

**COMUNE DI MIRANDOLA  
PROVINCIA DI MODENA**

**ACEA COSTRUZIONI S.p.A.**

*Via Galleria del Popolo n.12 int.4  
41037 Mirandola (MO)*

**EDIFICIO  
"CASINONE"**

**CARATTERISTICHE GENERALI  
DI COSTRUZIONE**

**COMPLESSO IMMOBILIARE****Ubicazione**

L'edificio denominato "Casinone" è ubicato in località San Giacomo Roncole, frazione del capoluogo del Comune di Mirandola (MO)

**Tipologia edilizia**

Il complesso edilizio denominato "Casinone" è costituito da un corpo principale a cinque piani fuori terra prospiciente il piazzale Don Zeno Saltini, ortogonali a questo si inseriscono due ali più basse a due piani che delimitano la corte centrale, al termine delle ali laterali sorgono ad ovest due corpi a quattro piani fuori terra.

Adiacente al fabbricato principale sul lato a Nord vi è un edificio a due e tre piani fuori terra e sul lato opposto a sud delle pertinenze ad uso cantine

Verrà inoltre realizzato un interrato in corrispondenza dell'area di parcheggio retrostante l'edificio principale con rampa di accesso indipendente.

**Destinazione**

L'intervento in progetto prevede di realizzare appartamenti di varie tipologie e metrature con ingresso indipendente o condominiale, negozi al piano terra sul fronte prospiciente il piazzale e uffici individuati al piano primo.

Le autorimesse saranno in parte ricavate nel corpo sul lato nord del fabbricato principale e in parte nel piano interrato, oltre a delle cantine presenti nelle pertinenze esterne a sud dell'edificio centrale.

Il fabbricato principale è dotato di un vano scala comune d'ingresso al piano terreno comprendente l'impianto ascensore oleodinamico di tipo automatico.

**STRUTTURA****Struttura portante e murature**

L'edificio ha struttura in muratura di mattoni; sarà eseguito il risanamento delle pareti recuperabili e la ricostruzione o il consolidamento dei muri staticamente inadeguati.

L'interrato avrà struttura portante con telaio a travi e pilastri in cemento armato.

**Solai**

Verranno consolidati i solai esistenti o sostituiti quelli ammalorati.

Il solaio dell'interrato sarà realizzato in lastre preintonacate di cemento

**Vano scale**

Le rampe delle scale ed il vano corsa dell'ascensore avranno struttura in cemento o muratura a scelta della D.L., ad eccezione delle scale interne degli alloggi al piano sottotetto dei corpi a ovest che saranno realizzate in legno su struttura metallica.

**Tramezze e divisorie**

Le tramezze interne agli alloggi saranno realizzate in mattoni di laterizio forato; le divisorie tra due unità attigue non separate da muri portanti, saranno realizzate con doppia tramezza con interposto materiale isolante.

Le pareti divisorie dei garage al piano interrato verranno eseguite con blocchi di argilla espansa a faccia a vista.

**Copertura**

La copertura a tetto ventilato sarà realizzata con struttura in travi di legno e pacchetto di isolamento con doppio tavolato.

**IMPERMEABILIZZAZIONI****Murature**

Le nuove murature al piano terreno saranno isolate dall'umidità mediante guaina taglia muro.

Sulle murature esistenti verrà realizzata una barriera chimica con iniezione di miscela impermeabilizzante a base di silani monomeri impregnanti oppure verrà realizzata la deumidificazione mediante elettrosi, a scelta della D.L..

**Copertura**

Il manto di copertura sarà in coppi vecchi di laterizio con sottostante impermeabilizzazione in guaina bituminosa o sottocoppo a scelta della D.L.

**Lattonerie**

Le grondaie, i pluviali e tutte le lattonerie in genere saranno in rame.

**ISOLAMENTI****Pavimenti**

Verrà realizzato una caldana termoisolante in cemento cellulare ed aggregati leggeri oltre al massetto di posa del pavimento.

I pavimenti e le tramezze verranno isolati acusticamente mediante posa di un materassino composto da polietilene a cellule chiuse o similare a scelta della D.L.

**Copertura**

E' prevista la coibentazione del solaio di copertura con materiale isolante in polistirene o similare di adeguato spessore.

**IMPIANTO IDRICO SANITARIO****Impianto idrico**

Ogni unità immobiliare sarà dotata di predisposizione di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria a pannelli solari e di un impianto idrico indipendente con alimentazione d'acqua fredda e calda, quest'ultima prodotta dalla caldaia con boiler incorporato collocata nella posizione stabilita dalla D.L.

- Sono previsti rubinetti a sfera da incasso, con cappuccio cromato per intercettazione ingresso acqua calda e fredda nei singoli bagni o distribuzione con collettore.

- Gli scarichi orizzontali e verticali dei bagni e delle cucine saranno realizzati con tubi di polietilene ad alta densità con giunti saldati e posti in nicchia o entro cassonetto di rivestimento in muratura.

- Le prese per i contatori dell'acqua e del gas saranno ubicate nelle posizioni concordate tra l'azienda erogatrice e la D.L.

**Bagni abitazioni**

- Nel bagno è previsto un piatto doccia in vetrochina bianco di cm. 70x90 con gruppo miscelatore da incasso completo di asta in ottone e soffione regolabile, oltre ad una serie di sanitari in porcellana vetrificata bianca, marca Ideal Standard serie TESI o similare, composta da lavabo con colonna, bidet, vaso a sedere con sedile in plastica pesante.
- La cassetta di lavaggio del WC sarà di tipo da incasso o da esterno a scelta della D.L.
- La rubinetteria sarà in ottone cromato tipo Ideal Standard serie Ceraplan con miscelatore monocomando e scarico con saltarello.
- E' previsto l'attacco per la lavatrice, costituito da rubinetto per l'acqua fredda in ottone cromato con portagomma e da scarico a parete.

### **Bagno negozio e ufficio**

- Sono previsti una serie di sanitari in porcellana vetrificata bianca, marca Ideal Standard serie TESI o similare, composta da lavabo con colonna, bidet, vaso a sedere con sedile in plastica pesante.
- La cassetta di lavaggio del WC sarà di tipo da incasso o da esterno a scelta della D.L.
- La rubinetteria sarà in ottone cromato tipo Ideal Standard serie Ceraplan con miscelatore monocomando e scarico con saltarello.

### **Cucina**

- Per il lavello di cucina sono previsti gli attacchi per l'acqua calda e fredda e lo scarico a parete.
- Per la lavastoviglie sono previsti l'attacco per l'acqua fredda, con rubinetto a squadra in ottone cromato con portagomma, e lo scarico a parete.

### **Locale condominiale**

Al piano terra, nel locale termico condominiale, verrà realizzata la predisposizione per l'eventuale inserimento di impianto autoclave e di accumulo di acqua calda sanitaria prodotta dai pannelli solari.

## **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

### **Impianto di adduzione gas**

- A partire dai contatori saranno realizzati, per ciascuna unità immobiliare gli impianti di adduzione gas per alimentazione caldaia e fornello in cucina.
- La distribuzione del gas metano sarà realizzata con tubi in rame serie pesante da esterno o entro guaina sottotraccia per il collegamento delle apparecchiature all'interno del fabbricato quali caldaia e fornelli cucina.

### **Caldaia**

- Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto di riscaldamento autonomo con utilizzo di caldaia pensile a gas metano con camera stagna.
- Saranno montate caldaie idonee per l'installazione interna.
- La distribuzione dell'acqua di riscaldamento dalla caldaia ai radiatori sarà realizzata con collettori modulari e tubi in rame isolati con guaina flessibile.

### **Termosifoni**

- I corpi scaldanti saranno costituiti da radiatori in acciaio smaltato a piastra radiante, completi di valvole e detentori;
- nei negozi e negli uffici i corpi scaldanti saranno costituiti da ventilconvettori.
- La regolazione della temperatura ambiente sarà realizzata con cronotermostato a programmazione giornaliera / settimanale agente sulla elettropompa presente a monte del collettore.

**Impianto di raffrescamento estivo**

- E' prevista la predisposizione per la realizzazione di impianto di raffrescamento estivo, indipendente ed autonomo per ogni alloggio, per l'eventuale montaggio di due unità interne, una per la zona giorno (soggiorno) e una per la zona notte (disimpegno notte).
- nelle unità immobiliari destinate a negozio e ufficio i ventilconvettori saranno dotati di predisposizione per l'impianto di raffrescamento.

**IMPIANTO ELETTRICO****Contatori**

- I contatori saranno posizionati al piano terreno in apposito locale; nello stesso locale verranno posti gli interruttori differenziali magneto-termici degli alloggi.

**Appartamenti – Negozi - Uffici**

- L'impianto elettrico di ogni singola unità sarà eseguito entro guaine flessibili in materiale plastico autoestinguente che verrà incassato sottotraccia.
- Ogni alloggio sarà dotato di centralino da incasso, di salvavita e di impianto di messa a terra.
- Le apparecchiature saranno di marca Gewiss serie Playbus o similare.
- Ogni appartamento sarà dotato dei seguenti punti di utilizzazione:

	Punto luce	Presa 10A	Presa 16A	Presa TV	Presa telefono
Negozi	6	4	6		1
Ufficio	1	2	1		1
Ingresso / Disimpegni	1	1			
Soggiorno	2	2	1	1	1
Cucina / angolo cott.	1	3	2	1	
Disimpegno	1	1			
Letto M	1	2			1
Letto S	1	2			
Bagno	2	1	1		
Cantina	1	1			
Garage	1	1			

**Videocitofono**

- Tutte le unità immobiliari, saranno dotate di videocitofono completo di comando per l'apertura della porta d'ingresso condominiale.

**Antenna TV**

Verrà realizzata la predisposizione per l'eventuale montaggio di antenna centralizzata condominiale.

**Vano scale**

Il vano scale verrà dotato di punti luce temporizzati a pulsanti con segnalazione luminosa.

**Ascensore**

L'edificio centrale, fronte piazzale, sarà dotato di ascensore oleodinamico di tipo automatico, predisposto per l'uso di persone disabili con predisposizione linea telefonica dedicata.

**Illuminazione esterna**

Nei giardini privati verrà realizzata la sola predisposizione dei punti luce esterni

**Interrato**

La corsia comune di disimpegno all'interrato sarà dotata di impianto di illuminazione con comando temporizzato a pulsanti con segnalazione luminosa e plafoniere di tipo stagno.

Per la rampa di accesso alle autorimesse è previsto un impianto di sollevamento delle acque di pioggia con elettropompa ad immersione di adeguata portata

<b>SERRAMENTI</b>
-------------------

**Porta blindata interna**

La porta d'ingresso alle unità immobiliari sarà di tipo blindato con pannellature di rivestimento e cassonetto coprimuro in legno, verniciatura tinta noce, spioncino, e chiusura di sicurezza.

**Porta blindata esterna**

Le porte degli alloggi con ingresso indipendente dall'esterno avranno la porta di tipo blindato con rivestimento in legno a scelta della D.L.

**Porte interne**

Le porte interne delle unità immobiliari sono previste in legno tamburato cieche ad una o due riquadrature, impiallacciato in legno bruno o laccate bianche, (a scelta della D.L.) con maniglie in ottone.

**Porte cantine**

Le porte esterne delle pertinenze ad uso cantina a piano terreno saranno del tipo ad antone in legno massiccio complete di ferramenta d'uso e maniglia con serratura tipo Yale

**Finestre**

Finestre e porte finestre del tipo a doppio battente in legno verniciato a smalto, completi di vetro camera, ferramenta a tre cerniere, chiusura centrale a tre punti tipo Roto, guarnizioni.

Persiane esterne del tipo ad anta cieca per centro storico, completi di ferramenta d'uso, verniciatura a smalto (come quelle esistenti).

**Lucernari**

In copertura dove previsto verranno installate finestre per tetti tipo VELUX con ribaltamento complete di battente in legno trattato con impregnante e di predisposizione per la elettrificazione.

**Vano scale principale condominiale**

Portoncino d'ingresso, in legno verniciato o mordenzato, completo di ferramenta d'uso, elettroserratura, maniglie, pomolo esterno fisso.

**Negozi**

Vetrine realizzate in profilati di ferro trafilato o alluminio preverniciato con parti apribili, complete di cerniere, coprifili di giunzione, guarnizioni in neoprene sulle battute, accessori per la chiusura, serratura tipo Yale, vetro antisfondamento da mm 8/9 con camera isolante e vetro interno 6/7.

**Garage**

Le autorimesse al piano interrato avranno basculante a contrappesi, in lamiera di acciaio zincato, maniglia e serratura a chiave tipo Yale, griglia di aerazione.

Le autorimesse al piano terreno avranno basculante in ferro verniciato presso piegato con rivestimento esterno in doghe di legno mordenzato , completo di maniglia e serratura Yale

**Interrato**

La griglia di aerazione dell'interrato, ubicata in fondo alla corsia, avrà serramenti apribili a lamelle orizzontali con vetri stampati.

<b>PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E SCALE</b>
--

**PAVIMENTI****Zona giorno, Bagni**

Nelle zone giorno degli appartamenti, nei bagni e nei sottotetti abitabili degli alloggi sono previsti pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura, di prima scelta poste in opera a colla su piano in cls, formato cm. 30X30 o 40x40 posa in diagonale con fuga (prezzo di listino scontato €/mq 16,00).

**Zona notte**

E' prevista pavimentazione in parquet in tavolette di legno di Rovere o Iroko di prima scelta, tipo prefinito, posato su massetto di calcestruzzo di cemento precedentemente eseguito.

**Negozi e Uffici**

I pavimenti del negozio saranno in ceramica tipo cotto formato 40x40 o 60x60 posato a squadro o diagonale con fuga accostata (prezzo di listino scontato 18.00 €/mq)

**RIVESTIMENTI**

---

**Bagni**

Le pareti dei bagni (per un'altezza di mt.2,40), saranno rivestite con piastrelle di ceramica di prima scelta formato cm. 20x20 o 20x30. prezzo scontato da listino €/mq. 16.00.

**Cucine**

L'angolo cottura (solamente sulla parete attrezzata per un'altezza di mt.2,00 ), sarà rivestito con piastrelle di ceramica di prima scelta formato cm. 20x20. prezzo scontato da listino €/mq. 16.00.

**SCALE****Scale Condominiali , Atrio, Pianerottoli**

- Il pavimenti dell'atrio, dei pianerottoli e i gradini della scala condominiale saranno in marmo Biancone o Rosa di Verona di tipo anticato nelle parti in vista, a scelta della D.L..

**Scale interne agli alloggi**

- I gradini delle scale private di collegamento interno degli appartamenti saranno in marmo Biancone o Rosa di Verona di tipo anticato nelle parti in vista, oppure con struttura in legno e ferro completa di parapetto in ferro con corrimano in legno, il tutto a scelta della D.L..

**Garage e cantine**

I garage e le cantine al piano terra saranno pavimentati con piastrelle di ceramica di seconda scelta

**Interrato**

Nel garage e nella corsia al piano interrato la pavimentazione sarà realizzata con battuto di calcestruzzo liscio a cemento.

La rampa di accesso al piano interrato sarà in lastre di cemento rigate a rilievo o in battuto di cemento in opera con disegno a lisca di pesce a scelta della D.L.

**SOGLIE, BANCALI e MARMI****Soglie, bancali e marmi**

- Tutte le soglie, i bancali ed i marmi in genere saranno recuperati o ripristinati con bancali in cemento

**INTONACI E TINTEGGI E BATTISCOPI****INTONACI****Esterno**

Le pareti esterne saranno intonacate con malta di calce tirata al civile .

Verrà realizzato dove previsto intonaco stollato con ghiaietto per la formazione di zoccolature e saranno tinteggiate con pittura ai silicati nelle tinte stabilite dalla D.L.



**Alloggi, negozi , uffici, cantine, garage piano terra e locali condominiali**

Saranno intonacati con intonaco civile premiscelato a base di calce e tinteggiati con pittura semilavabile eseguita in due mani

**Interrato**

I locali al piano interrato saranno tinteggiati con colori a tempera comune in due mani.

**Termosifoni**

Gli elementi dei termosifoni saranno in acciaio preverniciato .

**BATTISCOPA****Abitazioni e Negozio e uffici**

Tutte le pareti dei vani d'abitazione (escluse quelle rivestite) e del negozio avranno battiscopa in legno ramino verniciato al naturale color noce o in ceramica simile alla pavimentazioni a scelta della D.L..

**Scale Condominiali e private , Atrio, Pianerottoli**

I battiscopa saranno in marmo dello stesso materiale del pavimento.

**OPERE IN FERRO**

- La ringhiera delle scala condominiale sarà realizzata con profilati di ferro verniciati e corrimano in legno massiccio.

**FOGNATURE - TUBI DI SCARICO - CANNE FUMARIE ISTEMAZIONE****Fognature:**

La fognatura esterna sarà costituita da due reti separate: una rete raccoglierà le acque meteoriche dei pluviali e delle aree cortilive, l'altra quelle di scarico dei bagni e delle cucine

Tutte le tubazioni saranno in pvc, rivestite di calcestruzzo, intercalate da pozzetti di raccordo ed ispezione. Sono previste fosse biologiche ubicate in prossimità delle colonne di scarico delle acque nere.

**Tubi di Scarico**

Tutti gli scarichi orizzontali e verticali dei bagni e delle cucine saranno in tubi di polietilene rigido tipo GEBERIT di adeguata sezione posti in nicchie o entro cassonetto di rivestimento in muratura.

**Canne Fumarie**

E' prevista in cucina una canna di esalazione odori oltre ad una presa d'aria esterna con griglia; ogni unità immobiliare sarà dotata di una canna fumaria per la caldaia in acciaio inox coibentata completa di passafumo e comignolo in copertura .

**SISTEMAZIONE AREA ESTERNA****Pavimentazioni**

- I marciapiedi lungo il perimetro esterno degli edifici e il pedonale del cortile interno verranno pavimentati in piastrelle di gress porcellanato per esterni a scelta della D.L.
- Le aree di sosta prospicienti ai negozi e verranno pavimentate con grigliati tipo "erbella".
- I posti auto esterni saranno pavimentati in parte con masselli atobloccanti in calcestruzzo tipo mattoncino e in parte con elementi tipo "erbella".
- La buffa di aerazione dell'interrato avrà a protezione una griglia in acciaio zincato.
- 

**Area verde**

Nelle aree esterne destinate a verde condominiale o di proprietà esclusiva, il terreno verrà livellato e predisposto per la piantumazione.

E' previsto un pozzetto per irrigazione ubicato nei giardini in proprietà con presa d'acqua derivata dalla rete idrica privata

**Allacciamenti**

Sono compresi gli allacciamenti alle reti di fognatura, gas, acqua, energia elettrica e telefono. Saranno a carico del costruttore i contributi di allacciamento da versare agli Enti erogatori i servizi acqua, gas ed energia elettrica, mentre saranno a carico dei singoli utenti le cauzioni, il deposito contatori e gli anticipi forniture per i suddetti servizi.

**VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

- L'impresa può apportare, durante i lavori, variazioni alle opere previste dal presente capitolato dettate da esigenze tecnico-costruttive o da norme di legge.
- L'acquirente potrà richiedere di apportare varianti alle opere previste nel proprio alloggio. L'impresa, compatibilmente con i propri programmi di avanzamento lavori e degli approvvigionamenti di cantiere già predisposti, accoglierà tali richieste predisponendo un preventivo di spesa, che verrà sottoposto all'accettazione del cliente.
- L'importo relativo a tali varianti, dovrà essere corrisposto all'impresa al momento dell'accettazione del preventivo di spesa.

**OPERE EXTRA CAPITOLATO**

Mirandola li