



***COMPLESSO RESIDENZIALE  
"PRATO DEL  
BOSCO"***

**SITO A SASSUOLO**

***CAPITOLATO DI VENDITA***

Data di creazione 8 luglio 2005

Pagina 1 di 13

**HOUSE COMPANY INVESTMENTS s.r.l.**

Via Felice Cavallotti, 140 - 41049 Sassuolo (MO)  
tel. 0536/885448



**UFFICIO VENDITE:**  
tel. 0536-850409; cell. 335-8298786

## **INTRODUZIONE**

L'iniziativa in oggetto sorgerà a Sassuolo (MO) nella zona di nuovo insediamento residenziale posta nel quartiere denominato "Ancora" fra la stessa Via Ancora e Via Milazzo; da quest'ultima è previsto l'accesso principale a tutto il complesso residenziale.

Tutto il complesso è stato progettato secondo le tipologie e le tecniche più avanzate, tenendo conto di dare il massimo della funzionalità, razionalità ed indipendenza di accesso alle varie unità immobiliari.

L'intervento prevede la costruzione complessiva di n. 4 palazzine, suddivise in due stralci (A e B) (C e D), composte da n. 15 appartamenti cadauna e per un totale di n. 60 unità abitative disposte ai piani terra, primo, secondo e terzo. Al piano interrato trovano collocazione le autorimesse e le cantine accessibili da due rampe di discesa: una che serve le palazzine A e B e l'altra che serve le palazzine C e D.

Il piano tipo interessa i piani primo, secondo e terzo degli edifici nei quali sono distribuiti n. 4 alloggi per piano. Al piano terra trovano collocazione n. 3 alloggi dotati di area cortiliva e verde privato.

Tutte le unità immobiliari sono accessibili direttamente dalle autorimesse interrate tramite gli ascensori e le scale con percorsi interni.

L'impianto di progetto riduce al massimo i percorsi carrabili, permettendo così la migliore fruibilità del verde e l'ottimizzazione dei percorsi pedonali.

Gli ingressi, autonomi per ogni palazzina, sono collegati alla zona di accesso e parcheggi attraverso una serie di pedonali alberati.

Le parti di piano interrato che debordano dalla sagoma degli edifici, destinate a terrazzo ed a verde, sono in parte di pertinenza degli alloggi situati al piano terreno.

**Il complesso in oggetto sarà costruito secondo i dettami del progetto esecutivo e con la descrizione delle opere di seguito specificate.**

## DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

### 1 - FONDAZIONI:

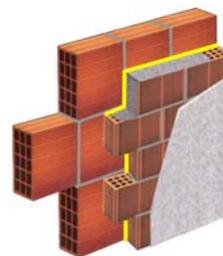
Saranno eseguite in calcestruzzo di cemento armato e non armato con dimensioni e profondità idonee alla natura del terreno ed alle sovrastanti strutture secondo i calcoli statici eseguiti da Ingegnere abilitato.

### 2 - STRUTTURE PORTANTI:

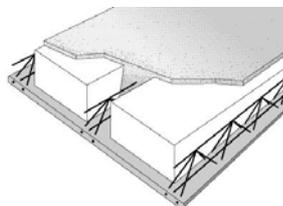
La struttura portante sarà eseguita con un telaio in cemento armato in opera o prefabbricato secondo i calcoli eseguiti da Ingegnere abilitato in base alla normativa sismica esistente (D.M. 16/01/1996 «Norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi»).

### 3 - MURATURE:

Al piano interrato tutti i muri perimetrali esterni controterra verranno eseguiti in cemento armato, mentre tutte le murature esterne dei piani fuori terra saranno realizzate con un paramento esterno di mattoni tipo doppio Uni ed in parte con mattoni sabbiati a f.v., dello spessore di cm 12, intercapedine coibentata con materiale idoneo a scelta della D.L. e da un paramento interno in laterizio dello spessore di cm 12.

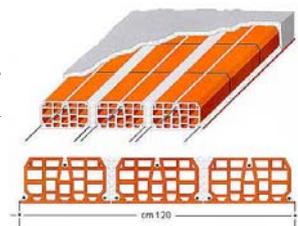


### 4 - I SOLAI:



I solai delle zone destinate ad autorimesse e cantine al piano seminterrato saranno del tipo Bausta REI 120 mentre i restanti solai saranno in laterizio e c.a. di opportuna altezza ed atti a garantire un sovraccarico accidentale utile di 2000 N/mq per i piani d'abitazione.

Il tetto sarà a più falde, con un solaio piano a struttura mista latero-cementizia, dimensionato per garantire un sovraccarico accidentale utile di 1500 N/mq, mentre le pendenze saranno formate con paretine e tavelloni.



### 5 - COPERTURE:



Il manto di copertura sarà costituito da lastre in alluminio grecato e preverniciato di colore a scelta della D.L., posate su appositi listelli in legno fissati al tavellonato sottostante.

Lungo la linea di colmo del tetto verrà posto in opera un numero adeguato di punti sicuri di ancoraggio in acciaio inox, il tutto nel rispetto delle norme UNI EN 795.

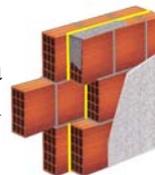
### 6 - LATTONERIE:

I canali di gronda, le converse, le copertine ed i pluviali saranno delle opportune dimensioni ed eseguiti in lamiera di alluminio.

## **7 – COIBENTAZIONE ACUSTICA:**

Al fine di garantire un adeguato confort acustico a norma del D.P.C.M. 05/12/1997 saranno utilizzati i seguenti accorgimenti:

- A) coibentazione di facciata: all'interno della muratura esterna sarà posato un pannello in sughero;
- B) coibentazione delle pareti interne di separazione delle unità immobiliari: sarà assicurata dalla posa di pannello isolante in lana di legno e cemento o di materiali similari;
- C) coibentazione da calpestio: al fine di ridurre la trasmissione del rumore da calpestio, sarà posizionato uno strato separatore in gomma o similare tra il pavimento ed il massetto in cemento alleggerito, inoltre verrà posizionata tra il solaio e le pareti interne una striscia di isolante acustico in lana di legno del tipo descritto al punto B) dello spessore adeguato.



## **8 – ISOLAMENTI E IMPERMEABILIZZAZIONI:**

La coibentazione termica della copertura sarà realizzata, all'interno delle paretine e tavelloni con un pannello di lana di legno e cemento a norma con la legge 10, mentre l'estradosso del tavellonato sarà coibentato mediante posa in opera di guaina in materassino in lana di vetro o con una soluzione simile.

La coibentazione termica dei piani intermedi sarà assicurata da un getto di cemento alleggerito o materiali equivalenti.

L'impermeabilizzazione dei balconi e delle logge sarà eseguita mediante la posa in opera di una doppia guaina bituminosa a giunti sovrapposti o con materiali equivalenti.

L'impermeabilizzazione dei muri controterra sarà realizzata mediante la posa a caldo di una guaina bituminosa e di un successivo pannello di polistirolo a protezione della stessa o con materiali equivalenti a scelta della D.L.

## **9 - INTONACI ESTERNI:**

Le facciate esterne saranno rivestite mediante un intonaco premiscelato con malta a base di calce e cemento, superiormente rifinito con tinteggio con quarzo acrilico silossanico o similare del colore a scelta della Direzione Lavori fatta eccezione per le zone realizzate in cemento a facciavista.

## **10 - SOGLIE E DAVANZALI:**



I davanzali delle finestre saranno in cemento e graniglia, levigati e lucidati nelle parti a vista, mentre le soglie delle porte finestre saranno realizzate in marmo botticino.

## **11 - PARAPETTI LOGGE:**

I parapetti delle logge, saranno realizzati con parapetti in profili di ferro zincato o verniciato a scelta della D.L. a semplice disegno e dell'altezza regolamentare.



## **12 - PARETI:**

Le pareti divisorie interne ad ogni singola proprietà saranno eseguite con forati dello spessore di cm 7-8 al grezzo.

Le divisorie delle cantine e delle autorimesse anche se di proprietà diverse, saranno eseguite con semplice parete in blocchi di cemento a facciavista successivamente tinteggiate.

I paramenti divisorii tra il vano scala e le unità immobiliari saranno eseguiti con muratura in cemento armato rivestita sul lato abitato da una controparete in laterizio.

## **13 - SCALA:**

Le scale saranno costruite in cemento armato, rivestite con alzate e pedate in Marmo Botticino, come i pavimenti degli ingressi comuni, i pianerottoli ed i battiscopa. Le ringhiere dove necessarie saranno realizzate in ferro verniciato a semplice disegno con corrimano in legno di iroko o similare.

## **14 - ASCENSORE:**

Ogni vano scala sarà servito da un ascensore del tipo automatico costruito ed installato secondo le regole di sicurezza previste dalla Direttiva Ascensori C.E. 95/16 e norme correlate.



## **15 - INTONACI INTERNI:**

Tutti i locali d'abitazione verranno intonacati con malta premiscelata a base di calce e cemento tirata al civile.

## **16 - PAVIMENTI:**

Le autorimesse saranno pavimentate con un massetto in cemento liscio.



Tutti i locali della zona giorno saranno pavimentati con mattonelle di ceramica monocottura di prima scelta nel formato di cm 30x30, o similare, del prezzo d'acquisto di € 10,35 il m<sup>2</sup>, posati a correre con fughe accostate.



Tutti i locali della zona notte saranno pavimentati in legno con listelli 5/6 X 20/30 x 1 cm di iroko, levigato e verniciato.

I bagni e le lavanderie, dove previste, saranno pavimentati con materiale ceramico di prima scelta, del formato di cm 20x20, o similare, del prezzo d'acquisto di € 10,35 il m<sup>2</sup>, posati a correre con fughe accostate.

I balconi e le logge verranno pavimentati con mattonelle di Granito Gres per esterni di prima scelta, del formato di cm 10x20, o similare, del prezzo d'acquisto di € 8,80 il m<sup>2</sup>.

#### **17 - RIVESTIMENTI:**

Nelle cucine e zona cottura sarà rivestita una sola parete più un risvolto, dove possibile, fino alla porta o alla finestra per un'altezza di m 1.60, con mattonelle di ceramica smaltata del formato di cm 20X20 o 20X25 del prezzo d'acquisto di € 10,35 il m<sup>2</sup>.

Su tutto il perimetro dei bagni principali per una altezza di m 2.40 e dei bagni secondari, dove previsti, per un'altezza di m 2.00 sarà eseguito un rivestimento con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm 20x20 o 20x25 del prezzo d'acquisto di € 10,35 il m<sup>2</sup>, con esclusione dei decori e delle greche.

***NOTA BENE - Tutti i materiali di pavimentazione e rivestimento interni agli alloggi saranno da scegliere su campionario predisposto dalla venditrice.***

#### **18 - BATTISCOPIA:**

In tutti i locali della zona giorno e notte è previsto il montaggio di uno zoccolino battiscopa in legno di essenza dura, dell'altezza di cm 6-7, tonalizzato noce o similare sul tipo delle porte interne.

Nelle logge e nei balconi è prevista la posa di uno zoccolo in gres porcellanato o similare del tipo uguale al pavimento.

#### **19 - TINTEGGI INTERNI:**

Tutti gli intonaci interni saranno tinteggiati a tempera con colori tenui a scelta del cliente.

#### **20 - CANNE FUMARIE ED ESALATORI:**

Le canne fumarie per l'esalazione dei fumi prodotti dalla caldaia, saranno eseguite con materiali idonei e a norma di legge.

L'esalazione della cucina e del bagno secondario cieco, dove previsto, sarà assicurata da tubazioni in p.v.c. del diametro opportuno.

#### **21 - TELAIA A VETRO:**



Le finestre e le porte finestre ad una o più ante saranno realizzate con telai in legno di Pino di Svezia mordenzato, dello spessore nominale di mm. 55, con vetri ad intercapedine 4/12/6 per garantire, oltre all'isolamento termico, anche una buona coibenza acustica, completi di maniglia in cromo satinata tipo Ridanna o similare, e di zanzariera a scomparsa.

Le portefinestre del piano terra saranno del tipo uguale alle altre e dotate di vetri antisfondamento e chiusura di sicurezza a tre punti.

#### **22 - IMPOSTE ESTERNE:**

Le imposte esterne delle finestre e delle portefinestre saranno realizzate con tapparelle in pvc pesante di colore a scelta della D.L.

Ad esclusione delle finestre orizzontali ove previste.

Al piano terra è prevista la fornitura e posa in opera delle inferriate per le finestre.



### **23 - PORTONCINO INGRESSO:**



I portoncini di accesso agli alloggi saranno del tipo blindato con chiusura di sicurezza, completi di cornici, di coprifili e con specchiatura interna rivestita da pannelli in noce Nazionale oppure laccati bianco.

Il portoncino principale di accesso al vano scala, verrà realizzato con profili in alluminio elettrocolore completo di elettroserratura, di vetri stratificati, di pompa per la chiusura automatica, di maniglioni e tutto quanto necessario al buon funzionamento.



In alluminio anodizzato con vetri stratificati, saranno realizzate anche le vetrate dei vani scala.

### **24 - PORTONCINO AUTORIMESSA:**

I portoni delle autorimesse interratae con accesso dalla corsia comune, saranno del tipo basculante a contrappesi, con telaio in ferro zincato e completi di serratura Yale.



### **25 - PORTE INTERNE:**



Le porte interne saranno eseguite con ante, cieche e lisce dello spessore di mm 40, in noce Nazionale o laccato bianco, complete di cornici, coprifili, cassonetti e di maniglie in cromo satinato tipo Milena o similari, dove previsto saranno dotate di appositi dispositivi per garantire l'apertura scorrevole a scomparsa.



Le porte delle cantine verranno realizzate in ferro zincato dotate di serratura.

## 26 – **IMPIANTO ELETTRICO:**

Sarà realizzato a perfetta regola d'arte ed in conformità alle vigenti norme CEI.

**Ogni alloggio sarà dotato di:**

Apparecchiature modulari per il comando e prelievo di energia, da incasso, marca Vimar serie IDEA oppure marca Ticino serie LIGHT o similari, complete di placche in tecnopolimero a scelta della D.L.



N° 1 Centralino, posto immediatamente a valle della fornitura ENEL, completo di interruttore differenziale ad uso generale ed un interruttore di protezione della propria linea cantina/garage.

N° 1 Centralino generale di sezionamento e protezione atto a sezionare l'impianto elettrico per la linea di illuminazione e la linea prese posto nell'alloggio.

N° 1 Videocitofono in bianco/nero

posto nell'ingresso dell'alloggio con comando di apertura porta d'ingresso.

N° 1 Cronotermostato da incasso per la programmazione e regolazione della temperatura ambiente.

N°1 Allacciamento caldaia a gas con interruttore bipolare.

N° 1 predisposizione Impianto elettrico per l'allacciamento dell'impianto di condizionamento costituito dalla linea di alimentazione del gruppo refrigerante esterno con relativo interruttore nel centralino e dalle linee di alimentazione complete di conduttori per le due unità interne.

### **Elenco delle apparecchiature nei locali:**

#### **a - nel soggiorno/ingresso:**

- 1 Pulsante con targa portanome al pianerottolo con suoneria interna.
- 1 Presa telefonica .
- 3 Presa bipolare 10 A.
- 1 Presa bivalente 10/16 A.
- 1 Presa TV normalizzata.
- 1 Presa TV SAT diretta all'antenna.
- 1-2 Punto luce deviato a soffitto o parete.

#### **b - nel soggiorno/ingresso con angolo cottura:**

- 1 Pulsante con targa portanome al pianerottolo con suoneria interna.
- 1 Presa telefonica .
- 4 Presa bipolare 10 A.

- 2 Prese bivalenti 10/16 A.
- 1 Presa TV normalizzata.
- 1 Presa TV SAT diretta all'antenna.
- 1-2 Punto luce deviato a soffitto o parete.
- 1 Linea diretta per cappa cucina
- 2 Prese Unel 10/16 A con terra laterale e centrale, comandate da un interruttore magnetotermico bipolare per lavastoviglie e forno elettrico.

**c - nella cucina:**

- 1 Punto luce a soffitto.
- 1 Punto luce a parete per cappa cucina.
- 2 Prese Unel 10/16 A con terra laterale e centrale, comandate da interruttore magnetotermico bipolare per lavastoviglie e forno elettrico.
- 3 Presa bivalente 10/16 A.
- 1 Presa 10 A.
- 1 Presa TV normalizzata.

**d - nel disimpegno notte:**

- 1 Punto luce con accensione deviata o invertita o a relè.

**e - camere letto matrimoniali:**

- 1 Punto luce invertito.
- 1 Presa telefonica .
- 3 Presa 10 A.
- 1 Presa TV normalizzata.

**f - camere letto singola:**

- 1 Punto luce deviato.
- 1 Presa telefonica .
- 3 Presa 10 A.
- 1 Presa TV normalizzata.

**g - nel bagno:**

- 2 Punti luce semplici a parete o soffitto.
- 1 Presa 10A.
- 1 Pulsante a tirare con relativo ronzatore.
- 1 Presa UNEL con terra laterale e centrale e interruttore magnetotermico per lavatrice se non installata nel bagno.

**h - nel bagno secondario o lavanderia (dove previsti):**

- 2 Punti luce semplici a parete o soffitto.

- 1 Presa 10A.
- 1 Presa UNEL con terra laterale e centrale e interruttore magnetotermico per lavatrice se non installata nel bagno.

**i - nei ripostigli:**

- 1 Punto luce semplice a parete o soffitto.
- 1 Presa 10/16 A.

**l - nelle logge:**

- 1 Punto luce semplice o deviato (compreso corpo illuminante a scelta della D.L.)
- 1 Presa 10A.

**m - nelle autorimesse:**

- 1 Punto luce semplice o deviato da incasso o a vista (escluso corpo illuminante).
- 1 Presa 10A

**n - nelle cantine:**

- 1 Punto luce semplice o deviato da incasso o a vista (escluso corpo illuminante).
- 1 Presa 10A.

**o - impianto antifurto:** sono comprese tutte le tubazioni e le opere murarie necessarie alla predisposizione per l'installazione di un impianto di allarme del tipo a rilevatori volumetrici da posizionarsi nei locali con accesso all'esterno o su balconi (soggiorno—disimpegno notte).

Nell'impianto interno degli alloggi sono esclusi tutti i corpi illuminanti.

**Impianti comuni :**

**a - vano scala:**

Verranno installati punti luce con comando temporizzato tramite pulsanti luminosi, completi di corpi illuminanti a scelta della Direzione Lavori e di una presa di servizio ad ogni piano.

**b - locali comuni:**

Verranno installati punti luce completi di corpi illuminanti.

**c - illuminazione esterna:**

Saranno distribuiti punti luminosi, dotati di corpo illuminante, in esecuzione a parete oppure a terra, con accensione tramite crepuscolare e spegnimento in parte con interruttore orario.

**d - impianto TV:**

L'impianto di ricezione TV è unico per ogni palazzina ed è costituito da un'antenna centralizzata per la ricezione dei canali RAI e di 5 canali privati.

L'impianto di TV-SAT è unico per ogni palazzina ed è costituito da un'antenna parabolica centralizzata per segnali analogici e digitali, completa di convertitore e centralina multiswitch dove verrà collegato il cavo della presa SAT di ogni singolo alloggio.



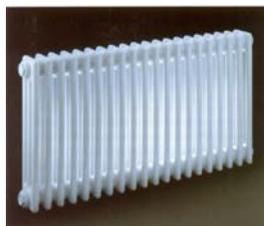
e – impianto videocitofono:

l'impianto videocitofonico risulterà indipendente per ogni palazzina e sarà dotato di videocitofono in bianco/nero per ogni alloggio e di una pulsantiera esterna con telecamera CCD dotata di pulsanti luminosi di chiamata, di gruppo fonico.

L'impianto generale dell'energia elettrica ha partenza dal quadro contatori posto in apposito box da collocarsi secondo le prescrizioni impartite dall'ENEL.

#### **27 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:**

L'impianto di riscaldamento e per la distribuzione dell'acqua calda sarà del tipo autonomo per ogni alloggio, con caldaia murale del tipo a tenuta, funzionante a gas di rete e rivestita da un mantello in lamiera smaltata.



Le caldaie esterne saranno collocate nel locale destinato a cucina. Esse alimenteranno attraverso la rete di distribuzione in rame, elementi scaldanti in acciaio o similare posti in prevalenza sotto le finestre in numero e dimensioni secondo quanto previsto dal progetto termotecnico e nel rispetto delle vigenti leggi in materia di contenimento dei consumi energetici.



La caldaia del tipo a doppio uso, produrrà l'acqua calda per le apparecchiature sanitarie.

#### **28 - IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO:**

In tutti gli alloggi è prevista la predisposizione delle tubazioni necessarie alla successiva installazione di un impianto autonomo di climatizzazione, con il posizionamento di un punto nella zona giorno e di un punto nella zona notte a scelta dell'acquirente.

La posizione in cui sarà collocata la predisposizione per la macchina esterna sarà di competenza della Direzione Lavori.

#### **29 - IMPIANTO IGIENICO SANITARIO:**

Le apparecchiature igienico sanitarie, di colore bianco, saranno delle migliori marche in commercio (Pozzi Ginori o similare), di prima qualità e complete di rubinetteria in ottone cromato e di ogni accessorio.



**A - nel bagno principale:** n. 1 vasca in acciaio o doccia smaltata a bordi quadri di cm 160x65 completa di scarichi, tappo, gruppo miscelatore con doccia e telefono, n. 1 attacco acqua fredda e scarico per lavatrice (dove non è previsto il bagno secondario) serie completa di lavabo a colonna, w.c. con ciambella in polidur pesante e bidet in ceramica Pozzi Ginori serie Oasi o similare, completi di ogni accessorio e di gruppi miscelatori del tipo Grhoe serie Eurosmart o similare;

**B - nel bagno secondario (dove previsto):** n. 1 vasca in acciaio o doccia smaltata a bordi quadri di cm 160x65 completa di scarichi, tappo e gruppo miscelatore con doccia e telefono, n. 1 attacco acqua fredda e scarico per lavatrice, n. 1 lavatoio completo di mobiletto bianco, wc con ciambella in polidur pesante e bidet in ceramica, Pozzi Ginori serie Oasi o similare, completa di ogni accessorio e di gruppi miscelatori del tipo Grhoe serie Eurosmart o similare;

**C - nella lavanderia (dove prevista):** n. 1 lavatoio completo di mobiletto bianco, n. 1 piatto doccia in ceramica smaltata, Pozzi Ginori serie Oasi o similare, completo di ogni accessorio e di gruppo miscelatori del tipo Grhoe serie Eurosmart o similare;

**D - nella cucina o angolo cottura:** saranno installati gli attacchi per il gruppo miscelatore del lavello, n. 1 attacco acqua fredda per lavastoviglie; n. 2 attacchi con rubinetto per l'erogazione del gas metano (uno per i fornelli ed uno per la caldaia del riscaldamento).

La rete idrica di ogni singolo fabbricato avrà partenza dal contatore comune, posto in apposita nicchia al piano interrato, sarà completa della rete di distribuzione ai singoli alloggi e dotata di apposito contaltri individuale, viene inoltre prevista la predisposizione alla successiva installazione di un depuratore di uso comune.

### **30 - CORSIE E MARCIAPIEDI:**

Le corsie di accesso alle autorimesse interrate saranno realizzate in cemento finito a lisca di pesce.

Gli ingressi pedonali comuni, i porticati, i cortili ed i marciapiedi privati verranno pavimentati con materiale ceramico per esterni antigelo e antiscivolo posato a correre a scelta della Direzione Lavori.

### **31 - RECINZIONI:**

La recinzione interna a delimitazione delle aree destinate a verde privato sarà realizzata con pannelli di rete elettrosaldata ancorata a paletti in ferro.

### **32 - CANCELLI:**

Il cancello dell'ingresso pedonale sarà realizzato in ferro zincato a semplice disegno con apertura ad un'anta, completo di serratura elettrica.

La chiusura degli accessi alle autorimesse, verranno realizzati con portoni sezionali in ferro zincato, con apertura scorrevole completo di motorizzazione elettrica con comando a distanza (1 ogni alloggio).

### **33 - AREA CORTILIVA:**

Tutte le aree di pertinenza destinate a verde privato e/o condominiale saranno sistemate, livellate e piantumate secondo le tipiche essenze locali, inoltre sarà installato un rubinetto portagomma di uso comune completo di pozzetto per ogni area comune di ciascun fabbricato.

### **NOTA BENE**

**Tutte le opere sopra citate, e quelle non espresse saranno eseguite secondo la buona tecnica edilizia.**

**Le varianti che gli acquirenti volessero apportare alle unità immobiliari acquistate, saranno consentite solo per le opere e rifiniture dell'unità immobiliare, ma non all'esterno.**

**Per variante si intende la sostituzione di materiali previsti, con altri materiali di gusto di ogni acquirente.**

**Dette varianti saranno rese attuabili a sola condizione di concordare preventivamente la maggiore o minore spesa con firma e controfirma delle parti.**

**L'entità della spesa, sarà interamente pagata alla consegna degli immobili.**

**I colori e le tipologie in genere rappresentate nelle immagini sono da intendersi puramente indicativi.**