

**REALIZZAZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE
SITO NEL COMUNE DI SASSUOLO VIALE GIACOBAZZI**

***RESIDENZA
VILLA SEGRE' - DE BEER***

DESCRIZIONE DELLE OPERE

PREMESSA

Il complesso residenziale proposto sorgerà in prossimità del centro storico di Sassuolo su di un'area ricompresa tra Viale Giacobazzi e Via Montanara nelle immediate vicinanze del parco di Villa Vistarino ed è inserito in un contesto a vocazione residenziale di pregio.

L'ubicazione dell'intervento consente un rapido e agevole collegamento sia con il centro storico, e quindi con i principali servizi, sia con la grande viabilità urbana.

Attualmente sull'area insistono alcune parti di un complesso edilizio, noto col nome di Villa Segrè-De Beer, risalente ai primi decenni dell'800, costituito dalla Villa padronale e da pertinenze riadattate nel tempo ad uso prevalentemente residenziale.

L'Intervento in oggetto si prefigge lo scopo di riportare il complesso edilizio al suo antico splendore mediante una ricostruzione, nel rispetto del ripristino tipologico, che ricrei un complesso scenografico racchiuso da portici, caratterizzato da balaustre, scale, decorazioni ed arricchito da giardino con vasche-fioriere come appariva in origine.

Contestualmente, nella riedificazione, saranno utilizzate tecnologie costruttive innovative al fine di dare il massimo comfort abitativo; la progettazione ha teso ad aggregare gli spazi in modo tale da creare tipologie abitative ed unità immobiliari ben fruibili e razionali, più vicine alle esigenze dell'abitare moderno.

Il progetto del tipo a corte aperta con vista sulla valle del Secchia prevede:

- un piano parzialmente seminterrato in cui saranno localizzate le autorimesse private, cantine, serre e locali di servizio alla residenza;
- un piano livello camminamenti ad uso residenziale e spazi esterni in parte di uso comune ed in parte di proprietà esclusiva di alcune unità immobiliari;
- un piano primo ad uso residenziale;
- un piano mansardato con soppalchi e/o locali di servizio alla residenza.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELLE OPERE

- 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.
- VESPAIO:** Verrà eseguito, ove necessario, un vespaio con ghiaia lavata di idoneo spessore.
- STRUTTURE:** La struttura portante sarà del tipo mista eseguita parte in cemento armato in opera secondo i calcoli eseguiti da Ingegnere abilitato e parte in muratura portante.
I solai saranno in laterizio e c.a. da intonacare, di opportuna altezza ed atti a garantire un sovraccarico accidentale utile di 200 Kg/mq per i piani d'abitazione; il primo solaio soprastante le autorimesse verrà eseguito con lastre in cemento di tipo bausta a vista Rei 120.
- MURATURE:** Al piano interrato tutti i muri perimetrali esterni contro terra verranno eseguiti in cemento armato, mentre tutte le murature esterne dei piani abitati saranno realizzate con un paramento esterno di mattoni semipieni dello spessore di cm. 12 e da una muratura interna portante in termolaterizio dello spessore minimo di cm. 20. Le murature portanti interne saranno realizzate in termolaterizio dello spessore di cm. 20/25 e/o doppi uni cm.25.
- COPERTURE:** L'orditura principale e secondaria della struttura di copertura sarà del tipo mista, ferro/legno; il pacchetto sarà ventilato costituito da un doppio assito, quello a vista sarà in perlinato di legno maschiato mordenzato da mm. 22, pannelli coibenti in sughero da mm. 40, guaina bituminosa da mm. 3.
Il manto di copertura sarà costituito da coppi in laterizio del tipo tradizionale; i canali di gronda, le converse, le copertine ed i pluviali saranno delle opportune dimensioni ed eseguiti in lamiera di rame dello spessore di mm. 6/10. I terminali dei canali di gronda saranno

pure in lamiera di rame di spessore maggiorato.

ISOLAMENTI:

La coibentazione del piano terra, e di tutti i piani abitati, sarà assicurata da un getto di cemento alleggerito con perline di polistirolo o materiali equivalenti dello spessore adeguato.

L'impermeabilizzazione dei muri contro terra sarà realizzata mediante la posa a caldo di una guaina bituminosa o materiale equivalente.

L'impermeabilizzazione delle terrazze con sottostanti locali sarà eseguita mediante la posa in opera di doppia guaina bituminosa incrociate a giunti sovrapposti dello spessore di mm. 3+4 armate al velovetro.

INTONACI:

Tutte le facciate esterne saranno intonacate; parte con intonaco civile premiscelato a base di calce e legante idraulico e successivo tinteggio a calce a base di terre naturali; parte con intonaco a base di calce e legante idraulico colorato in pasta con terre naturali; parte con intonaco lavorato a formazione di modanature; il tutto come risulta dal progetto esecutivo e da indicazioni della D.L..

Tutti i locali interni sia ad uso abitativo che accessori saranno intonacati con malta premiscelata a base di calce tirata al civile.

I locali al piano mansardato come previsto nel progetto saranno controsoffittati in lastre di cartongesso su struttura metallica di sostegno del tipo a scomparsa.

DAVANZALI:

Le soglie delle portefinestre saranno realizzate in marmo Biancone di Verona o similare, mentre i davanzali delle finestre saranno eseguiti esternamente in mattoni sagomati o intonacati con controdavanzale interno in marmo Biancone di Verona a disegno.

PARAPETTI:

I parapetti delle logge e dei terrazzi, saranno realizzati in parte con mattoni intonacati come per le facciate ed in parte in ferro lavorato a disegno e verniciato secondo le indicazioni della D.L.

PARETI:

Le pareti divisorie interne ad ogni singola proprietà saranno eseguite con forati dello spessore di cm. 8/12 al grezzo.

Le divisorie tra le autorimesse saranno realizzate con blocchi in cemento a vista da cm. 8/12 di spessore.

Le divisorie fra le diverse unità immobiliari quando non portanti saranno eseguite con doppia parete di laterizio di spessore e massa diversi con interposto un adeguato strato di materiale fonoassorbente al fine di garantire l'eliminazione delle trasmissioni acustiche tra le diverse unità.

SCALE:

Le scale di uso comune saranno costruite in cemento armato rivestito con alzate e pedate in marmo tipo Biancone di Verona o similare, così come in marmo saranno pavimentati i pianerottoli.

Le scale interne alle singole unità abitative, a partire dal piano terra, saranno rivestite in marmo tipo biancone o equivalente, e completate da zoccolino dello stesso materiale.

Sulle pareti delle scale di uso comune, per un'altezza di m. 1,00 sarà eseguito una zoccolatura in marmorizzato tipo stucco mantovano a disegno.

Ciascuno vano scala di uso comune sarà dotato di impianto ascensore del tipo automatico, installato in apposito vano, della capienza di 6 persone e portata di Kg. 480. Detti ascensori saranno costruiti ed installati secondo le norme previste dal D.M. 587 del 9/12/87 e le disposizioni contenute nel D.M. 236 del 14/6/89 e successive modificazioni.

PAVIMENTI:

Le autorimesse, le cantine, i locali comuni al piano interrato saranno pavimentate con un battuto di cemento dello spessore minimo di cm. 12, superiormente lisciato con spolvero di quarzo e cemento.

Tutti i locali al piano seminterrato ed al piano mansardato di servizio alle singole unità Immobiliari ed alle stesse direttamente collegate, saranno pavimentati con mattonelle di gres porcellanato di prima scelta formato 30 x 30 o similare del prezzo di acquisto di € 15,49/mq. posate con fughe accostate.

Tutti i locali degli appartamenti, sia della zona giorno che della zona notte saranno pavimentati in legno con listoni maschiati di Doussiè o Rovere o similare posati a colla, levigati e verniciati (escluso bagni e cucina).

I bagni, le lavanderie e le cucine saranno pavimentati con materiale ceramico di prima scelta, del formato di cm. 30x30, o similare, del prezzo d'acquisto di € 18,59, posati con fughe accostate.

I balconi, le logge i terrazzi di uso privato verranno pavimentati con mattonelle di Klinker o similare per esterni, antisdrucchiolo, ingelivo, del

formato di cm. 25x25, o mattonelle equivalenti a scelta della D.L. nel rispetto dei dettami del ripristino tipologico.

RIVESTIMENTI:

Sulla parete attrezzata più i due risvolti da cm. 60 delle cucine e degli angoli cottura, sarà eseguito un rivestimento per un'altezza di ml. 1,60 con mattonelle di ceramica smaltata del prezzo d'acquisto di € 18,59/mq.

Su tutto il perimetro dei bagni, per un'altezza di ml. 2,20, e delle lavanderie, per un'altezza di ml. 1,80, sarà eseguito un rivestimento con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20x20 o 20x25 o 30x30 del prezzo d'acquisto di € 18,59/mq. con esclusione di decori, greche e/o listelli.

In tutti i locali della zona giorno e notte è previsto il montaggio di uno zoccolino battiscopa in legno della stessa essenza del pavimento o laccato bianco a scelta dell'acquirente, dell'altezza di cm. 8.

NOTA BENE - Tutti i materiali di pavimentazione e rivestimento interni agli alloggi saranno scelti dall'acquirente su campionario predisposto dalla venditrice, è consentito all'acquirente provvedere alla fornitura dei suindicati materiali a sue spese, in tale caso verrà riconosciuta una somma come sopra indicata.

TINTEGGI:

Tutti gli intonaci interni saranno tinteggiati a tempera traspirante di ottima qualità, con colori tenui a scelta dell'acquirente.

Tutte le parti a vista del piano seminterrato saranno tinteggiate a calce.

SERRAMENTI:

Le finestre e le porte finestre ad una o più ante saranno realizzate con telai in pino yellowpine o similare colore a scelta della D.L. dello spessore nominale di mm. 55, con vetri ad intercapedine 4/9/4 per garantire, oltre alla coibenza termica, anche un buon isolamento acustico, e saranno completi di maniglia in ottone lucido tipo Milena, coprifili, guarnizioni di tenuta.

Esternamente alle finestre e porte finestre saranno poste in opera persiane in abete smaltato colore a scelta della D.L. del tipo a stecca chiusa con intelaiatura dello spessore nominale di mm. 45 complete di ferramenta quali squadri con cardini a murare, fermascuri, spagnoletta centrale.

Ove previsto dal progetto nei locali mansardati saranno posti in opera a tetto, lucernari in pino di Svezia tipo velux con apertura a

vasistas/bilico) completi di asta di manovra, vetrocamere, tenda oscurante del tipo a scorrere.

INFERRIATE:

Agli alloggi posti al piano terra saranno installate inferriate di sicurezza del tipo a scomparsa o scuri blindati a scelta della D.L.

PORTE:

I portoncini di accesso dal vano scala agli alloggi saranno del tipo blindato con chiusura di sicurezza, con la specchiatura esterna rivestita da pannelli laccati mentre quella interna sarà rivestita come per le porte, completi di cornici, coprifili e maniglia in ottone lucido tipo Milena o similare.

I portoni dei garages interrati saranno del tipo basculante a contropesi, con telaio in ferro verniciato e completi di serratura Yale, nonché predisposti per la motorizzazione.

Le porte interne saranno eseguite con ante, dello spessore di mm. 40, a specchiature cieche in noce nazionale o laccate a scelta dell'acquirente, complete di cornici, coprifili, cassonetti, maniglie in ottone lucido tipo Milena o similari, prezzo di acquisto € 387,34.

IMPIANTI

ELETTRICO:

L'impianto elettrico di ciascuna unità abitativa sarà derivato dal contatore di energia elettrica indipendente. All'interno dell'appartamento si installerà un quadro contenente le apparecchiature di sezionamento e protezione delle linee di alimentazione dell'impianto elettrico.

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto messa a terra, di protezione, collegato all'impianto di terra condominiale.

Gli impianti elettrici, all'interno degli appartamenti, saranno realizzati ad incasso.

Le apparecchiature civili di comando e di utilizzo quali interruttori, prese ecc. saranno della ditta **bTicino serie Living International (placca esclusa)**.

I corpi illuminanti all'interno dell'appartamento saranno soltanto predisposti.

Ogni unità abitativa sarà dotata di:

- prese per la ricezione dei programmi TV terrestri;
- prese per la ricezione dei programmi satellitari;
- n. 1 punto videocitofonico (n.2 punti per le villette e appartamenti posti su 2 piani).

Derivati dai rispettivi impianti condominiali.

Si realizzerà, all'interno di ogni unità abitativa, la predisposizione per l'installazione dell'impianto di allarme antintrusione, base, costituito da:

- n° 2 rivelatori;
- n° 1 inseritore/disinseritore;
- n° 1 sirena esterna
- n° 1 sirena interna

Ogni unità abitativa sarà dotata di box auto, derivato dall'impianto elettrico condominiale.

La dotazione standard di ciascun alloggio sarà la seguente:

Cantina serra

N° 1 punto luce interrotto

N° 1 punto presa bivalente 2x10/16A+T;

Lavanderia

N° 1 punto luce interrotto

N° 1 punto presa bivalente 2x10/16A+T

N° 1 punto presa schuko 2x10/16A+T lavatrice

Soggiorno- Pranzo

N° 2 punti luce

N° 4 punti presa bivalente 2x10/16A+T

N° 1 punto presa telefonica

N° 1 punto videocitofonico

N° 1 punto presa TV

N° 1 punto presa TV satellitare

Cucina

N° 1 punto luce interrotto

N° 1 punto alimentazione cappa

N° 3 punti presa schuko 2x10/16A+T elettrodomestici fissi

N° 3 punti presa bivalente 2x10/16A+T

N° 1 punto presa TV

Disimpegno notte o corridoio

N° 1 punto luce

N° 1 punto presa bivalente 2x10/16A+T

Camera da letto matrimoniale o doppia

N° 1 punto luce invertito

N° 4 punti presa bivalente 2x10/16A+T

N° 1 punto presa telefonica

N° 1 punto presa TV

N° 1 punto presa TV satellitare

Camera da letto singola

N° 1 punto luce deviato
N° 3 punti presa bivalente 2x10/16A+T
N° 1 punto presa telefonica
N° 1 punto presa TV

Bagno principale

N° 2 punti luce interrotti
N° 1 punto presa bivalente 2x10/16A+ T

Bagno servizio

N° 2 punti luce interrotti
N° 1 punti presa bivalente 2x10/16A+T
N° 1 punto presa schuko 2x10/16A+ T lavatrice

Bagno cieco

In aggiunta rispetto al bagno normale N° 1 estrattore aria

Sottotetto/Soppalco (Per ognuno)/Solaio

N° 2 punto luce deviato
N° 3 punti presa bivalente 2x10/16A+T
N° 1 punto presa telefonica
N° 1 punto presa TV

Alimentazione Impianti tecnologici previsti

N° 1 gruppo refrigeratore tipo split-system
N° 1 unità interna per ogni soggiorno/pranzo e per ogni camera da letto

Condominiali

L'autorimessa sarà dotata di impianto di illuminazione, compreso corpo illuminante, derivato dall'impianto elettrico condominiale.

La rampa di accesso sarà chiusa mediante apposito cancello motorizzato.

I cortili, i portici, i giardini, dell'edificio, di accesso esclusivo condominiale, saranno dotati di illuminazione comandata da crepuscolare e derivata dell'impianto elettrico condominiale.

Le rampe degli ascensori saranno illuminate con corpi illuminanti derivati da impianto elettrico condominiale.

L'impianto di illuminazione delle scale sarà comandato da temporizzatore azionato da pulsanti ubicati in prossimità dei punti di accesso e agli ingressi degli appartamenti.

Tutti i locali comuni saranno dotati di punto luce derivato da impianto condominiale.

TERMICO:

Ogni Unità immobiliare sarà dotata di impianto autonomo funzionante a gas metano distribuito dalla locale Azienda fornitrice S.A.T.

Il generatore di calore sarà del tipo a condensazione, per applicazione murale, dotato di bollitore per la produzione di acqua calda sanitaria della capacità di 60 litri, a combustione premiscelata, marca Unical, garantito 5 anni.

Per il riscaldamento degli ambienti si adotterà il sistema di riscaldamento a pavimento con pannelli riscaldanti a bassa temperatura costituiti da condutture in polietilene reticolato PE-XC, certificato secondo la norma Europea EN-1264, marca Seppelfriche o similari.

Solamente nei bagni saranno installati corpi scaldanti in acciaio aventi funzione di termoarredo.

L'impianto sarà suddiviso in "zona giorno" e "zona notte" per ottimizzare il consumo energetico.

Ogni ambiente sarà dotato di proprio termostato di regolazione della temperatura.

SANITARIO:

All'ingresso generale dell'acqua di consumo verrà solo predisposta l'installazione di un addolcitore per il trattamento della durezza dell'acqua stessa.

A valle del contatore dell'acqua di ogni U.I. verranno realizzati i bagni e la cucina con gli apparecchi sanitari che andiamo a descrivere.

Bagno principale:

Lavabo in vetrochina bianco, di prima scelta, con colonna marca DURAVIT Mod. Happy D. o Ideal Standard Mod. Fiorile o Ideal Standard mod. TESI, a scelta acquirente;

Bidet in vetrochina bianco, di prima scelta, marca DURAVIT Mod. Happy D. o Ideal Standard Mod. Fiorile o Ideal Standard mod. TESI, a scelta acquirente;

Vaso a cacciata in vetrochina bianco marca Duravit Mod. Happy D. o Ideal Standard Mod. Fiorile o Ideal Standard modo TESI, a scelta acquirente; con sedile di serie e cassetta di scarico da incasso marca GEBERIT;

Vasca in metacrilato bianco o similare, di prima scelta da cm. 170x70; Rubinetteria per lavabo, bidet e vasca in ottone cromato pesante marca GROHE con miscelatori monocomando.

Bagno di servizio:

Lavabo in vetrochina bianco, di prima scelta, senza colonna, marca Ideal Standard mod.ESEDRA;

Vaso a cacciata in vetrochina bianco, marca Ideal Standard mod. ESEDRA con sedile di serie e cassetta di scarico da incasso marca GEBERIT;

Bidet in vetrochina bianco, di prima scelta, marca Ideal Standard mod. ESEDRA;

Piatto doccia in Idealit, di prima scelta, di colore bianco, marca Ideal Standard da cm. 80x80 per montaggio e semincasso senza box doccia;

Rubineria per lavabo, bidet e doccia in ottone cromato pesante marca GROHE con miscelatori monocomando.

Cucina:

Solo predisposizione per lavello e lavastoviglie con attacchi per acqua calda e fredda oltre allo scarico sifonato. Attacco con rubinetto per l'erogazione del gas.

Lavanderia:

Lavatoio in Idealit da cm. 60x60 di prima scelta, completo di mobile sotto lavatoio e gruppo miscelatore monocomando con bocca di erogazione orientabile marca GROHE;

Solo predisposizione per lavatrice con attacco alimentazione acqua fredda oltre allo scarico sifonato da incasso.

Nelle Unità Immobiliari poste su due piani è prevista l'installazione della pompa di ricircolo dotata di orologio programmato.

Tutte le condutture di adduzione dei fluidi saranno in polipropilene a saldare adeguatamente coibentate.

Raffrescamento:

E' prevista la predisposizione degli impianti di raffrescamento estivo del tipo Split-System con sezione condensante ubicata in apposito locale nel piano interrato o nel sottotetto.

Saranno predisposti gli attacchi, la linea elettrica e lo scarico di condensa per i locali pranzo - soggiorno e per le camere letto, con un massimo di n° 5 unità interne.

IMPIANTO TV:

L'impianto di ricezione TV sarà costituito da una o più antenne centralizzate per la ricezione dei canali 1°- 2°- 3° e quinta Banda.

IMPIANTO TV-SAT:

l'impianto di TV-SAT sarà costituito da una o più antenne paraboliche centralizzate per i segnali analogici e digitali, completo di convertitore e centralina multiswitch dove verrà collegato il cavo della presa SAT di

ogni singolo alloggio.

IMPIANTO

VIDEOCITOFONICO:

L'impianto videocitofonico sarà dotato di videocitofono, con apriporta, in bianco e nero, per ogni alloggio (n.2 video per le villette e gli appartamenti su due livelli) e di una pulsantiera esterna con telecamera CCD dotata di pulsanti luminosi di chiamata e di gruppo fonico.

AREE ESTERNE:

I cortiletti privati degli alloggi al piano terra saranno pavimentati in mattonelle di Klinker 25x25 antigelivo, antisdrucchiolo posati a disegno secondo le indicazioni della D.L.

I porticati comuni, la piazza e vialetti pedonali saranno pavimentati parte in lastre di pietra naturale, parte in mattonelle di cotto *e/o* sestini alla toscana secondo il progetto approvato *e/o* le indicazioni della D.L.

Tutte le aree destinate a verde privato e condominiale saranno livellate e seminate a formazione di prato nonché piantumate con piante e cespugli secondo le indicazioni della D.L.

Le recinzioni saranno in parte in muratura di laterizio intonacate come per i fabbricati e parte in ferro lavorato a disegno e verniciato secondo le indicazioni della D.L.

L'accesso carraio alle autorimesse sarà protetto da cancello automatico con comando a distanza del tipo a scorrere realizzato in ferro verniciato.

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'impresa esecutrice si riserva il diritto di utilizzare i muri e gli angoli per la discesa degli scarichi, delle eventuali canne di esalazione e di qualsiasi altra variante si rendesse necessaria per la buona realizzazione dell'opera.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le unità immobiliari sopra descritte vengono cedute alle condizioni sotto elencate che si intendono parte integrante del contratto di vendita e perciò di stretto rigore:

- Tutti gli acquirenti si sottopongono a tutti gli oneri obblighi e diritti che riguardano la comunione dell'immobile per i luoghi ed impianti comuni previsti dal Codice Civile art. 1117 e seguenti, con osservanza degli oneri del rogito di provenienza.
- Gli appartamenti o unità diverse vengono cedute a forfait e non a misura.
- L'allacciamento esterno alla fognatura, alla linea elettrica e telefonica ed al gas, sono a carico dell'impresa esecutrice, mentre a carico degli acquirenti restano gli oneri per contratto contatori privati e condominiali.
- Tutti gli acquirenti hanno la possibilità di chiedere varianti interne di finitura senza intaccare le strutture. Tali opere devono essere notificate al tecnico dell'impresa prima dell'inizio dei lavori.
- Le varianti al contratto dovranno essere concordate e sottoscritte prima della loro esecuzione.
- Tutte le opere saranno realizzate come da descrizione e dai disegni relativi che saranno allegati al contratto preliminare di vendita, vengono però riservate all'ufficio tecnico dell'impresa tutte quelle varianti strutturali che si rendessero necessarie per la buona riuscita dei lavori o per disposizioni degli Organi Comunali competenti, senza però che dette varianti comportino notevoli differenze strutturali e di valore dell'immobile.
- L'impresa esecutrice si renderà responsabile dei propri lavori di fronte agli acquirenti come previsto dal Codice Civile.
- L'IVA e tutte le spese inerenti il passaggio di proprietà sono a totale carico degli acquirenti.

Ogni altra precisazione, deroga, modifica al presente, sarà contenuta nei relativi contratti di compravendita.

Letto, approvato e sottoscritto dalle parti in _____, oggi lì _____