

COMUNE DI NOVELLARA

INTERVENTO IMMOBILIARE



VIALE ROMA

Recupero e restauro conservativo dello storico fabbricato, in origine
Convento dei Gesuiti

CAPITOLATO DESCRITTIVO DEI LAVORI

PROPRIETA'

UNIECO Costruzioni Emilia - Settore Immobiliare - Via M. Ruini, 10 -- 42100 REGGIO EMILIA

IMPRESA ESECUTRICE

UNIECO Soc. Coop. - Via M. Ruini, 10 -- 42100 REGGIO EMILIA

PROGETTISTA

Architetto Ferrari Gian Paolo

RESPONSABILE DI COMMESSA

Geometra Salvioli Mariani Roberto



CENNI STORICI

Il progetto del convento dei Gesuiti a Novellara, voluto da Camillo I°, datato 1570 fu affidato all'architetto Lelio Orsi, lo stesso artista che in quegli anni sovrintende le più generali operazioni di riordino della capitale della piccola contea. Il progetto originario comprendeva anche la chiesa del Gesù, sotto alla quale fu predisposto il sepolcro del conte Camillo, della moglie Barbara Borromeo e degli eredi.

L'edificio era destinato non solo a casa dei monaci, ma doveva accogliere, per esplicita volontà del conte, i poveri infermi.

Nel 1773 venne soppressa la Compagnia del Gesù. Il convento fu venduto e la farmacia, "spezieria", rilevata dal farmacista Luigi Mazzarini.

Oggi il fabbricato presenta numerose tracce dei mutamenti che si sono susseguiti nei secoli e che hanno profondamente mutato la sua struttura originaria, di cui è quasi impossibile ricostruire la consistenza e l'originale articolazione.

Evidenti sono i segni dell'intervento che nella seconda metà dell'ottocento e nei primi del novecento ha raddoppiato il piano superiore: tamponate le grandi finestre sull'estremità ovest e ricavate le aperture per garantire l'illuminazione ai due livelli superiori.

GENERALITA'

Il Capitolato ha per oggetto tutte le opere occorrenti per la realizzazione a Novellara, in Viale Roma, del recupero e restauro conservativo dello storico fabbricato che, secondo quanto stabilito dal progetto esecutivo, prevede la realizzazione di appartamenti e uffici di pregio ai piani superiori, negozi al piano terra e posti auto nell'interrato ed in superficie, localizzati nell'area retrostante.

OPERE DI CARATTERE STRUTTURALE

STRUTTURE MURARIE

Trattandosi di fabbricato storico, data l'impossibilità di sostituire le attuali strutture in muratura con materiali alternativi "*moderni*", si applicheranno idonee soluzioni di consolidamento strutturale nel rispetto delle normative antisismiche vigenti.

In linea generale, le strutture orizzontali (volte e solai in legno) e verticali, saranno completate o consolidate e, ove necessario, rifatte per rispondere alle esigenze del progetto di restauro.

Le murature al piano terreno saranno trattate e protette, mentre le pareti e murature di nuova costruzione saranno realizzate in idoneo laterizio.

Nel rispetto del piano di restauro, i prospetti saranno ripuliti e ripristinati mediante il recupero delle aperture attuali e di quelle preesistenti, al fine di riordinarne l'aspetto complessivo.

ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI

Compatibilmente con i vincoli tipici dei recuperi e restauri edilizi, si adotteranno le soluzioni tecnologiche necessarie per incrementare i livelli di isolamento termo-acustico ed igrometrico, in relazione alle recenti normative.

OPERE DI FINITURA E COMPLETAMENTO

Gli immobili saranno dotati di un adeguato impianto di fognatura; quella verticale interna ai fabbricati sarà realizzata in GEBERIT o similare, quella orizzontale sarà realizzata in P.V.C., di sezione adeguata per lo smaltimento di acque bianche e nere, con raccordi, pozzetti, sifoni, ecc., secondo le vigenti disposizioni comunali.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti gli spazi utili con l'esclusione dei bagni/lavanderia, saranno pavimentati a scelta tra parquet a listelli incollati di rovere (escluso il piano terra), cotto trattato o piastrelle di graniglia, mentre pavimenti e rivestimenti bagni/cucine saranno in ceramica di prima scelta.

I materiali proposti saranno scelti dal cliente sulla base di un campionario fornito dall'Impresa.

Gli spazi condominiali (scale condominiali, disimpegni ai piani, androni, ecc.) saranno finiti con idonei materiali a scelta della Direzione Lavori e approvati dalla Soprintendenza B.A.P.

INTONACI E TINTEGGI

Le murature ed i soffitti, se non in legno, saranno finiti con intonaco a calce, successivamente tinteggiati con colori tenui a scelta dell'acquirente.

SERRAMENTI

I serramenti esterni dei piani superiori saranno in legno smaltato dal disegno e colore compatibili con le indicazioni disposte dalla Soprintendenza B.A.P.

I telai interni saranno dotati di vetri a camera.

Gli ingressi dei negozi e le vetrine saranno realizzate con struttura in ferro e vetro camera stratificato.

Le porte interne saranno scelte dall'acquirente in base all'abaco proposto dalla D.L.

Le opere in ferro esistenti, se di particolare pregio, saranno rimesse in opera, previa pulitura e riverniciatura; tutte le nuove opere in ferro, quali ringhiere, parapetti e inferriate, saranno realizzate su disegno e finitura a cura del progettista e D.L.

IMPIANTI TECNOLOGICI

RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Nei negozi al piano terra e negli uffici è previsto un impianto centralizzato con unità ventilanti interne, con funzione sia di riscaldamento invernale che di raffrescamento estivo.

Tale impianto consente, inoltre, la programmazione orari/temperature e la contabilizzazione dei consumi reali di ogni singola unità immobiliare.

Negli appartamenti il raffrescamento avviene con lo stesso sistema, mentre per il riscaldamento e per l'acqua calda ad uso sanitario è previsto un impianto di tipo autonomo con idonea caldaia.

L'allacciamento alla rete del gas metano sarà indipendente con contatori individuali.

IDROSANITARIO

La rete di distribuzione acqua alle apparecchiature di ogni singola unità partirà dal contatore divisionale.

I sanitari dei bagni (lavabo, piatto doccia negli alloggi, vaso all'inglese e bidet) saranno della Ideal Standard (serie Conca) o simili, di colore bianco, con rubinetterie a miscelatori monocomando serie Ceramix o simili equivalenti, entrambi a scelta della D.L..

In ogni alloggio, oltre all'attacco per lavastoviglie previsto sulla parete attrezzata della cucina/angolo cottura, sarà eseguito anche un attacco per lavatrice.

I bagni ciechi saranno dotati di impianto di aspirazione collegato all'accensione e le cucine avranno la relativa canna di esalazione.

ELETRICO

La serie in dotazione sarà "Ticino Living" o similare equivalente, con placche della stessa serie a scelta della D.L..

Ogni unità immobiliare sarà dotata di salvavita, campanello al piano e videocitofono (citofono per i negozi).

All'interno, la dotazione standard è la seguente:

Appartamenti:

- soggiorno/pranzo: n.2 punti luce + n.4 prese 10A- biv.
- camere matrimoniali: n.1 punto luce + n.3 prese 10A- biv.
- camere singole: n.1 punto luce + n.2 prese 10A- biv.
- cucina: n.2 punti luce + n.2 prese 10A- biv. + n.2 prese 15A.
- angolo cottura: n.1 punto luce + n.3 prese 10A- biv. + n.3 prese 15A.
- bagno/lavand.: n.2 punti luce + n.1 presa 10A- biv. + n.1 presa 15° A (per lavatrice dove prevista)
- disimpegni: n.1 punto luce + n.1 presa 10A- biv.

Oltre alla dotazione standard di prese e punti luce (a parete o soffitto, dove possibile), avrà tre prese telefoniche e tre prese TV (due rispettivamente per mini alloggi) per la ricezione dei canali di maggiore diffusione. E' prevista la predisposizione per la ricezione via satellite.

Uffici:

- locale ufficio: n.2 punti luce + n.4 prese 10A- biv.
- bagno: n.2 punti luce + n.1 presa 10A- biv.
- disimpegni: n.1 punto luce + n.1 presa 10A- biv

Oltre alla dotazione standard di prese e punti luce (a parete o soffitto, dove possibile), avrà tre prese telefoniche e tre prese TV per la ricezione dei canali di maggiore diffusione. E' prevista la predisposizione per la ricezione via satellite.

Negozi:

- ogni locale: n.2 punti luce + n.4 prese 10A- biv.
- bagno: n.2 punti luce + n.1 presa 10A- biv.

Oltre alla dotazione standard di prese e punti luce (a parete o soffitto dove possibile), avrà tre prese telefoniche e una presa TV per la ricezione dei canali di maggiore diffusione. E' prevista la predisposizione per la ricezione via satellite.

SICUREZZA

Gli alloggi saranno dotati di impianto d'allarme interno di tipo volumetrico, costituito da due rilevatori di presenza e centralina di controllo.

Verrà, altresì, montata una cassaforte, in posizione scelta del cliente, compatibilmente con le caratteristiche della muratura.

ASCENSORE

Saranno installati ascensori tipo Schindler, mod. SMART o simili, rispondenti alla Direttiva Europea 95/16/CE.

FINITURE DELLE PARTI ESTERNE CONDOMINIALI

Il marciapiede adiacente al fabbricato, lato sud, verrà realizzato in conformità al progetto approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale, riguardante la sistemazione di tutto il viale Roma. Negli spazi condominiali retrostanti verranno ricavate aree adeguatamente finite a verde in conformità alle disposizioni impartite dalla Soprintendenza ai B.A.P..

Trattandosi di un fabbricato soggetto al vincolo della Soprintendenza ai Beni Culturali di Bologna, gli alloggi saranno adeguati alle prescrizioni del suddetto Ente.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il Complesso di cui sopra e le unità immobiliari saranno consegnate completamente ultimate in modo conforme al progetto esecutivo ed al presente capitolato di descrizione dei lavori. L'identificazione dell'unità immobiliare compravenduta e delle sue pertinenze avverrà attraverso la citazione nel preliminare e nel rogito dei numeri che le contraddistinguono nella pianta allegata e, detti atti, saranno firmati dalle parti per accettazione. Le unità immobiliari saranno sottoposte a tutti i vincoli che riguardano la comunione degli immobili per i luoghi e gli impianti di cui l'acquirente è proprietario; con diritto della venditrice di attraversare con scarichi, condutture e canne fumarie, le unità immobiliari compravendute.

Opere extra capitolato:

Eventuali opere non previste o diverse da quelle indicate nel seguente capitolato dovranno essere richieste in tempo utile per la loro esecuzione e concordate anche per quanto concerne i relativi prezzi con il **Responsabile della Commessa** e corrisposti alla stipula notarile del rogito. Le varianti concordate verbalmente con personale di cantiere, non sono impegnative per la società Venditrice. Tali lavori di variante potranno spostare adeguatamente il termine di consegna degli alloggi, non il pagamento della rata prevista alla consegna ed il termine del saldo. Tali varianti non dovranno, in ogni caso, far classificare l'alloggio ed i suoi accessori nella categoria di lusso, ai sensi delle vigenti leggi in materia; ogni maggiore onere fiscale che dovesse colpire l'unità immobiliare per tale trasformazione, dovrà essere pagato dall'Acquirente.

Sono a carico della Società Venditrice:

- spese di progettazione dell'edificio, calcoli in cemento armato, Direzione Lavori, assistenza tecnica fino a completa ultimazione dei lavori;
- oneri di urbanizzazione, spese di lottizzazione, frazionamenti catastali dei terreni;
- spese di allaccio dell'edificio alla rete dell'acquedotto, alla rete del gas, elettrica e telefonica per ciascuna unità oltre ai servizi generali. Pertanto saranno predisposti tutti quei lavori necessari di modo che il futuro acquirente dell'unità immobiliare abbia solamente a proprio carico i contratti di utenza. Con facoltà concessa e riconosciuta al progettista e al direttore lavori di apportare, in sede esecutiva, tutte quelle modifiche e varianti che riterranno opportune per meglio risolvere particolari esecutivi,

architettonici e di finitura, purché le modifiche e varianti non determinino sensibili variazioni di valore dell'immobile. E' fatto, tuttavia, salvo il caso di particolari accorgimenti che risultino per atto espressi nei relativi preliminari di compravendita.

- spese di allacciamento alla rete fognaria urbana secondo le prescrizioni delle Autorità competenti.

Restano a carico dell'Acquirente:

- le spese per la predisposizione del tipo mappale, del nuovo accatastamento, del regolamento condominiale, della tabella millesimale e dell'assicurazione condominiale;
- l'IVA di legge, le spese di rogitazione ed eventuali imposte future relative al trasferimento di proprietà dell'unità immobiliare.

La vendita, infine, è fatta ed accettata a corpo. I locali oggetto della promessa di vendita, dovranno essere consegnati e presi in consegna non appena ultimati o utilizzabili.

Reggio Emilia, li _____

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE



IDEAL STANDARD – serie CONCA