

PROVINCIA DI PARMA

COMUNE DI PARMA

Piano Integrato denominato  
"S.MARGHERITA"  
INTERVENTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA  
LOTTI 10, 11 e 12

Costruzione di complesso immobiliare con QUATTRO edifici a  
**CONSUMO DI ENERGIA QUASI ZERO (ZNEB)**

a cinque piani abitati con ascensore composti da unico vano scala per  
complessivi 17/18 alloggi cadauno oltre accessori e pertinenze al piano  
terra, seminterrato ed attico per complessivi n. **75 ALLOGGI**.



**COOP. VA DI ABITAZIONE**

**“PARMA 80” soc.coop.**

P. le Cesare Battisti n. 15 - Parma Tel. 0521 - 282032

[www.parma80.it](http://www.parma80.it) - [info@parma80.it](mailto:info@parma80.it)

GENNAIO 2019

## BREVE DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il complesso residenziale sorgerà a **Sud-Est** della città, in un comparto edificatorio residenziale ed all'interno di un quartiere dotato di ampi spazi verdi, pubblici e privati, servizi (piste ciclabili, viabilità pubblica, scuole, uffici, centro commerciale). Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica prevede la dotazione di verde, opere di urbanizzazione primaria e secondaria per tutto il comparto ed il miglioramento della viabilità complessiva con l'inserimento di marciapiedi e percorsi ciclopedonali. La Cooperativa ha la disponibilità dei **Lotti 10, 11 e 12**. Saranno realizzati **4** edifici con **n. 22** alloggi cadauno in piena proprietà e con metrature che vanno da **mq. 52** per il bilocale con una camera da letto a **mq. 145** per il duplex con tre camere da letto. Gli edifici saranno a cinque piani abitati con ascensore, dotati di balconi coperti, accessori e pertinenze ai piani interrato, terreno e sottotetto. Il progetto consente la possibilità di personalizzare la distribuzione interna degli spazi ed il grado di finitura degli alloggi. I quattro alloggi al primo piano potranno essere dotati di superfici non residenziali al piano terra con giardino (in uso esclusivo) ed ingresso indipendente. Le unità immobiliari saranno inoltre servite da vano scala con funzioni tecnologiche avanzate e dotazioni esterne (attrezzature condominiali, gioco bimbi pluriuso, parcheggi esterni per bici-moto ecc...). Sono previsti garage singoli e doppi (con possibilità di detrazione fiscale del **50%** del costo di realizzazione). La progettazione cura particolarmente l'isolamento acustico e termico, scegliendo soluzioni tecniche adatte all'eliminazione dei cosiddetti **Ponti Termici ed Acustici**. Molta attenzione viene posta nell'utilizzo di strutture portanti conformi alle nuove direttive **antisismiche**. Gli impianti centralizzati di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, utilizzano tecnologie ad elevato rendimento con autonoma gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il riscaldamento a pavimento, con pannelli radianti a bassa temperatura col sistema di trattamento dell'acqua si traducono in benessere ambientale con notevole riduzione dei consumi. Le soluzioni tecniche adottate (importanti isolamenti dell'involucro e sistemi di produzione dell'energia da fonti rinnovabili) consentiranno agli edifici di rientrare, in piena coerenza con i recenti dettami del Nuovo Regolamento Energetico del Comune di Parma, nella definizione di **"NZEB" (Edificio a consumo di energia quasi zero)**. Tutti gli alloggi saranno in **CLASSE ENERGETICA A4**. L'intervento sarà realizzato con ottimo capitolato. I lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione Urbanistica, sono in via di ultimazione. E' prevista la copertura finanziaria del costo degli immobili con "mutui prima casa". E' possibile fruire di prefinanziamento in corso d'opera direttamente dalla Cooperativa a condizioni di particolare favore per un importo fino al **95%** del costo dell'immobile. La Cooperativa applica integralmente quanto previsto dalla legge **210/04** in materia di garanzie e tutela per i soci assegnatari (obbligo di rilasciare, da parte ed a carico della Cooperativa, fidejussioni bancarie o assicurative su tutti i pagamenti. Inoltre è previsto il rilascio di polizza **"postuma decennale"** come previsto dagli articoli del Codice Civile.

## INDICAZIONE DELLE OPERE ESCLUSE DAL PREZZO

Sono escluse dal prezzo le spese relative alla posa dei contabilizzatori di ENERGIA ELETTRICA ed ACQUA (contratti di utenza) TELEFONIA, I.V.A. (in base alla normativa vigente), atto di assegnazione definitiva (rogito) e contratto di mutuo (se individuale).

## SOMMARIA DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE SALIENTI

Sono comprese nel prezzo tutte le opere occorrenti per dare ultimati, in perfetto stato di abitabilità e di uso "chiavi in mano" l'alloggio.

- Struttura portante e solai con isolamento termo-acustico, oltre **cappotto esterno spessore cm 16, totale 46 cm**, scala interna in c.a. e parapetti balconi in c.a. e/o in opera, tramezze interne e divisori garage e cantina in forati spessore cm 8/12, parapetti logge, paramenti e/o rivestimenti come da indicazioni dei disegni;
- Copertura con solaio **cm 20+4** isolato con **15 cm** di lana di roccia altamente isolante e sovrastante manto di copertura, isolamento termico al primo, intermedi ed ultimo solaio con opere da lattoniere relative a pluviali, copertine, scossaline, canale, lucernari e terminali in acciaio;
- Pavimenti locali cantine e box in gres porcellanato, pavimenti in granito nelle scale, ballatoi ed ingressi, pavimenti e rivestimenti in porcellana a diversi formati sia in mono che in policottura o materiali naturali per le zone giorno e notte, pavimento in ceramica ingeliva 7,5 x 15 o 10 x 10 per i balconi;
- Serramenti esterni in monoblocco di legno verniciato con apertura ad anta, completi di vetro a camera basso emissivo, con gas per elevato potere fonoisolante ed ottimi valori di trasmittanza termica con sistema di oscuramento esterno;
- Portoncino d'ingresso blindato con zanche di ancoraggio, rostri, e serratura a quattro mandate;
- Porte interne tamburate con impiallacciatura e coordinate con quella d'ingresso;
- Impianto di riscaldamento del tipo centralizzato con distribuzione ad ogni alloggio tramite satellite di zona. Autonoma gestione dell'impianto tramite termostati ambiente e contabilizzatori individuali dei consumi, riscaldamento a pavimento con pannelli radianti a bassa temperatura;
- Impianto di produzione di acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici, pompa di calore e contabilizzazione individuale dei consumi;
- Predisposizione per Impianto di Climatizzazione;
- Sistema di "trattamento dell'acqua" con depuratore - addolcitore con funzionamento automatico e controllo delle caratteristiche e delle prestazioni;
- Impianti idro-sanitario, elettrico, telefonico, radiotelevisivo e tutto quanto occorra per dare gli alloggi completamente fruibili "**CHIAVI IN MANO**";
- Tutte le opere murarie, scavi compresi e le assistenze agli allacci di acqua, energia elettrica e telefonia all'interno del lotto.

**N.B.** la presente descrizione rappresenta una serie di indicazioni necessariamente generiche che saranno meglio specificate, integrate e/o modificate dal capitolato speciale allegato all'atto di Assegnazione Provvisorio (preliminare di compravendita).

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (S.L.V.):**

➤ Muro esterno, sup. netta di calpestio e divisori interne alloggio;	100%
➤ Divisori fra unità immobiliari e balconi a mensola;	50%
➤ Verande, logge chiuse su tre lati e scale interne all'alloggio;	100%
➤ Autorimesse e cantine non abitabili;	50%
➤ Terrazzi scoperti	33%
➤ Superfici non Residenziali, ma fruibili ed ultimate;	70%
➤ Giardini in piena proprietà od utilizzo rapportati alla S.L.V.;	5%
➤ Posti auto di superficie extra standard rapportati alla S.L.V.;	10%

### **PAGAMENTI:**

10% all'assegnazione provvisoria e 20% all'inizio dei lavori;

20% a sei mesi dall'inizio lavori;

20% a dodici mesi dall'inizio lavori;

20% a diciotto mesi dall'inizio lavori;

10% a ventiquattro mesi e consegna delle chiavi con fidejussioni a garanzia per ogni pagamento.

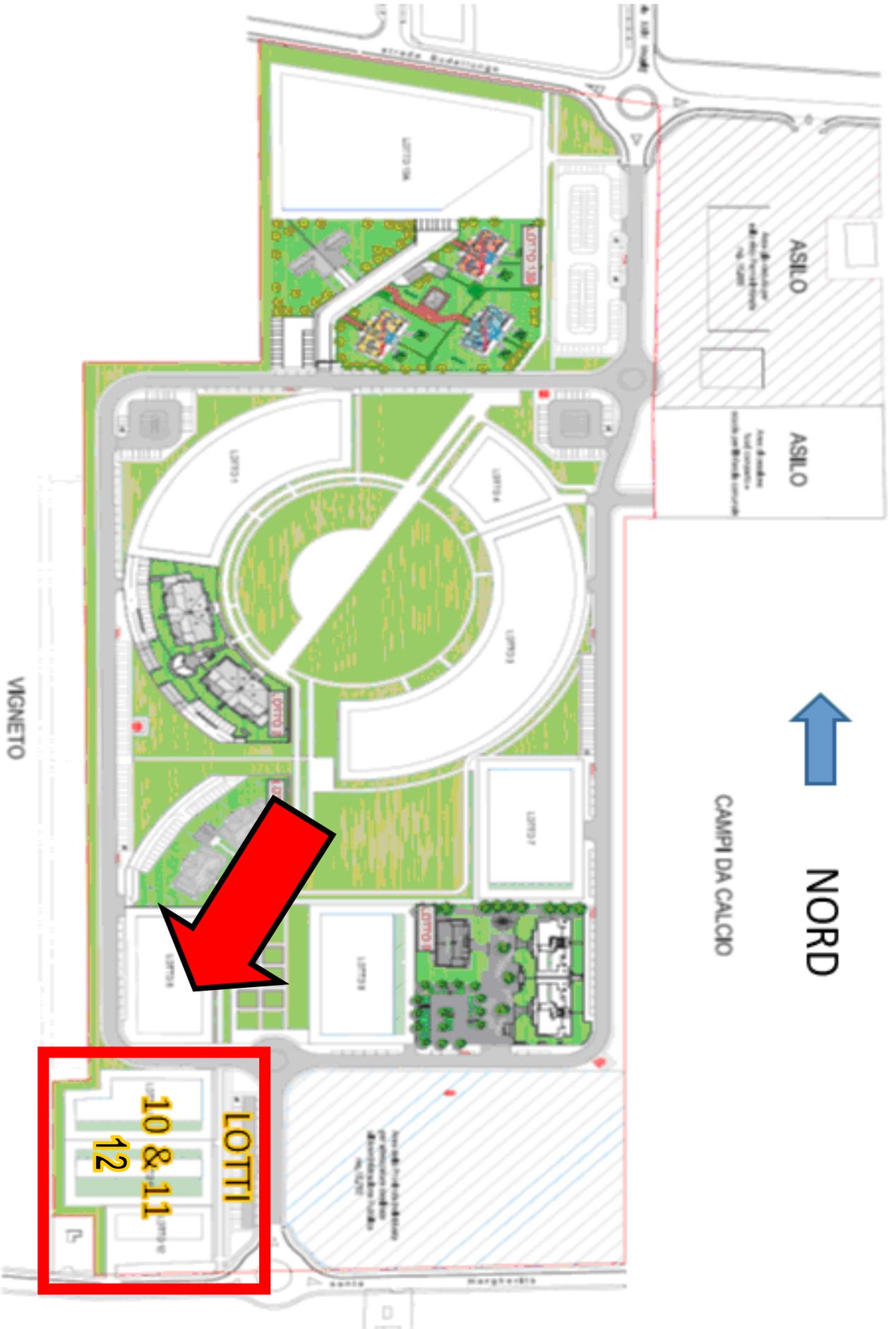
Gli Stati Avanzamento Lavori (S.A.L.) avranno la possibilità di copertura finanziaria con **PREFINANZIAMENTO** della Cooperativa a condizioni di sicuro favore.

**PREZZO ASSEGNAZIONE: € 1.850 A MQ DI S.L.V.**

**IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE = 80%**

**IMPORTO MINIMO DA VERSARE = 5%**



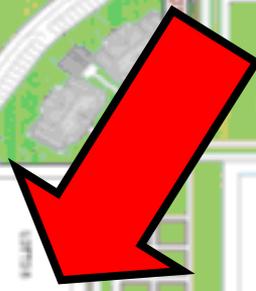


VIGNETO

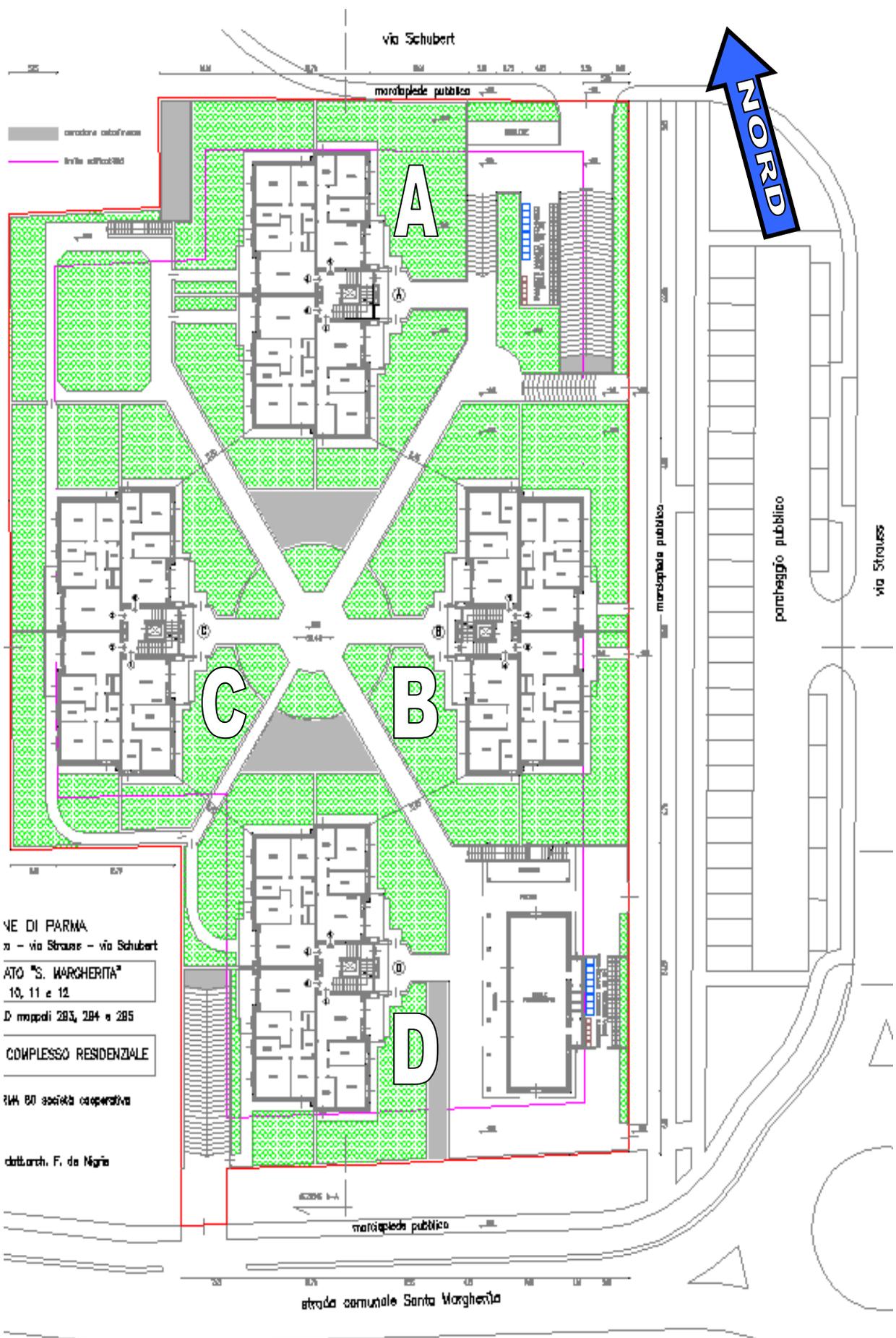


NORD

CAMPIONI DA CALCIO



LOTTI  
10 & 11  
12



via Schubert

marciapiede pubblico

- area verde coltiva
- linea edificio



A

C

B

D

marciapiede pubblico

parcheggio pubblico

via Strauss

VE DI PARMA  
 via Strauss - via Schubert  
 ATO "S. MARGHERITA"  
 10, 11 e 12  
 D mappali 283, 284 e 285  
 COMPLESSO RESIDENZIALE  
 RWA 80 società cooperativa  
 dottor arch. F. de Nigris

marciapiede pubblico

strada comunale Santa Margherita