



COOPERATIVA DI ABITAZIONE DAL 1970

Viale Fratti, 56 - 43121 PARMA Tel. 0521.282032 - Fax 0521.282630 - C.F. e P.I. 00354990343

info@parma80.it www.parma80.it

**COMPLESSO RESIDENZIALE
“LE SCULTURE”
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
20S3b Budellungo EST - PARMA**

Una palazzina da 12 appartamenti e relativi accessori
EDILIZIA CONVENZIONATA



CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

E RELAZIONE CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'INTERVENTO
PER APPALTO CON IMPRESA ESECUTRICE E SOCI ASSEGNATARI

Rev.02 del 29/10/2025 – Capitolato di Convenzione Migliorato

**IL RESPONSABILE
TECNICO**



1) PREMESSA

Il costruendo complesso residenziale sorgerà a sud-est della Città edificata, all'interno della tangenziale sud, in un Comparto edificatorio avente una superficie di circa 36.000 mq, posto fra Via Budellungo e via Ximenes.

La vicinanza al centro di Parma, la dotazione di servizi (mezzi pubblici, scuole, centro commerciale, ecc) collocano il quartiere fra i più prestigiosi della Città.

All'interno di tale Comparto, su un lotto di terreno avente una superficie fondiaria di circa 1.400 mq. interamente recintato, si andrà a costruire un edificio denominato "Condominio Le sculture". L'immobile sarà dotato di un ingresso carraio e pedonale, attraverso il quale si accederà all'edificio e al gioco bimbi comune a tutti gli alloggi del Condominio.

Le aree verdi, saranno di pertinenza del condominio, mentre la parte rimanente sarà adibita ad area cortilizia e parcheggi privati.

Con riferimento agli spazi condominiali sopra descritti, sarà predisposta apposita tabella millesimale, con la ripartizione tra le varie unità abitative.

2) OGGETTO DEL CAPITOLATO

Oggetto del Capitolato dei lavori è la costruzione del condominio, meglio rappresentato nella documentazione tecnica.

L'edificio è costituito da un piano terra, destinato a servizi cantine, garages e gioco bimbi, un piano primo, secondo e, terzo e quarto destinati a residenza.

NOTA BENE:

Rispetto alle tradizionali tecnologie costruttive il fabbricato, di seguito dettagliatamente descritto,

si caratterizza, per:

- **Installazione di pompa di calore per ogni unità abitativa, rendendola termoautonoma (art.26);**
- **Ogni unità immobiliare ha un proprio impianto fotovoltaico dedicato (art.27);**
- **Risparmio energetico, classe "A4" (artt.8, 11, 25);**
- **Riscaldamento a pavimento e predisposizione per il raffrescamento a pavimento (art.25);**
- **Isolamento acustico (artt.8, 12, 14, 15);**
- **Fibra ottica (art.32).**

Per quanto riguarda la classe di riferimento del risparmio energetico, trattandosi di un edificio in

costruzione, viene qui indicato il valore dichiarato in fase di progetto: **CLASSE A4.**

La certificazione energetica finale, da predisporre al termine dei lavori e da consegnare al momento del rogito, terrà conto degli stessi elementi progettuali che potrebbero subire variazioni a seguito dell'entrata in vigore di diverse interpretazioni normative e/o da nuove e diverse metodologie di calcolo, rispetto a quelle utilizzate in fase di progettazione.

3) FONDAZIONI

La quota di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazioni, saranno fissate dalla Direzione Lavori in relazione alle tavole progettuali, alla natura del terreno e all'altezza delle travi di fondazioni o della platea o dei plinti, costituenti la struttura portante.

4) MURATURE

Tutte le murature a contatto del terreno saranno realizzate completamente in calcestruzzo armato, opportunamente impermeabilizzate, con una guaina bituminosa o altra impermeabilizzazione prescritta dalla Direzione Lavori. La stessa impermeabilizzazione sarà realizzata mediante la posa in opera di una guaina bituminosa biarmata dello spessore di 4 mm circa, protetta da un telo di plastica a bolli avente funzione drenante, al fine di impedire ristagni di acqua lungo la parete verticale e alla base delle stesse.

5) STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante dell'edificio sarà realizzata in cemento armato per la parte fondazioni e piano seminterrato e con pannelli ISOSPAN o ISOTEX per i successivi piani, secondo quanto prescritto dal progetto strutturale esecutivo.

6) STRUTTURE SOLAI

Tutti i solai saranno del tipo bidirezionali a lastre tralicciate; i solai a copertura del piano terreno saranno del tipo in cemento armato a vista non intonacati spessore 5+18+7 (o comunque con gli opportuni spessori in accordo al progetto strutturale) cm REI 120 nella zona sottostante l'edificio residenziale.

I solai di copertura dei vari piani avranno uno spessore di cm 4+16+7 (o comunque con gli opportuni spessori in accordo al progetto strutturale), tutti intonacati come detto all'art.15. Tutti i solai avranno portata utile nel rispetto delle norme vigenti in materia.

7) OPERE IN CEMENTO ARMATO

Tutte le travi, i pilastri, le solette delle scale e dei balconi, i calcestruzzi per qualsiasi tipo di opere in c.a., saranno confezionati con dosi e tipo di cemento per mc di sabbia e pietrisco o ghiaietto di varia granulometria, secondo le prescrizioni dell'Ingegnere strutturale delle opere in c.a. nel rispetto delle norme vigenti per le strutture antisismiche; detti manufatti potranno essere in parte prefabbricati.

Tutte le strutture saranno antisismiche e soggette a collaudo statico e comunque conformi alle NTC 2018.

8) MURATURE DI TAMPONAMENTO ESTERNO CON COIBENTAZIONE TERMICA

La muratura esterna sarà realizzata in blocchi cassero e pannelli in legno-cemento mineralizzato tipo ISOSPAN (o blocchi ISOTEX), costituiti da impasto di trucioli di legno dolce provenienti dalla lavorazione primaria del legno, miscelati, mineralizzati con acqua e cemento Portland fino a raggiungere una densità di prodotto pari a 500-550 kg/m³. I blocchi avranno le superfici perfettamente planari, rettificate e la caratteristica conformazione a "camera aperta" per consentire la continuità del getto di calcestruzzo nell'accostamento laterale. La resistenza al fuoco di tutte le murature esterne sarà REI 180.

Le facciate esterne, pur nell'ambito della presente descrizione, potranno subire variazioni conformemente alle prescrizioni della Direzione Lavori.

9) ALTEZZA DI INTERPIANO

L'altezza utile interna sarà di 270 cm; le logge avranno una notevole profondità, migliorando quindi la fruibilità, la funzionalità e la luminosità di tutti gli ambienti dell'appartamento.

10) INTONACI ESTERNI, TINTEGGI ESTERNI E PARAPETTI BALCONI

Le facciate saranno intonacate con apposita malta, in sintonia con gli elaborati progettuali. Le facciate esterne saranno rifinite con pastina colorata come da indicazione della D.L. I parapetti dei balconi saranno del medesimo materiale delle pareti e rifiniti come il resto dell'edificio.

11) PARETI

Le pareti interne divisorie nei piani di abitazione, salvo diversa indicazione del progetto esecutivo, saranno realizzate mediante lastre di cartongesso doppia lastra, fissate mediante viti autoperforanti ad una struttura costituita da profilati in lamiera di acciaio zincato da 0,6 mm con montanti ad interasse di 600 mm e guide al pavimento e soffitto fissate alle strutture, compresa la formazione degli spigoli vivi, retinati o sporgenti, la stuccatura dei giunti e la sigillatura all'incontro con il soffitto con nastro vinilico monoadesivo e la formazione di eventuali vani porta e vani finestra, con i contorni dotati di profilati metallici per il fissaggio dei serramenti, con una lastra su entrambi i lati ed inserimento di isolante in lana di vetro tipo ultacustic e appositi supporti dove necessario. Le pareti limitrofe a cucina e bagni saranno realizzate mediante la posa in opera di lastre in cartongesso idrorepellente ad alta densità, reazione al fuoco Euroclasse A1 - s1, d0. Le pareti interne potranno essere altresì realizzate in mattoni forati in foglio a 6 fori dello spessore di cm 8 con malta di calce cementizia e sabbia e le pareti che dividono i bagni da soggiorni e/o camere saranno in D. U. spessore 12 cm. Tutte le pareti, quando realizzate in laterizio saranno intonacate con malta premiscelata a base calce. Tutte le pareti dovranno essere perfettamente in squadra fra loro, salvo diversa indicazione di progetto. Nelle intersezioni, dovranno essere immorsate a corsi sfalsati. I divisori fra gli appartamenti saranno costituiti da blocchi ISOSPAN (o ISOTEX) aventi le necessarie caratteristiche per l'insonorizzazione, previste dalla legislazione. Tali divisori quando non portanti potranno essere realizzati con opportuno pacchetto in cartongesso isolato acusticamente oppure se realizzati in laterizio saranno costituiti da due pareti, una di spessore 12 cm. in D.U. e l'altra di 8 cm. con interposta lana di roccia fonoassorbente dello spessore di cm. 6. Le pareti divisorie delle autorimesse e delle cantine saranno in blocchi di calcestruzzo, spessore cm 8/12 lasciate a vista realizzate nel rispetto delle norme antincendio.

12) COPERTURE

Gli edifici avranno una copertura debolmente inclinata a falde conformi al progetto depositato. In considerazione della pendenza delle falde il manto di copertura, potrà essere realizzato in lamiera.

13) LATTONERIE

Tutte le opere da lattoniere, quali canali di gronda, tubi pluviali, scossaline, converse ecc.. saranno in acciaio o lamiera preverniciati spessore 6/10 secondo disegni e prescrizioni della Direzione Lavori.

14) FOGNATURE

Le colonne di scarico verticali delle cucine e dei bagni saranno in P.P.E. tipo Geberit idonee per temperature di esercizio oltre 100 °C ed avranno diametro interno di mm 100 per le cucine e di mm 110 per i bagni, complete di pezzi speciali.

Le colonne di scarico dei bagni e cucine continueranno fino oltre le coperture con tubi in P.V.C. dello stesso diametro.

La rete di fognatura orizzontale pensile, se necessaria sarà in Geberit o materiale equivalente, mentre la rete interrata sarà in P.V.C. di tipo pesante, il tutto secondo le direttive della D.L. nel rispetto altresì delle prescrizioni dei competenti Uffici comunali.

Le colonne di scarico saranno isolate acusticamente come previsto nell'articolo successivo. Al piano terreno e nel piano interrato in idonea posizione verranno collocate vasche di laminazione e di accumulo atte a trattenere momentaneamente l'acqua piovana. Le vasche saranno dotate di due pompe sommerse di sollevamento per lo svuotamento graduale dell'acqua.

15) ISOLAMENTO ACUSTICO E TERMICO

Al fine di migliorare l'isolamento acustico e termico dei singoli alloggi, verranno adottati i seguenti accorgimenti corredati da particolari tecnici:

- a) I pavimenti saranno realizzati mediante la interposizione tra il corpo solaio-sottofondo pavimento, di uno strato di materiale elastico costituito da uno strato di materassino in truciolo di gomma o equivalente opportunamente sigillato e risvoltato lungo le pareti perimetrali;
- b) Sotto le pareti divisorie degli alloggi verranno collocate strisce di materassino in truciolo di gomma o equivalente atte a limitare la propagazione dei rumori
- c) Gli scarichi verticali saranno realizzati con tubi preisolati acusticamente della ditta Geberit tipo Silent o materiale equivalente; protetti all'esterno con feltro separatore;
- d) Sul solaio di copertura del piano interrato verrà posta in opera una caldana di materiale isolante (Polimix) oltre ad un pannello in polistirene, con sovrastante sottofondo in calcestruzzo, spessore complessivo secondo particolare esecutivo;
- e) Sotto gli impianti dei bagni verrà posto in opera un materassino in truciolo di gomma dello spessore di mm 9 con soprastante sottofondo in materiale cementizio a copertura delle tubazioni ed ulteriore materassino in tipo isomant dello spessore di mm 8, esteso a tutta la superficie dei bagni.

16) INTONACI INTERNI

Nei locali del piano interrato i blocchi in cemento saranno del tipo a vista.

I soffitti del piano interrato ad esclusione dei vani scala saranno in calcestruzzo a vista come detto all'art.6. Tutti gli intonaci degli alloggi saranno in materiale premiscelato a base calce con paraspigoli in lamiera zincata, così come l'ingresso, il vano scala, il gioco bimbi e relativi soffitti anche delle rampe e dei pianerottoli.

17) TINTEGGI INTERNI

I locali degli alloggi saranno tinteggiati con materiali semilavabili a tinte tenui, i colori dei tinteggi saranno scelti dai clienti, con un massimo di due colori per appartamento, su un campionario predisposto dall'impresa esecutrice.

Il gioco bimbi al piano terra ed i locali del piano interrato così come le cantine ed i garage, saranno tinteggiati a tempera bianca.

18) RIVESTIMENTI

I bagni principali e secondari, ove previsti, saranno rivestiti fino a 1,20 metri di altezza sulle quattro pareti.

Nei suddetti locali saranno posate piastrelle di grès porcellanato nei formati commerciali più diffusi (30x60 o 45x45), di prima scelta commerciale con esclusione delle greche, listelli ecc., vendute a numero.

La scelta dell'acquirente dovrà essere fatta su campionario predisposto dall'impresa costruttrice. La posa dei materiali sopra descritti verrà eseguita ortogonalmente alle pareti; pertanto le pose diverse saranno oggetto di variante. Nelle cucine verrà rivestita solo la parete attrezzata con risvolto di cm 60 sulle pareti laterali, fino all'altezza di circa 160 cm, con grès porcellanato.

19) PAVIMENTI

I pavimenti dei locali comuni, delle cantine, dei corridoi, dei garage del piano interrato ad esclusione del vano scala, saranno in battuto di cemento.

Il pavimento del cortile al piano terreno sarà realizzato in autobloccanti in calcestruzzo spessore 6/8 cm posati su letto di pietrisco macinato e saturato a sabbia (v. anche successivo art.44).

I pavimenti degli alloggi sia nella zona giorno che nella zona notte saranno in grès porcellanato delle dimensioni di cm 30x60, 45x45.

I pavimenti, dei bagni e delle cucine saranno in grès porcellanato formato 30x30, 45x45, 30x60 di prima scelta commerciale, come sopra specificato, con esclusione di greche e listelli, vendute a numero.

Le logge, i balconi ed i terrazzi saranno pavimentati con piastrelle di grès porcellanato antigelivo e antiscivolo 15x30 posati su letto di malta a giunti chiusi .

L'impresa lascerà nella cantina di ogni alloggio il materiale ceramico avanzato nella posa.

La posa dei materiali sopra descritti verrà eseguita ortogonalmente alle pareti, pertanto le pose diverse saranno oggetto di variante.

20) ZOCCOLINI

In tutti i locali all'interno degli alloggi ad esclusione di quelli rivestiti in ceramica saranno collocati in opera zoccolini in legno Ramino completi di piedino dimensione cm 8/10x1,5; il colore degli zoccolini sarà uniformato al colore delle porte di capitolato.

Sulle logge, lo zoccolino battiscopa altezza cm 10, sarà costituito da piastrelle dello stesso tipo del pavimento.

21) MARMI, SOGLIE, DAVANZALI

Le soglie delle portefinestre e dei davanzali esterni saranno in pietra a scelta della D.L. spessore cm 3.

All'interno degli alloggi, ove cambia il tipo di pavimento, saranno collocate sogliette in alluminio.

22) ESALATORI

Cucina: ogni cucina sarà provvista di canna di ventilazione singola diametro mm 80-100 nella posizione prevista nel disegno esecutivo, munita alla base di un elemento di raccordo per la installazione di un eventuale aspiratore, detta canna sarà dotata a filo intonaco di griglia in PVC diametro mm 80-100.

Bagni senza finestra: saranno dotati di canna di ventilazione come descritto per la cucina, però con già installato un idoneo aspiratore elettrico con timer comandato dall'accensione del punto luce.

23) SERRAMENTI IN METALLO

Le vetrate di ingresso alle scale al piano terra saranno in alluminio preverniciato complete di serratura elettrica, pompa chiudiporta e vetri a camera di cui quello esterno di tipo antisfondamento.

Le porte di accesso al gioco bimbi saranno in profilati di alluminio preverniciato a taglio termico, complete di vetri a camera antisfondamento; anche i telai a vetri saranno in profilati di alluminio preverniciati a taglio termico.

I telai a vetri del vano scala saranno in profilati di alluminio preverniciato a taglio termico apribili ad anta o a vasistas, completi di vetro camera, di cui uno dei due di sicurezza.

Le porte di accesso ai locali condominiali saranno in lamiera di ferro zincato, verniciate a colori chiari a scelta della D.L., complete di serratura tipo YALE .

Le porte di accesso ai vani tecnici posti negli atrii scala ai vari piani saranno in lamiera di ferro, verniciate a colori a scelta della D.L., complete di serratura .

Le porte delle cantine saranno in lamiera zincata spessore 8/10 mm complete di serratura tipo YALE e di feritoie di areazione.

Le serrande delle autorimesse saranno a bascula in lamiera zincata spessore 8/10 mm. preverniciate complete di feritoie di areazione e di serratura tipo YALE. Le feritoie di areazione delle bascule potranno avere dimensioni diverse al fine di poter soddisfare le prescrizioni dettate dai vigili del fuoco.

Le porte di eventuali locali tecnici dei singoli alloggi ai vari piani saranno smaltate.

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti dei singoli alloggi verranno realizzati in legno rispettando il progetto termotecnico dell'edificio.

Le caratteristiche di tutti i serramenti sono descritti nei particolari dal progetto esecutivo dell'immobile.

Il serramento rispetterà i requisiti termici derivanti dalle normative di riferimento di permeabilità all'aria, classe, tenuta acqua, resistenza vento, garantendo i più elevati livelli di isolamento acustico.

Nelle finestre degli alloggi saranno installati scuretti in alluminio ad anta ripiegabile con appositi ferma scuri. Non è previsto il montaggio degli oscuranti sulle portefinestre di accesso ai balconi.

SERRAMENTI INTERNI

Portoncino di ingresso alloggi blindato delle dimensioni di cm 90x210 ad un battente, aventi le seguenti caratteristiche: doppia lamiera di spessore 10/10, serratura a 3 cilindri + scrocco; n.5 punti di bloccaggio; n.3 rostri fissi; sistema di chiusura di sicurezza a profilo europeo (chiave con cifratura europea); occhio magico; blocco di apertura; rivestimento interno ed esterno con impiallacciato di colore chiaro a scelta della D.L., pomolo cromo satinato, soglia parafreddo, certificazione acustica;

Le porte interne saranno cieche, lisce, ad un'anta, tamburate a nido di ape con rivestimento esterno in laminato bianco spessore, a tre cerniere, maniglia finitura cromo satinata, luce netta di cm 80x210;

· **Nota Bene:** "il sistema serramento" cioè il dettaglio costituito dalla finestra vera e propria e dallo scuretto ripiegabile è studiato in maniera tale che tra i due elementi residui lo spazio per l'eventuale montaggio (con onere a carico dell'acquirente) di zanzariera.

· **Nota Bene:** le porte a scomparsa indicate nei disegni di compravendita sono escluse dal presente capitolato: l'eventuale installazione rimane come onere a carico dell'acquirente.

24) IMPIANTO IDRO- SANITARIO, POMPE DI CALORE ELETTRICHE

L'impianto idrico sarà centralizzato, con partenza in parte da un contatore acqua fredda condominiale installato dall'azienda erogatrice ed in parte da contatori singoli installati nei gruppi di misura posti nel vano tecnico, indicato nel progetto generale.

Verrà installato un impianto di trattamento dell'acqua condominiale, composto da: filtro, addolcitore a sale, sistema di dosaggio prodotto antincrostante ed anticorrosivo adatto all'uso alimentare.

La produzione di acqua calda sanitaria è prevista con pompa di calore montata in ogni singola unità abitativa, con accumulo integrato. Ogni singola unità abitativa, usufruisce di un impianto fotovoltaico ad esso dedicato, integrando l'alimentazione della pompa di calore con fonti energetiche rinnovabili.

Bagno principale:

- Serie completa di sanitari sospesi "Colibri" (lavabo, vaso a cacciata con cassetta ad incasso e bidet) della marca Geberit;
- Serie completa di sanitari sospesi "Life-A" (lavabo, vaso a cacciata con cassetta ad incasso e bidet) della marca Ideal Standard;
- rubinetterie Ideal Standard "Ceraplan 2" o similare;
- Doccia con piatto in vetrochina bianca marca Ideal Standard di dimensioni cm 70x90 circa; miscelatore monocomando da incasso per doccia marca Ideal Standard modello "Ceraplan2" dotato di soffione mobile su asta saliscendi o similare;
- Laddove prevista nei disegni, in alternativa alla doccia, vasca in acciaio smaltato bianca marca Ocean di dimensioni cm 70x160 o similare; gruppo di erogazione a muro per vasca marca Ideal Standard modello "Ceraplan2" con doccetta dedicata o similare;

Bagno secondario (quando previsto):

- Serie completa di sanitari sospesi "Colibri" (lavabo, vaso a cacciata con cassetta ad incasso e bidet) della marca Geberit;
- Serie completa di sanitari sospesi "Life-A" (lavabo, vaso a cacciata con cassetta ad incasso e bidet) della marca Ideal Standard;
- rubinetterie Ideal Standard Ceraplan 2 o similare;
- Doccia con piatto in vetrochina bianca marca Ideal Standard di dimensioni cm 70x90 circa o similare; miscelatore monocomando da incasso per doccia marca Ideal Standard modello "Ceraplan2" dotato di soffione mobile su asta saliscendi o similare;
- Attacco per utenza lavatrice (n.1 attacco per alloggio) completo di rubinetto porta gomma, sifone da incasso con piastra di raccordo (ubicazione vedi disegno architettonico).
La rubinetteria della serie "Ceraplan 2" è dotata di cartuccia Eko o similare;

· **Nota Bene:** la tonalità dei piatti doccia e delle vasche potrà essere leggermente differente (per motivi di produzione industriale) da quello degli altri sanitari.

Cucina o angolo cottura

- attacchi di acqua calda/fredda per lavello (questo escluso) con scarico in PVC;
- attacco per utenza lavastoviglie, con rubinetto portagomma;

25) PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Ogni unità è provvista di collettore per impianto radiante a pavimento che su richiesta può funzionare in modalità raffrescamento, con l'installazione di impianto di deumidificazione previsto come extra capitolato.

Le pompe di calore saranno dimensionate in funzione delle superfici degli appartamenti e sono costituite da un'unità motocondensante esterna e da unità interna a basamento, posizionata nell'apposito locale tecnico.

26) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Gli impianti di riscaldamento saranno di tipo **autonomo** per ogni singola unità.

L'impianto termico per ogni singola unità immobiliare, destinato al riscaldamento degli ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria, è costituito da pannelli radianti a pavimento e centrale termica con pompa di calore, con serbatoio di accumulo per l'acqua calda sanitaria.

La diffusione interna del calore sarà realizzata con regolazione termica mediante termostato. Tutti gli impianti possono essere dotati di sistemi per attivazione e regolazione in remoto (come extra capitolato).

Saranno installate pompe di calore ARISTON - NIMBUS COMPACT S NET o similari di adeguata capacità in funzione delle dimensioni dell'unità abitativa.

L'impiantistica meccanica adottata, unitamente alla scelta delle coibentazioni termiche del fabbricato, porta ad avere un eccellente risultato nell'attestazione del risparmio energetico, ottenendo la **CLASSE "A4"**.

27) IMPIANTO A PANNELLI FOTOVOLTAICI

L'edificio sarà dotato di impianto a pannelli fotovoltaici posizionati sulla copertura dell'edificio a servizio delle singole unità.

La potenza degli impianti installati sarà distribuita nel modo seguente:

Potenza installata cadauno per i SUBALTERNI 1/4/7/10 = 4,10 kW

Potenza installata cadauno per i SUBALTERNI 2/5/8/11 = 3,28 kW

Potenza installata cadauno per i SUBALTERNI 3/6/9/12 = 2,46 kW

Ovvia la rimodulazione della potenza messa a disposizione delle varie unità in caso di modifiche al taglio degli alloggi effettuate in fase di prenotazione.

Tipo moduli: pannello silicio policristallino

28) IMPIANTO GAS

Non è prevista la fornitura e l'installazione di impianti a gas.

29) IMPIANTO ANTINCENDIO

Questo intervento, non prevedendo il progetto la presenza di box interrati, non è soggetto a parere VVF né a relativo CPI.

30) IMPIANTO DI ASCENSORE

Sarà montato un impianto condominiale con dislivello complessivo di 15 metri e 5 fermate. Portata 480 kg (6 persone). Impianto di tipo elettrico a fune con argano agganciato. Quadro con microprocessore ed impianto di illuminazione a LED.

L'impianto sarà scelto fra primarie ditte fornitrici dotato di motore a basso consumo energetico.

La cabina sarà rivestita a scelta della D.L. in laminati plastici, o Skinplate di fattura elegante.

L'impianto sarà munito di accessori d'uso e impianto elettrico e telefonico a norma, collegato con la centrale di assistenza 24 ore su 24, e di tutti quegli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza.

31) IMPIANTO ELETTRICO ALL'INTERNO DEI SINGOLI ALLOGGI

L'impianto elettrico di ogni appartamento sarà di tipo promiscuo e farà capo ad una propria centralina di protezione magnetotermica e di protezione differenziale contro i contatti verso terra. Gli interruttori e le prese saranno della ditta Gewiss modello Chorus o Bi-Ticino serie Matix. Gli impianti saranno eseguiti in conformità alle norme CEI.

32) IMPIANTO TELEFONICO

Verrà realizzato un doppio impianto telefonico:

- a) impianto tradizionale costituito dalla posa di canalizzazioni e cassette porta prese vuote per la futura installazione di prese telefoniche o prese dati; verranno previste cassette porta prese nel soggiorno e nelle camere da letto. La cassetta porta presa del soggiorno verrà, inoltre collegata con un cavo telefonico 1c+T al punto di arrivo del gestore posto nel locale tecnico al piano interrato;
- b) infrastruttura fisica multi servizio passiva interna all'edificio costituita da spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica per tutti gli alloggi.

33) IMPIANTO AUTOMATICO CANCELLO CARRAIO

Il cancello carraio di accesso al piano interrato comune all'edificio sarà dotato di apparecchiature automatiche per il suo funzionamento; ad ogni acquirente verrà consegnato un telecomando del tipo a due pulsanti.

34) IMPIANTI DI VIDEOCITOFONO E APRIPORTA

In corrispondenza dell'ingresso pedonale, verrà installata la pulsantiera completa di telecamera e di campanelli di chiamata collegati ai videocitofoni degli alloggi. Il pulsante per l'apertura del cancello e della vetrata di caposcala sarà inserito nella scatola del videocitofono.

Alla vetrata principale di ingresso al vano scala, sarà collocata una pulsantiera di ripetizione dei campanelli di chiamata completa di citofono.

35) IMPIANTO CAMPANELLI INTERNI

Sarà installato un pulsante fuori porta per ogni appartamento dal quale si possa effettuare la chiamata tramite una suoneria posta sul centralino interno ai singoli alloggi.

36) IMPIANTO TV

Sull'edificio sarà installata un'antenna, come da indicazioni della D.L.; sarà dotata del servizio televisivo digitale terrestre, con centralino programmabile per la ricezione dei canali nazionali e delle emittenti locali.

Sarà altresì dotato del servizio satellitare centralizzato, dal satellite hotbird 13° est, con sistema multiswitch, nel montante delle scale, con un punto sat per ogni appartamento. Ai suddetti canali è possibile aggiungere tutti i canali criptati tramite decoder individuale.

37) IMPIANTO ELETTRICO CANTINE E AUTORIMESSE

In ogni cantina e in ogni autorimessa sarà installato un punto luce con plafoniera stagna e una presa da 10 A+T.

Sia la cantina che l'autorimessa saranno allacciate direttamente all'impianto dell'appartamento corrispondente. L'illuminazione dei corridoi e locali comuni dell'edificio sarà allacciata al contatore condominiale.

38) ILLUMINAZIONE CONDOMINIALE

L'impianto d'illuminazione condominiale sarà realizzato nel rispetto delle Norme Tecniche in allegato 1 del D.M. 28.07.05 e successive modificazioni.

L'illuminazione dei corridoi cantine e dei percorsi di accesso ai garages, sarà del tipo a tempo, con pulsanti luminosi, completo di apparecchiature illuminanti tipo stagno compresa lampadina a basso consumo.

I vani scala saranno illuminati con impianti a tempo con corpi illuminanti scelti nel numero, posizione, qualità, dalla D.L.

L'atrio di ogni scala e l'androne delle autorimesse saranno illuminati sia automaticamente dal crepuscolare esterno, sia manualmente.

Il gioco bimbi comune sarà illuminato con punti luce e dotato di prese da 15 A.

Il cortile esterno sarà illuminato con lampade a basso consumo, posizione, tipo (su palo/lampione o a parete) e numero scelti dalla D.L. e collegate all'impianto crepuscolare.

39) CONSISTENZA DELL'IMPIANTO ELETTRICO NEGLI ALLOGGI

(con riferimento ad un alloggio di 3 stanze letto)

Zona ingresso:

1 punto deviato

Soggiorno:

2 punti luce devianti/invertiti

1 presa TV

6 prese 10 A

1 presa telefono

1 posto videocitofonico

1 lampada di emergenza

1 presa Schuko

Cucina abitabile:

1 punto luce semplice

1 uscita semplice per cappa

1 presa TV

5 prese 10 A

3 prese 15 A inter. per lavastoviglie,

1 forno e piastra ad induzione

Ripostiglio:

1 punto luce semplice

Disimpegno notte:

1 punto invertito o deviato

1 presa 10 A

Bagno Principale:

1 punto semplice al centro
1 punto semplice per lavabo
1 presa 10 A
1 presa da 15 A con interruttore per lavatrice
(negli alloggi con un solo bagno)
1 tirante per campanello
con suoneria posta in soggiorno (solo con vasca)

Bagno secondario: 1 punto semplice al centro
1 punto semplice per lavabo
1 presa 10 A
1 presa da 15 A con interruttore per
Lavatrice (negli alloggi con due bagni)
1 tirante per campanello con suoneria
posta in soggiorno (solo con vasca)

Camera matrimoniale:
1 punto invertito o deviato
4 prese 10 A
1 presa TV
1 presa telefono
1 presa Schuko

Camera 2 letti:
1 punto deviato o invertito
4 prese 10 A
1 presa TV
1 presa telefono

Camera singola:
1 punto deviato
4 prese 10 A
1 presa TV
1 presa telefono

Locale Tecnico:
1 allaccio unità interna pompa di calore
1 quadro elettrico

Loggia e balconi:
1 punto semplice con plafoniera
1 presa stagna da 15 A

Esterno piano terra:
2 punti luce semplici con plafoniera
2 prese stagne da 15 A

40) SISTEMAZIONI ESTERNE DELLE AREE IN USO ESCLUSIVO

Non sono presenti aree assegnate in uso esclusivo e/o in proprietà ai singoli, bensì un giardino condominiale da adibirsi e realizzare secondo le norme di Piano, gli specifici Titoli Abilitativi e quanto descritto al punto seguente.

41) SISTEMAZIONE DELLE AREE A VERDE CONDOMINIALI

Le aree destinate a verde comprendono esclusivamente la sistemazione del terreno spianato a livello e la fornitura di punti acqua esterni in pozzetto con attacco portagomma e tubo corrugato vuoto per eventuale collegamento elettrico per impianto automatico (a cura e spese dei condomini), collegati agli impianti condominiali (in quantità come indicato da progetto).

· **Nota bene:** la rappresentazione grafica del "sistema verde" indicata nei disegni di progetto è puramente indicativa ma vincolante nelle essenze: rimane per tanto a carico del condominio ogni opera da vivaista.

42) OPERE VARIE ATRIO E SCALE

Pareti e soffitti dell'atrio e delle scale condominiali saranno intonacate con premiscelato a base

calce e tinteggiate con tinte lavabili a due mani su fondo isolante, colore a scelta D.L.

I gradini delle scale, i ballatoi, lo zoccolo battiscopa saranno in gres porcellanato e/o granito serizzo o similare.

I parapetti ed il corrimano della scala sono previsti in profilati di ferro tubolare smaltati a disegno semplice.

Nel pianerottolo dell'ultimo piano, per accedere alla copertura del condominio, è prevista l'installazione di un apposita scala retrattile per l'accesso al tetto, con arrivo in copertura.

43) LOCALI ACCESSORI COMUNI AL PIANO TERRA

I locali accessori comuni, dedicati al gioco bimbi posti al piano terra, saranno dotati degli impianti e finiture di seguito precisate: i muri interni saranno intonacati e tinteggiati con vernice di tipo semilavabile a tinte tenui. Saranno installate prese e punti luce in numero sufficiente.

44) SISTEMAZIONI ESTERNE COMUNI E RECINZIONI

La sistemazione delle aree cortilive comuni corrisponderà alle tavole progettuali, in particolare:

a) saranno messi in opera, nella posizione fissata nella tavola progettuale, lampioni su stelo, con diffusore trasparente a scelta della D.L. e dotati di lampade fluorescenti a basso consumo; detti lampioni saranno comandati da interruttore crepuscolare ed allacciati al contatore servizi generali, posto al piano interrato;

b) i percorsi pedonali saranno pavimentati con cubetti autobloccanti colore misto a scelta D.L. posati a secco su sottofondo di ghiaietto e saturati a sabbia.

c) Recinzione

La recinzione verrà realizzata conformemente alle prescrizioni del Planivolumetrico; più specificatamente, la recinzione su percorsi e spazi pubblici verrà eseguita con rete metallica plastificata romboidale o quadrata dell'altezza di cm 160 su cordolo in calcestruzzo dell'altezza fuori terra di cm 12; all'interno verrà posta in opera una siepe arborea del tipo a scelta della D.L. (per es. lauro ceraso).

45) ONERI A CARICO DEI CONTRAENTI

Premesso che le unità immobiliari saranno consegnate come si suol dire "chiavi in mano" più specificatamente:

sono a carico della promittente la vendita:

- tutti gli oneri per progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione del terreno, gli oneri da versare al Comune secondo le disposizioni vigenti e future, le spese di progettazione, direzione lavori, calcoli del cemento armato e tutte le altre pratiche al fine di ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità dell'edificio;
- spese di allaccio dell'edificio ai pubblici servizi e cioè: alla rete di fognatura, alla rete elettrica, alla rete dell'acquedotto, alla rete TELECOM e alla rete del teleriscaldamento.

46) CONSEGNA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La consegna delle unità immobiliari verrà effettuata dalla Società cooperativa venditrice alla presenza dell'Impresa Esecutrice.

La consegna verrà materialmente effettuata con verbale di stato del luogo dell'unità immobiliare da redigersi in contraddittorio come previsto nel preliminare di vendita, se in regola con i pagamenti e le condizioni contrattuali.

47) LAVORI DI VARIANTE – IN MISURA NON SUPERIORE DEL 10% DEL PREZZO DI CONVENZIONE DELL'ALLOGGIO

All'acquirente è concessa la facoltà di apportare varianti alle unità immobiliari oggetto del preliminare di vendita compatibilmente con il procedere dei lavori di costruzione dell'edificio. La decisione circa la fattibilità delle varianti richieste, spetta **in via unilaterale**, alla parte promittente venditrice e alla Direzione Lavori, che ne valuteranno l'ammissibilità in relazione all'entità e alla qualità delle modifiche richieste, ai tempi di esecuzione in rapporto al procedere complessivo del cantiere nonché alle prescrizioni contenute nei vigenti Regolamenti Comunali o di altri Enti preposti.

48) RAPPORTI FRA IMPRESA APPALTATRICE E FUTURI ACQUIRENTI

Non saranno in nessun caso ritenute valide le richieste verbali inerenti le varianti, che venissero fatte dai futuri acquirenti direttamente in cantiere con il personale dipendente dall'Impresa o con i titolari ed il personale delle ditte specializzate esecutrici dei lavori nell'edificio (falegnami, idraulico, elettricista, pavimentisti, imbianchino, ecc.) non saranno ritenute valide le richieste o le conferme scritte pervenute all'Impresa appaltatrice dopo i tempi stabiliti per le varianti alle quali si riferiscono. E' vietato accedere al cantiere senza l'accompagnamento della D.L.

49) CONDUTTURE TECNICHE IMPIANTISTICHE INTERNE E ESTERNE

La Società costruttrice a seconda delle necessità tecniche derivanti dalla distribuzione delle varie reti (impianti elettrici, telefonici, idrici, fognari, acqua ecc..) si riserva la facoltà di ubicare i relativi condotti nelle posizioni che riterrà più idonee, sia in proprietà privata che condominiale senza con ciò dare luogo alla possibilità di richiesta di danni da parte dell'acquirente o degli acquirenti.

50) POLIZZA ASSICURAZIONE R.C. E INCENDIO

L'edificio verrà consegnato dalla Società venditrice, con idonea copertura assicurativa R.C. e incendio della durata di un anno. Il costo sarà a carico del Condominio.

51) LIBRETTO IMMOBILIARE CONDOMINIALE

Ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia (abitabilità) da parte del comune di Parma, verrà rilasciato ad uso dell'Amministratore del condominio un Libretto immobiliare avente funzione di manuale di uso e manutenzione delle parti condominiali dell'immobile.

52) MANUTENZIONE DELL'IMPIANTISTICA

La parte venditrice stipulerà un contratto di manutenzione dell'impiantistica condominiale (impianto ascensore + impianto di pannelli fotovoltaici) con ditta specializzata del settore e con onere a carico del condominio, ciò per garantire un buon avviamento di tali impianti. Il contratto iniziale avrà durata di due anni.

EVENTUALI VARIANTI E SCELTE TECNICHE CONCORDATE TRA LE PARTI

Area for technical variants and choices agreed between the parties, featuring horizontal lines for text entry.

PARMA 80
