



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
“OASI VALORIO”
B.GO VALORIO – VIA CORSO CORSI PARMA

Una palazzina con due scale -17 appartamenti e relativi accessori



CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
E RELAZIONE CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'INTERVENTO

Rev.03 del 07/05/2026



1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il complesso residenziale denominato OASI VALORIO sorgerà a Parma, all'intersezione tra Borgo Valorio e via Corso Corsi, nel prestigioso quadrante sud-est del centro storico di Parma. L'intervento rappresenta un significativo esempio di rigenerazione urbana, comportante la costruzione di un complesso di raffinata architettura e moderna concezione in luogo di un edificio un tempo ospitante un plesso scolastico religioso, costruito negli anni '50 del '900 e ormai obsoleto e architettonicamente incongruo.

Il progetto, curato da Studio Aus di Parma, ha saputo coniugare il rispetto dell'intorno storico con le esigenze dell'odierno abitare, il comfort, l'ecosostenibilità, le migliori prestazioni energetiche, la raffinatezza delle soluzioni impiantistiche.

OASI VALORIO è un progetto di Parma 80 soc. coop., storica realtà del territorio, sviluppato in partnership con BUIA NEREO SRL, azienda da tempo protagonista del mercato immobiliare cittadino con interventi di qualità e prestigio.

Nota

I contenuti tecnici, architettonici e qualitativi del presente capitolato, in quanto redatti in fase di progettazione, intendono rappresentare il taglio qualitativo dell'intervento ma potranno essere oggetto di variazioni, anche sostanziali, intervenute in corso di progettazione e/o in esito a eventuali prescrizioni degli organi ed enti ai quali competono le autorizzazioni edilizie e amministrative.

In ogni caso eventuali prodotti alternativi a quelli proposti, avranno equivalente livello qualitativo.

Assumerà, dunque, valore contrattuale esclusivamente la versione del Capitolato Commerciale allegata al Contratto Preliminare di Compravendita.

2. CARATTERISTICHE GENERALI E STRUTTURALI DEGLI EDIFICI

Le strutture dell'edificio sono state progettate e saranno realizzate in ossequio alle norme antisismiche cogenti di cui al D.M. 17 gennaio 2018 – "Norme tecniche per le costruzioni".

2.1. STRUTTURE DI FONDAZIONE

Le fondazioni, del tipo "su palo" e con platea in cemento armato, saranno realizzate in ossequio al progetto strutturale e in conseguenza delle risultanze delle preventive indagini geognostiche.

2.2. MURATURE INTERRATE

Le murature interrato, fino alla quota di imposta del solaio, saranno costituite da setti in cemento armato.

Specifici sistemi drenanti e impermeabilizzanti garantiranno la tenuta all'acqua e il corretto deflusso della stessa in corrispondenza delle murature contro terra.

2.3. STRUTTURE IN ELEVAZIONE

Le strutture in elevazione, in ossequio al progetto strutturale, saranno realizzate con un sistema a telaio in cemento armato costituito da pilastri, setti e travi, con vani scala aventi funzione portante e di controventamento alle azioni sismiche.

2.4. SOLAI

Le strutture orizzontali saranno realizzate mediante solai prefabbricati bidirezionali a “lastra”, e/o “predalles” con fondello finito e/o da intonacare, definiti da armature trasversali incrociate e alleggeriti con blocchi di polistirolo; i solai saranno certificati REI ove previsto dal progetto di prevenzione incendi.

2.5. COPERTURE

Le coperture del fabbricato saranno realizzata in legno secondo la seguente stratigrafia:

- Travetti in legno e tavolato;
- Barriera al vapore;
- Strato di isolante in lana di roccia, con gli spessori indicati nella relazione tecnica DGR 1715/16 e s.m., contenuto da morali di abete;
- Lastra sottocoppo in fibrocemento ecologico;
- Manto di copertura in coppi vecchi di recupero.

2.6. LATTONERIE

I canali di gronda, i pluviali, le converse, i frontalini e, in generale, ogni altra lattoneria esposta all'ambiente esterno, saranno realizzati in lamiera di rame di spessore adeguato, dimensionati per il corretto deflusso dell'acqua piovana.

2.7. MURATURE ESTERNE

L'involucro esterno, altamente performante, sarà costituito da murature di tamponamento in blocchi di termo-laterizio, spessore 25, 30 o 38 cm, opportunamente isolate verso l'interno.

2.8. ISOLAMENTI

Gli isolamenti termici dell'edificio saranno realizzati in conformità alla Relazione Tecnica di cui alla L. 10/91 e s.m.i. definente le tecniche e i materiali da utilizzarsi al fine del contenimento dei consumi energetici.

Le prestazioni dell'involucro edilizio, la natura degli impianti e la dotazione di fonti rinnovabili garantiranno all'edificio la classificazione NZEB (Nearly Zero Energy Building) in ossequio alla direttiva 2010/31/UE (la nuova EPBD – Energy Performance Building Directive); detta certificazione è conseguibile per gli edifici ad altissime prestazioni energetiche che consentano

di minimizzare i consumi legati al riscaldamento, raffrescamento, ventilazione, illuminazione e produzione di acqua calda sanitaria, mediante l'utilizzo diffuso di energia prodotta da fonti rinnovabili e di appropriati sistemi di ombreggiamento e garantiscano un'adeguata qualità dell'aria interna e un'adeguata illuminazione naturale in accordo con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Gli isolamenti acustici e le caratteristiche dei manufatti e dei sistemi utilizzati in tal senso risponderanno ai parametri dettati dal D.P.C.M 5/12/1997 (requisiti acustici passivi degli edifici).

2.9. FOGNATURE, CAMINI ED ESALATORI

Le fognature interne, sia nei tratti orizzontali sia nelle colonne verticali e negli esalatori, saranno realizzate in polietilene ad alta densità, con giunti a bicchiere o guarnizioni, compresi i necessari accessori, nei diametri dettati dal progetto idro-sanitario. Gli scarichi verticali, del tipo silenzioso, saranno isolati mediante fasciatura con materassini isolanti (es. di lana di roccia o altro materiale simile).

Le canne fumarie e gli esalatori saranno realizzati, nelle sezioni previste dai progetti impiantistici, in acciaio, laterizio o pvc in funzione dell'uso. L'espulsione a tetto avrà luogo mediante comignoli antivento realizzati in lamiera rame.

Tutti gli elementi impiantistici verticali, al fine di salvaguardare la funzione isolante delle murature di tamponamento e di evitare interferenze con le strutture, saranno posizionati fuori traccia e contenuti in appositi cassonetti aventi finitura in continuità con le superfici attigue.

2.10. FINITURE DEI PROSPETTI ESTERNI

I prospetti esterni saranno costituiti in parte da intonaci premiscelati a base calce tinteggiati e in parte da rivestimenti in laterizio faccia vista.

Le coloriture delle parti intonacate saranno realizzate mediante pitture silossaniche traspiranti ad alto grado di elasticità.

2.11. PARTIZIONI INTERNE – PIANO INTERRATO

Le murature divisorie tra i locali del piano interrato saranno realizzate in cemento armato oppure mediante blocchi cavi prefabbricati in cemento vibro-compresso o similari, finitura a faccia-vista con giunti stuccati, spessore 8 cm, resistenza al fuoco REI 120 ove previsto dal progetto di Prevenzione Incendi.

2.12. PARTIZIONI INTERNE – PIANI FUORI TERRA

Le pareti divisorie tra gli appartamenti e tra gli stessi e i vani scala o i locali comuni saranno realizzate mediante sistemi "a secco" costituiti da tripla struttura metallica portante lastre aventi

differenti funzionalità; all'interno delle strutture è previsto l'inserimento di materiali coibenti destinati al corretto isolamento termico e acustico; in corrispondenza dei pilastri integrati nelle murature divisorie tra le unità, i sistemi di isolamento saranno raccordati per garantire la riduzione di ponti termici o acustici.

Le pareti divisorie interne saranno realizzate con lastre in gesso rivestito (2 per lato) applicate a struttura metallica da 100 mm, con interposto materassino in lana minerale di idoneo spessore; in corrispondenza di pensili o sanitari sospesi (se presenti) sono previsti opportuni rinforzi.

In corrispondenza dei locali bagno, le pareti destinate a ospitare le reti impiantistiche di adduzione e scarico saranno, ove occorrente, raddoppiate. Analoga soluzione sarà adottata anche in corrispondenza dei collettori impiantistici.

Alla base di tutte le pareti saranno posti idonei tappetini acustici.

2.13. INTONACI INTERNI - CONTROSOFFITTI

Sulle murature perimetrali sono previsti intonaci "a secco", ovvero contro-pareti in lastre di gesso rivestito applicate su struttura, con inseriti materassini coibenti di idoneo spessore.

Sui soffitti, ai fini di rendere coerenti tutte le superfici interne agli appartamenti, sono applicate lastre di gesso rivestito fissate su struttura metallica da 100 mm.

Per esigenze di natura impiantistica, alcune zone accessorie (tipicamente le aree di disimpegno) potranno essere controsoffittate (come consentito dalla normativa urbanistica) con lastre di gesso rivestito, adeguatamente stuccate e fissate su apposite strutture metalliche; i controsoffitti, se necessario, saranno dotati di botole di accesso per la manutenzione impiantistica.

2.14. DAVANZALI E SOGLIE

I davanzali e le soglie delle porte finestre saranno realizzati in pietra grigia tipo "quarzite" o altre pietre/marmi nazionali o materiali similari, spessore cm 3, spigoli smussati, gocciolatoio e costa esterna levigata, annegati per circa cm 5 per parte alla muratura laterale.

In alternativa potranno essere realizzati con pezzi speciali di gres porcellanato.

2.15. MASSETTI E SOTTOFONDI

La stratigrafia a pavimento nei locali abitabili, sarà indicativamente la seguente:

- Massetto alleggerito con cemento cellulare con perlite o polistirolo a copertura degli impianti, spessore 140 mm circa;
- Tappetino acustico da 5 mm, compresa bandella perimetrale sulle murature;
- Pannello radiante;

- Massetto armato con rete, spess. 50 mm, per pavimenti da posarsi ad adesivo
- Pavimento (vedi sezione pavimenti).

2.16. *FINITURA DEGLI ANDRONI E DELLE SCALE CONDOMINIALI*

Gli androni d'ingresso e i disimpegni di piano saranno pavimentati con piastrelle di gres porcellanato in formati medio grandi e rivestite con i medesimi prodotti in grandi formati (60x120 e superiori)

I gradini (alzata e pedata) e i ballatoi delle scale saranno realizzati in pietra, marmo o pezzi speciali di gres porcellanato.

Le murature non rivestite, i soffitti e gli estradossi delle scale condominiali saranno intonacati e tinteggiati con due mani di idropittura lavabile.

I serramenti dei vani scala condominiali, con inserite le porte d'ingresso comandate elettricamente da ogni apparato videocitofonico, sono costituiti da facciata continua in alluminio preverniciato con pacchetto vetrato antinfortunistico.

In prossimità degli ingressi sono installati casellari postali di foggia coerente con la qualità delle parti comuni.

2.17. *FINITURE DEL PIANO INTERRATO*

La pavimentazione dei locali cantina e dei corridoi di disimpegno sarà realizzata con piastrelle di gres porcellanato in formati quadrati (20x20, 30x30), posate ad adesivo su massetto; sono compresi zoccoli battiscopa in gres coordinati ai pavimenti oppure in PVC.

La pavimentazione delle autorimesse e dei corselli sarà del tipo industriale in calcestruzzo, di opportuno spessore e armatura, con giunti di dilatazione e costruzione; la finitura sarà realizzata mediante spolvero superficiale al quarzo e lisciatura con frattazzi metallici.

La rampa d'accesso ai piani interrati sarà rivestita da una pavimentazione in pietra a piano di sega con superficie strutturata per garantire la massima aderenza.

Le porte delle cantine saranno in lamiera liscia tamburata, dimensioni 80x200 cm, dotate di maniglia e serratura con chiave.

Le serrande delle autorimesse saranno del tipo sezionale, costituiti da elementi a doppia parete coibentati, con apertura automatizzata.

Tutti i locali del piano interrato, sia in corrispondenza delle murature faccia-vista sia di quelle intonacate, saranno tinteggiati con tempera in tinte tenui.

2.18. OPERE IN FERRO

I manufatti in ferro esterni o al piano interrato, quindi più esposti, saranno trattati con zincatura a caldo e verniciatura con idonei prodotti poliuretanici.

Le barriere ed i corrimano delle scale saranno realizzate in ferro verniciato.

I parapetti di terrazzi e balconi saranno realizzati in muratura con copertine in marmo oppure in vetro stratificato e temperato, fissato su supporti metallici verniciati e dotati, ove previsto dal progetto, di corrimano in acciaio inox.

2.19. BALCONI, TERRAZZI e PORTICI

Le parti esterne delle unità (balconi, logge, terrazzi e portici), al fine di garantire uniformità architettonica al complesso, saranno pavimentati con piastrelle di gres porcellanato per esterni con superficie strutturata antiscivolo, compresi zoccoli battiscopa coordinati oppure realizzati in alluminio; la pavimentazione, a insindacabile scelta del progettista, non sarà passibile di personalizzazioni.

Ove previsto progettualmente verranno realizzati pergolati metallici, con struttura in acciaio o alluminio ed elementi orizzontali frangisole fissi.

Le fioriere saranno piantumate con fiori o cespugli a scelta del Progettista e saranno dotati d'impianto d'irrigazione goccia-goccia.

2.20. SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni delle unità residenziali saranno realizzati in legno verniciato di idonea sezione; avranno apertura ad anta/ribalta, maniglia e accessori cromo-satinati e saranno dotati della funzione di micro-ventilazione naturale.

L'apertura dei serramenti dei soggiorni sarà del tipo alzante scorrevole.

I vetri, rispondenti alle normative antinfortunistiche e acustiche, saranno del tipo stratificato, basso emissivo, dotati di camera con gas argon e, comunque, realizzati secondo le stratigrafie e gli spessori dettati dal progetto energetico.

Nel profilo dei serramenti saranno ospitate le zanzariere a movimentazione manuale.

I serramenti di grandi dimensioni saranno dotati di tende per esterno, a rullo, motorizzate.

Gli altri serramenti saranno dotati di scuretti esterni in legno in doghe orizzontali, verniciati a smalto, compresa ferramenta e accessori.

2.21. PORTONCINI D'INGRESSO

Le porte d'ingresso delle unità immobiliari saranno del tipo blindato, a un'anta, con luce netta di cm 90 x 210 circa.

I portoncini, realizzati in classe anti effrazione 3, saranno composti da controtelaio in lamiera d'acciaio zincato sp.20/10, telaio in lamiera d'acciaio pre-filmata in pvc, anta a battente con struttura metallica costituita da doppia lastra d'acciaio con interposto idoneo isolamento termo/acustico, cerniere a scomparsa, serratura a chiave con cilindro europeo a 3 chiavi; le porte saranno dotate di borchia di protezione, block limitatore di apertura, maniglia e pomolo in alluminio cromo-satinato, occhio magico, soglia e guarnizioni laterali parafreddo.

Il lato esterno sarà finito con eleganti pannelli anche pantografati, mentre il pannello interno avrà la stessa finitura delle porte interne di capitolato.

2.22. OPERE ESTERNE COMUNI

Le aree esterne comuni saranno consegnate complete in ogni loro parte, coerentemente con le previsioni di progetto. I materiali di pavimentazione, le recinzioni, il verde, gli impianti di irrigazione goccia-goccia delle siepi, gli accessori, i corpi illuminanti e i complementi di arredo urbano saranno elementi, in quanto rappresentanti un unicum architettonico e funzionale, scelti insindacabilmente dal progettista, non modificabili e non personalizzabili.

2.23. GIARDINI PRIVATI

I giardini saranno consegnati con terreno livellato e privo di inerti grossolani, seminati a prato e comprensivi dei cespugli previsti dal progetto del verde; eventuali alberi ad alto fusto potranno essere piantumati a cura e spese dei clienti nelle zone verdi esterne al piano interrato.

Le aree verdi saranno dotate di impianti di irrigazione automatizzati; per ogni giardino, inoltre, viene predisposto, all'interno di apposito pozzetto, un punto acqua con rubinetto.

3. IMPIANTI

3.1. IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ED ESTIVA, DEUMIDIFICAZIONE, ACQUA CALDA SANITARIA

E' prevista la realizzazione di impianto autonomi, per la climatizzazione invernale ed estiva e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituiti da pompe di calore aerotermiche ad altissima efficienza; l'unità esterna della pompa di calore sarà collocata in idonea e discreta posizione sui terrazzi o sotto i portici, l'unità interna in apposito vano all'interno degli alloggi.

Il sistema di emissione del riscaldamento è previsto in bassa temperatura mediante pannelli radianti a pavimento con integrazione nei bagni (per il solo riscaldamento) mediante apparati termo-arredo a funzionamento esclusivamente elettrico

Il raffrescamento è previsto a pavimento con deumidificazione.

Il sistema permetterà di garantire elevato comfort, grazie all'ottimale distribuzione della temperatura all'interno degli ambienti, e significativo risparmio energetico grazie al funzionamento in bassa temperatura.

Tutto il sistema, ad esclusiva alimentazione elettrica coadiuvata dagli impianti fotovoltaici individuali di cui oltre, consentirà:

- eccellente resa termica, quindi minimizzazione dei consumi energetici;
- l'abbattimento delle emissioni di CO₂;
- la gestione autonoma e flessibile delle temperature e delle tempistiche di riscaldamento e raffrescamento di ogni singola unità immobiliare;
- l'imputazione diretta e autonoma dei costi sia di riscaldamento, sia di raffrescamento, sia di utilizzo dell'acqua calda sanitaria.

La termoregolazione della climatizzazione (sia estiva che invernale) sarà gestita da una centralina di regolazione climatica per la temperatura e la programmazione degli intervalli di funzionamento e sarà consentita da remoto mediante specifica applicazione.

In ogni locale principale (soggiorno e camere), sono previsti termostati per la regolazione climatica dei singoli ambienti/locali.

3.2. VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

In corrispondenza di ogni finestra sarà installato un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC), integrato nel monoblocco, costituito da scambiatore di calore entalpico a doppio flusso incrociato, che ottimizza e mantiene costante il recupero termico.

L'impianto, a bassissimo consumo energetico e impatto acustico, garantirà il corretto ricambio d'aria e la rimozione di CO₂ e inquinanti indoor, prevenendo inoltre fenomeni di condensa e muffe e garantendo costanti la qualità e la salubrità dell'aria.

Il sistema è progettato per consentire la periodica manutenzione dei filtri senza l'ausilio di personale specializzato.

3.3. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Ai fini dell'adeguamento alle norme cogenti sul contenimento dei consumi energetici, dell'innalzamento della qualità (e della classe) energetica delle unità e, quindi, a diretto beneficio dei consumi privati, i fabbricati saranno dotati di impianti fotovoltaici installati sulle coperture.

Gli impianti fotovoltaici saranno di natura privata e garantiranno una produzione di energia elettrica da energia solare variabile tra 1,2 e 1,6 KWp in funzione della dimensione dell'unità alimentata.

3.4. IMPIANTI IDROSANITARI

A valle dell'ingresso delle alimentazioni idriche pubbliche, verranno installati, per ciascun edificio, idonei filtri dissabbiatori e un impianto addolcitore, completo di stazione di dosaggio.

3.4.1. Cucine

Le cucine saranno dotate di rete di distribuzione dell'acqua calda/fredda e punto scarico per il lavello (esclusa la sua fornitura); saranno inoltre predisposti gli allacci per la lavastoviglie con rete acqua fredda e punto scarico.

L'edificio è stato concepito privo della rete del gas metano (gas free); gli elettrodomestici saranno dunque ad esclusiva alimentazione elettrica (piastre ad induzione); tale scelta è stata motivata da:

- Massimo utilizzo dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico;
- Sicurezza complessiva dell'edificio e delle singole unità immobiliari;
- Eliminazione dei fori di aerazione (elementi dispersivi del calore);
- Rapidità di esercizio (con conseguente risparmio di energia);
- Facilità d'uso e pulizia.

3.4.2. Bagni

La dotazione di apparecchi sanitari dei bagni, sia a servizio delle zone notte sia delle zone giorno, sarà la seguente:

- Lavabo in ceramica, corredato da miscelatore mono-foro in acciaio con finitura cromo-satinata, bocca di erogazione rompigitto;
- W.C. in ceramica a terra o sospeso ove possibile, completo di cassetta di risciacquo incassata con placca a due pulsanti; seduta in PVC pesante;
- Bidet in ceramica a terra o sospeso ove possibile, corredato da miscelatore mono-foro in acciaio con finitura cromo-satinata;
- Piatto doccia a filo pavimento, realizzato in materiale composito di minerali naturali e resine, di idonea dimensione, corredato da miscelatore mono-foro in acciaio con finitura cromo-satinata e soffione di erogazione rompigitto. A scelta dei Clienti, in alternativa al piatto doccia, se e dove realizzabile, in uno dei bagni sarà installata una vasca da bagno in materiale acrilico, dimensioni cm 170x70, completa di gruppo miscelatore a parete (esterno).I bagni saranno così composti:

3.4.3 Impianti dell'acqua fredda

L'adduzione principale sarà condominiale, integrata con addolcitore, e gestita da contabilizzatori per la ripartizione delle spese tra le singole unità servite.

Per l'irrigazione dei giardini (sia privati che condominiali) e delle fioriere, saranno realizzate apposite linee di acqua non addolcita anch'esse provviste di contabilizzatore dedicato.

In corrispondenza delle fioriere poste nelle logge e nei terrazzi, in idonea posizione, verrà installato un punto acqua esterno con rubinetto, escluso lo scarico.

3.5. IMPIANTI ASCENSORE

Gli ascensori, che serviranno tutti i piani compreso l'interrato, saranno realizzati in ottemperanza alle vigenti normative in materia, con particolare riferimento alla legge 13/89 (abbattimento barriere architettoniche), per complessive 5 fermate ai piani e saranno dimensionati per una portata di 6 persone o 480 kg.

Gli impianti, del tipo elettrico a funi con tecnologia avanzata in classe A, saranno dotati di porte di piano automatiche e scorrevoli, ritorno al piano in caso di black-out, sistema di comunicazione bidirezionale.

Le cabine, rivestite con materiali di pregio, saranno dotate di illuminazione a LED e specchio nonché pavimentate con gli stessi prodotti dei disimpegni di piano.

3.6. IMPIANTI ELETTRICI ED AFFINI

3.6.1. Impianti privati

L'impianto elettrico generale a servizio delle singole unità immobiliari prevedrà le seguenti dotazioni:

- Quadro "interruttore generale alloggio", da installarsi nelle immediate vicinanze del contatore, dimensionato per una potenza fino a 6 kW; è previsto il collegamento all'impianto fotovoltaico e al contatore di riconsegna (se necessario);
- Linea di alimentazione alloggio, in partenza dal quadro suddetto;
- Quadro "generale alloggio", installato in prossimità dell'ingresso e costituito da un centralino in poliestere da incasso a parete, completo di tutti gli interruttori necessari e/o previsti dalle norme vigenti, compreso il controllo dei carichi;
- Quadro "distribuzione segnali appartamento", ove verrà alloggiato il router/switch (a carico dei Clienti) per la distribuzione via cavo del segnale dati nelle prese RJ45 – voce. NB: tutti gli appartamenti saranno predisposti per l'eventuale allaccio alla fibra ottica;
- Frutti per il comando luce e presa di marca BTICINO serie Living Now o similare, colore bianco, sabbia o nero, con placche copri-frutto in tecnopolimero di colore bianco, sabbia o nero;
- Prese TV e TV SAT collegate all'impianto;
- Allaccio termostati e cronotermostati ambiente;

- Impianto elettrico e di illuminazione delle autorimesse (oltre a presa dedicata per alimentazione dei portoni sezionali) e delle cantine, costituito da singolo punto luce e da n. 1 presa tipo schuko 10/16A 2P+T e n.1 presa bivalente 10/16A; in ogni autorimessa sarà predisposta una tubazione vuota per l'eventuale installazione di wall-box di ricarica di veicoli elettrici (a carico dei Clienti).

La dotazione ordinaria dei punti luce/presa delle abitazioni, rispondente al numero previsto dal "livello 3" della Norma CEI 64-8/3 (edizione VIII/2021) tabella A, è la seguente:

- Logge e balconi: n. 1 presa bivalente stagna, alimentazione dei corpi illuminanti definiti dal progetto illuminotecnico (questi compresi);
- Ingresso: n. 1 punto luce a due accensioni, n. 1 punto presa bivalente 10+16, n. 1 unità interna dell'impianto videocitofonico;
- Soggiorno tipo (superficie ≤ 20 mq): n. 2 punti luce a due accensioni, n.1 punto luce a tre accensioni, n.1 presa TV e n. 1 presa TV SAT, n. 10 prese bivalenti 10/16A, n.1 punto termostato;
- Cucina: n. 2 punti luce semplice, n. 1 punto per cappa aspirante, n. 3 prese bivalenti 10/16A, n. 2 prese tipo schuko 10/16A 2P+T con interruttore, n. 2 prese tipo schuko 10/16A 2P+T, n. 1 presa TV (o TV SAT);
- Disimpegno/corridoio: n. 1 punto luce a tre accensioni, n. 1 presa bivalente 10/16A – nota: 2 punti luce e 2 punti presa per locali > 5 mq;
- Bagni: n. 1 punto luce semplice, n. 1 uscita semplice per specchiera, n. 2 prese bivalenti 10/16A;
- Camere da letto (superficie ≤ 20 mq): n. 1 punto luce a tre accensioni, n. 2 punti luce a due accensioni, n. 8 prese bivalenti 10/16A, n. 1 punto TV (o TV SAT);
- Ripostiglio: n. 1 punto luce, n. 2 prese bivalenti 10/16A;
- Presa dati RJ45 cablate: n. 3 per intero appartamento se < 100 mq - n.4 per intero appartamento se > 100 mq.

Si chiarisce che il livello è assunto solo in relazione al numero di punti luce/presa con espressa esclusione dei contenuti domotici.

3.6.2. Impianti d'allarme

Gli alloggi saranno dotati di un impianto d'allarme cablato, costituito da centrale a 15 zone, tastiera touch screen (con microfono, altoparlante integrato, interfaccia USB e alloggiamento per mSD), sirena da esterno con tecnologia antisabotaggio, sensore di contatto da applicarsi sulla porta d'ingresso all'alloggio, contatti piatti per serramenti esterni. Per ogni terrazza o loggia, se tecnicamente realizzabile, verrà prevista predisposizione (costituita da corrugato vuoto) per la futura installazione di sensori volumetrici da esterno.

3.6.3. Automazione

La dotazione domotica delle unità sarà la seguente, ferma la facoltà dei Clienti di implementazioni in variante:

- Gestione remota, mediante app, dell'impianto videocitofonico;
- Gestione remota, mediante app, dell'impianto antintrusione;

Le funzioni domotiche gestite in remoto da specifiche applicazioni, presuppongono la connessione di rete a carico dei Clienti.

3.6.4. Impianti comuni

L'impiantistica elettrica generale prevedrà:

- Quadro Elettrico Generale;
- Impianto luci di sicurezza, compresi i relativi corpi illuminanti del tipo autoalimentato;
- Impianto TV: gli impianti televisivi si avvarranno di un'unica antenna deputata alla ricezione delle trasmissioni digitali terrestri e satellitari.
- Impianto videocitofonico: vedi oltre;
- Impianto di illuminazione delle parti comuni al piano interrato, realizzato mediante plafoniere con corpo in polycarbonato e dotazione di lampade led. L'impianto sarà suddiviso in zone, attivate da appositi rivelatori di presenza/passaggio oppure da pulsanti luminosi con temporizzazione.
- Impianto di illuminazione dei percorsi pedonali esterni, degli androni e dei vani scala, realizzato mediante corpi illuminanti, posti in esterno o incassati, con accensione crepuscolare (esterno) o temporizzazione (vani scala). I corpi illuminanti sono scelti dai Progettisti senza possibilità di personalizzazione da parte dei Clienti.
- Impianto di apertura automatizzata dei cancelli carrai, mediante motorizzazione elettrica comandata da radiocomandi bidirezionali (due per ogni unità)

3.6.5. Impianto di videosorveglianza

In corrispondenza dei corselli carrai al piano interrato e degli androni d'ingresso al piano terra sarà installato un impianto di videosorveglianza dotato di telecamere di sicurezza (anche a infrarossi ove necessario). Le riprese saranno trasmesse ad un impianto di registrazione comune (questo a carico del condominio) oppure ad un istituto di vigilanza convenzionato con il condominio che possa costantemente monitorare la sicurezza condominiale.

3.6.6. Impianti videocitofonici

In corrispondenza dell'ingresso pedonale al complesso sarà posizionata la pulsantiera contenente i campanelli e l'unità di ripresa videocitofonica a servizio di tutte le unità, che saranno dotate di monitor interno da posizionarsi in prossimità dell'ingresso, dotato di connessione alla

rete wi-fi domestica e gestibile mediante specifica applicazione per la comunicazione bidirezionale.

All'esterno degli androni d'ingresso saranno posizionate ulteriori postazioni videocitofoniche.

In corrispondenza dei portoncini d'ingresso alle abitazioni saranno posti i campanelli di chiamata e le targhette portanome.

4. FINITURE E ACCESSORI PERSONALIZZABILI - VARIANTI DI CAPITOLATO

4.1. DISCIPLINARE DELLE VARIANTI E PERSONALIZZAZIONI

Le finiture, dotazioni e accessori di seguito elencati vengono definiti come "contenuti di capitolato" e vengono proposti ai Clienti con alternative di equivalente qualità e prezzo.

Oltre alle alternative proposte come contenuti di capitolato, non generanti variazioni di prezzo, i Clienti avranno facoltà di apportare scelte autonome – di diverso prezzo - relativamente ai marchi, alle serie, ai prodotti, ai formati, all'aspetto, ai metodi di posa; i Clienti, nella scelta delle finiture (di capitolato e/o in variante), riceveranno l'assistenza di esperti di PARMA 80.

Si chiarisce che qualsiasi elemento non previsto nel presente Capitolato (quali a titolo esemplificativo accessori, tendaggi interni, arredo bagno, arredi, corpi illuminanti ecc.) è da ritenersi opzionale e a carico dei Clienti, quindi realizzabile solo se tecnicamente, temporalmente e normativamente ammissibile e realizzabile, nonché a seguito di specifici accordi economici.

I Clienti, per le scelte di detti complementi, potranno fruire - con costi a proprio carico - della consulenza di un interior designer suggerito da PARMA 80.

La gestione delle eventuali varianti sarà in capo all'Appaltatore delle opere, ovvero la società BUIA NEREO SRL, con le seguenti modalità:

- BUIA NEREO SRL trasmetterà ai Clienti i nominativi dei rivenditori dei prodotti e delle finiture personalizzabili, presso i quali sarà possibile visionare le diverse alternative di capitolato e di extra-capitolato e ricevere indicazioni rispetto ai contenuti tecnici delle stesse.
- BUIA NEREO SRL, al fine di garantire il corretto sviluppo del cantiere e il rispetto delle tempistiche contrattuali, trasmetterà ai Clienti un calendario delle scelte di personalizzazione; il documento conterrà i termini temporali ultimi e non procrastinabili entro i quali i Clienti dovranno compiere le scelte, siano esse all'interno del capitolato o in variante. Decorsi detti termini si provvederà a ultimare gli alloggi secondo le finiture di capitolato scelte autonomamente dai Progettisti.
- Tutte le scelte verranno annotate in una specifica "Scheda Cliente" che consentirà la tracciabilità delle decisioni.

- Eventuali varianti richieste dai Clienti genereranno un preventivo scritto da controfirmarsi per accettazione.

Il costo delle varianti sarà pagato dai Clienti a PARMA 80 con le seguenti modalità:

4.2. SANITARI E RUBINETTERIE

Per la scelta degli apparecchi sanitari e le relative rubinetterie, così come previsti nel precedente articolo "impianti idrosanitari", ai Clienti è concesso un budget, per ciascun bagno previsto all'interno dell'unità immobiliare, pari a € XXXXXXXXXX; i contenuti saranno liberamente scelti dai Clienti nell'ambito di quanto proposto dalla sala mostra individuata.

Il budget è definito sulla scorta dei prezzi di listino dei singoli componenti, parametro da utilizzarsi anche per il calcolo delle eventuali differenze in variante richieste dai Clienti.

4.3. PAVIMENTI

In tutti i locali sarà posato, mediante adesivo, un pavimento in gres porcellanato, formato fino a 60x120/120x120 cm di primarie marche.

In alternativa al gres, i Clienti potranno scegliere pavimenti in parquet di legno prefinito di primaria marca, costituito da listoncini di formato 150X1900 mm o similare, spessore massimo 14 mm, posati ad adesivo.

Tutti i battiscopa saranno in legno laccato RAL a scelta dei Clienti.

Il pavimento degli spazi esterni privati, definito dai Progettisti e non personalizzabile, sarà realizzato in gres da esterni, con finitura antiscivolo, di dimensione cm 15x15, 15x30, 30x30 o 30x60.

Valori di listino:

- pavimenti interni, sia in gres sia in legno, sono proposti a un prezzo massimo di listino pari a € [REDACTED]

Si precisa che le tipologie e i formati innanzi indicati sono da ritenersi puramente indicativi; in sala mostra sarà possibile visionare altri materiali rientranti nel prezzo di listino sopra esposto.

4.4. RIVESTIMENTI

I bagni saranno rivestiti, fino all'altezza massima di 240 cm, in gres porcellanato di formato massimo pari a 60x120 cm, applicate alle pareti con adesivi e finite con stucchi idonei.

Il rivestimento dei bagni potrà essere realizzato con gli stessi materiali del pavimento oppure, a scelta dei Clienti potrà essere costituito, anche per superfici parziali, da una resina-pittura

decorativa all'acqua, con finitura opaca igienizzabile ad elevata intensità cromatica, tipo Kerakoll Decor.

Nelle cucine non sono previsti rivestimenti.

Valori di listino:

- rivestimenti di capitolato saranno proposti a un prezzo massimo di listino pari a €/mq [REDACTED]

Si precisa che le tipologie e i formati innanzi indicati sono da ritenersi puramente indicativi; in sala mostra sarà possibile visionare altri materiali rientranti nel prezzo di listino sopra esposto.

4.5. PORTE INTERNE

Le porte interne saranno realizzate in legno, tamburate e cieche, lisce, laccate, delle dimensioni di cm 80x210.

Le porte saranno complete di coprifilo della stessa essenza, guarnizione in gomma, maniglie in acciaio cromo-satinato.

- Le porte di capitolato, comprensive delle maniglie, sono proposte a un prezzo di listino massimo di €/cad [REDACTED]

Si precisa che la tipologia sopracitata è da considerarsi puramente indicativa, in sala mostra sarà possibile visionare altri modelli rientranti nel prezzo di listino sopra esposto.

4.6. TINTEGGI E VERNICIATURE

Le pareti ed i soffitti delle unità immobiliari saranno tinteggiati a due mani di idropittura lavabile per interni, previa mano di primer, stese a rullo o pennello con tinte a scelta dei Clienti all'interno della gamma dei colori tenui.

5. SPECIFICHE CONTRATTUALI

5.1. VARIANTI E SERVITU'

Ai fini della più corretta esecuzione dell'opera e dell'ottemperanza a norme cogenti, potrebbero prospettarsi, nel corso della realizzazione dell'intervento edilizio, la necessità e/o l'opportunità di realizzare varianti, di costituire servitù e rilasciare atti d'obbligo e/o vincoli a favore di Enti gestori di utenze di pubblica utilità occorrenti per l'allacciamento dell'immobile alle reti dei servizi medesimi, nonché a favore del Comune per il rilascio o la conferma dei permessi di costruire e degli altri titoli di agibilità tutti inerenti il complesso immobiliare; varianti, servitù, atti d'obbligo e/o vincoli che ad oggi non è possibile predeterminare in considerazione dell'attuale stato di avanzamento dei lavori.

5.2. ONERI ACCESSORI A CARICO DEI CLIENTI

Nel prezzo non sono comprese le seguenti spese, che i Clienti rimborseranno a Parma 80 prima del Rogito a seguito di analitica rendicontazione:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]

Ai Clienti compete, altresì, il pagamento dell'I.V.A. sul prezzo di vendita, le spese e tasse connesse alla compravendita nonché l'onorario notarile.

5.3. VARIANTI – SCORPORI – ACCESSO AL CANTIERE

Ferme restando le facoltà di scelta di cui al capitolo “Finiture e Accessori Personalizzabili – Varianti di Capitolato”, i Clienti potranno richiedere l'esecuzione di varianti distributive interne all'appartamento rispetto al progetto iniziale, la cui realizzazione, comunque a spese dei Clienti stessi, sarà tuttavia subordinata all'approvazione di Parma 80, dell'impresa esecutrice BUIA NEREO SRL e della Direzione Lavori, che ne valuteranno l'ammissibilità in relazione alla natura delle richieste modifiche e ai tempi della loro esecuzione, in rapporto al procedere complessivo del cantiere e all'ottenimento di eventuali varianti al progetto assentito.

I necessari adempimenti tecnico-amministrativi relativi alle opere in variante richieste saranno predisposti da Parma 80 a spese dei Clienti, con espresso esonero di Parma 80 da ogni responsabilità al riguardo, anche per il maggior tempo occorrente al fine della realizzazione di dette varianti.

Analogamente alle varianti di capitolato, l'esecuzione di eventuali modifiche distributive sarà effettuata previa sottoscrizione di un preventivo di spesa da regolarsi con assegno bancario o circolare per metà in sede di sottoscrizione del preventivo stesso e per l'altra metà in sede di consegna dell'unità immobiliare.

Non sono consentiti ai Clienti scorpori di alcun genere rispetto a quanto contemplato nel presente Capitolato di Vendita; dunque, tutti i materiali da utilizzarsi dovranno essere forniti da BUIA NEREO SRL così come tutti gli artigiani e gli operai in genere che lavoreranno nel cantiere dovranno avere rapporti di lavoro con la suddetta.

Per motivi di sicurezza è vietato ai Clienti l'accesso al cantiere, fatto salvo il benessere e l'accompagnamento di un soggetto designato da BUIA NEREO SRL o dalla Direzione Lavori.

5.4. COMPLETAMENTO DELLE PARTI COMUNI

Parma 80 ha la facoltà di ultimare le finiture delle aree comuni in epoca successiva alla consegna delle singole unità immobiliari; ciò al fine di evitare che le attività di trasloco dei singoli Clienti possano danneggiare i lavori appena ultimati.

5.5. AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINIO

Con la stipula del Preliminare di Vendita i Clienti conferiscono espresso mandato irrevocabile a Parma 80, anche nell'interesse di terzi, al fine di procedere alla nomina di un Amministratore di Condominio. Tale nomina durerà un anno e alla scadenza la conferma o la sostituzione spetterà all'Assemblea del condominio. All'Amministratore nominato verrà corrisposto un compenso conforme alle consuetudini ed a carico delle unità facenti parte il complesso immobiliare.

Qualora, ultimati i lavori, si rendesse necessario provvedere alla stipula di una assicurazione cosiddetta "globale fabbricati", i Clienti si obbligano sin da ora di subentrare nella stessa pro quota millesimale.