

RESIDENZA "La Torre del Parco Cà Melo"

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO

COSTRUZIONE ANTISISIMICA – CLASSE ENERGETICA 'A'

L'edificio in costruzione nel Comune di Parma ottempera tutte le normative in materia antisismica, risparmio energetico e abbattimento acustico.

Ubicato in zona residenziale semicentrale, gode delle favorevoli vicinanze ai servizi offerti dal quartiere circostante, il 'Parco del Naviglio', i centri commerciali e sportivi della zona.

La composizione delle unità immobiliari è quella risultante dal progetto architettonico e strutturale approvato dal Comune di Parma e dagli Organi Competenti.

1. CARATTERISTICHE COSTRUTTIV

1) SCAVI FONDAZIONI E VESPAIO

La quota degli scavi sarà determinata dalle prove penetrometriche eseguite tramite carotaggi. Le fondazioni saranno in cemento armato del tipo a travi rovesce oppure a platea secondo il progetto ottemperante alla normativa sismica vigente. Le opere in cemento armato controterra saranno additivate con sistema PENETRON, IMPERMEABILIZZANTE tramite CRISTALLIZZAZIONE. Inoltre sarà applicata una guaina armata in tessuto non tessuto di poliestere, protetta da una membrana drenante bugnata in polietilene ad alta densità.

Il vespaio sarà realizzato in ghiaia e avrà uno spessore adeguato.

1

PIERMARI RESIDENZE E DIMORE Srl

Sede Legale Viale San Michele, 13 – 43121 Parma

Sede Operativa Via Venezia, 195 – 43122 Parma

Tel. /Fax 0521 273358 – mail:mussosrl@yahoo.it

Partita IVA 02270160340 – R.E.A. 224449

2) STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO SISMICO

La struttura è a telaio spaziale composta da travi, pilastri, cordoli, setti, solette.

I solai sovrastanti e le cantine, saranno a lastre PREDALLES.

I solai intermedi saranno in laterizio armato gettati in opera, mentre la copertura sarà realizzata con orditura primaria e secondaria in legno lamellare sbiancato.

Saranno previste le forometrie necessarie per il passaggio degli impianti.

Il progetto strutturale sarà realizzato in conformità alla normative sismica vigente.

3) ISOLAMENTI

Sul solaio di copertura, sull'estradosso del piano terra, sui muri confinanti con il vano scale verrà applicato un isolamento termo-acustico costituito da materiali aventi prestazioni energetiche in ottemperanza alla Legge 10/91.

Sopra i solai abitabili, a livellamento delle condutture degli impianti idrici ed elettrici, sarà posta in opera una caldana isolante tipo ISOCEM su cui saranno posizionate:

Barriera acustica e anticalpestio formata da un accoppiamento di fibre agugliate supportate da polistirene reticolato espanso a cellule chiuse.

Pannelli radianti da pavimento, costituiti in piastre di polistirene ricoperti da scudo protettivo isolante anticalpestio, a supporto delle serpentine radianti.

A completamento del pacchetto termo-acustico e a protezione degli impianti sarà realizzato un massetto portante, autolivellante premiscelato con Solfato di Calcio (ANIDRIDE), particolarmente indicato per il riscaldamento a pavimento in quanto dotato di elevate conducibilità termica.

4) COPERTURE E LATTONERIE

Il pacchetto di copertura principale è a falde inclinate. Il manto di copertura a falde sarà realizzato con coppi in cotto. Tutti i canali di gronda, le converse, i pluviali ed i

frontalini saranno in alluminio preverniciato, opportunamente dimensionati per il buon deflusso dell'acqua piovana, tali da conferire caratteristiche di bassa manutenzione e pregio estetico.

L'impermeabilizzazione verrà effettuata rispettando le migliori precauzioni previste dalla Normativa Tecnica, con materiali scelti con standard di qualità, biocompatibilità e lunga durabilità.

5) MURATURE ESTERNE E DIVISORI

La muratura perimetrale sarà confezionata con blocchi in laterizio porizzato aventi tutti i fori saturati di polistirene additivato a grafite e con incastro verticale a secco (DANESI NORMABLOK PIU'). Il blocco presenta centralmente una striscia di materiale isolante avente lo scopo di isolare termicamente il giunto di malta orizzontale.

Le pareti divisorie interne saranno in laterizio forato spessore cm 10. In corrispondenza dei bagni, cucine e zone tecniche lo spessore delle pareti sarà di cm 15.

Al piano seminterrato i divisori fra i vari locali saranno in blocchi di cemento a vista.

6) INTONACI INTERNI

Tutti i locali abitabili saranno intonacati con malta premiscelata a base calce con finitura al civile, compresi paraspigoli in lamiera zincate. Pareti e soffitti saranno tinteggiati con idropittura traspirante. Sarà predisposta in cantiere una cartella con colori tenui, nell'ambito della quale l'acquirente potrà scegliere le tinte più gradite al fine di customizzare gli interni. Tutti i locali ad uso autorimessa, cantine o posti al piano seminterrato saranno tinteggiati con pittura traspirante Bianca.

7) FINITURA ESTERNI

Le murature esterne saranno intonacate con malta premiscelata con finitura a intonaco colorato nelle tonalità indicate dalla D.L. e a scelta degli Enti Comunali preposti, C.Q.A.P.

8) CASSAFORTE

Ogni unità immobiliare sarà dotata di cassaforte inghisata, all'interno della muratura portante.

9) SOGLIE, DAVANZALI E SCALA

I davanzali esterni saranno in pietra di VRATZA levigato, spess. cm 4. Le soglie saranno realizzate in pietra della medesima tipologia, spessore cm 3.

La scala condominiale sarà rivestita in pietra di VRATZA levigata. A completamento verrà installata una ringhiera con corrimano e barriera realizzata in tondini di metallo verniciati con passo cm 10.

10) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

PAVIMENTAZIONE INTERNA: gres porcellanato smaltato dimensioni cm 45x45, 60x60, 80x80, 20/30x120, 60x120 ditta Sintesi o similari.

I RIVESTIMENTI della cucina verranno posati in corrispondenza della parete attrezzata all'altezza di cm 160, nelle dimensioni di cm 20x20, 30x30, 20x80, 30x60, oltre alle dimensioni indicate per le pavimentazioni.

I RIVESTIMENTI dei bagni saranno posati su tutte le pareti fino ad una altezza di cm 200/210 nelle dimensioni cm 30x60, 20x80, oltre alle dimensioni indicate per le pavimentazioni.

TERRAZZO: piastrelle in gres porcellanato antigelive tipo pietra a spacco antiscivolo dim. cm 20x20.

PIANO INTERRATO, CANTINE: Pavimenti in battuto di cemento liscio.

AUTORIMESSE, LOCALI TECNICI: Pavimenti in battuto di cemento liscio.

PAVIMENTAZIONE PRIVATA ESTERNA: BETONELLA fiammato.

Tutte le pavimentazioni e i rivestimenti verranno posati con posa regolare e nei formati sopra indicati.

11) SERRAMENTI ESTERNI

Ogni unità abitativa sarà dotata di porte blindate, Certificate Classe 4 con serratura di sicurezza a cilindro Europeo, ferramenta in lega color Silver, pannello esterno pantografato laccato RAL e pannello interno bianco.

Le finestre e porte-finestre saranno in legni di Pino di Svezia lamellare a lista intera di spessore mm 68 x 82, impregnato con finitura a poro aperto color bianco/avorio RAL 9001, applicate su controtelaio a taglio termico. Dotate di tripla guarnizione, ferramenta e maniglie color silver a tripla aperture: ad anta, ad anta ribalta (DK) e con microventilazione. Saranno dotate di vetrocamera antisfondamento 4+4/15 gas Argon/3+3 basso emissive Top N con canalina a bordo caldo e di zanzariere in alluminio. Le persiane esterne saranno a stecca aperta accostata, I colori RAL sono scelti dalla Commissione paesaggistica del Comune di Parma C.Q.A.P.

Le autorimesse saranno chiuse tramite bascule metalliche preverniciate ad aperture manuali.

Ove previsto dalle Normative saranno installate porte REI.

Le porte delle Cantine saranno in metallo con serratura tipo Yale.

12) SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne agli appartamenti saranno, ad anta cieca, in laminatino con venatura orizzontale in sei colori a scelta, o su richiesta scorrevoli (extracapitolato), come indicato nelle planimetrie, modello Avio di Gidea/Garofoli.

Ferramenta Cromosatinata.

I battiscopa in laminatino saranno coordinate con le esseze delle porte.

13) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato nel rispetto delle normative vigenti e realizzato sotto traccia in tutti i locali con muratura in laterizio, con l'utilizzo di tubo corrugato adeguatamente dimensionato. I locali in S.N.R. sono da considerarsi con le stesse dotazioni dei locali in S.L.U. (Soggiorno, cucina, camere, bagno ecc.) in base all'uso dei vani. Verranno impiegati materiali della marca GEWISS serie CHORUS bianca oppure grigia con placche in tecnopolimero colorate.

L'impianto videocitofonico verrà installato all'interno della zona giorno e all'esterno in prossimità del cancello condominiale.

In ogni stanza verrà installato un termostato ambiente dedicato.

Gli impianti nei garage e al seminterrato saranno con tubazione esterna tipo SAREL.

In particolare verranno realizzati i seguenti locali:

- CENTRALINO VANO CONTATORI:
magnetotermico diff. AC 1P+N 32A 6,0 KA 0.3 mA 1
- CENTRALINO UNITA' IMMOBILIARE

PIERMARI RESIDENZE E DIMORE SRL

www.mussopama.it

sezionatore 2P 32A	1
differenziale puro 'AC' 2P 25A 30mA	2
magnetotermico 1P + N 10A 4,5 KA	2/3
magnetotermico 1P + N 16A 4,5 KA	4/5

- CUCINA:

punto luce interrotto	1
punto presa 10/16A bivalente	3
punto presa 10/16A UNEL	3
punto presa 10/16A UNEL con interruttore bipolare	2
punto presa TV	1

- SOGGIORNO

punto luce deviato	1
punto luce interrotto	1
punto luce aggiunto	1
punto presa 10/16A bivalente	4
punto presa 10/16 A UNEL	2
punto presa cat 6A RJ45	1
punto presa TV	1
punto cronotermistato ambiente semincasso	1
punto videocitofono	1
torcia di emergenza estraibile	1

PIERMARI RESIDENZE E DIMORE Srl

Sede Legale Viale San Michele, 13 – 43121 Parma

Sede Operativa Via Venezia, 195 – 43122 Parma

Tel. /Fax 0521 273358 – mail:mussosrl@yahoo.it

Partita IVA 02270160340 – R.E.A. 224449

PIERMARI RESIDENZE E DIMORE SRL

www.mussopama.it

• BAGNO/ LAVANDERIA			
punto luce interrotto		2	
punto presa 10/16A bivalente		1	
punto presa 10/16A UNEL con interruttore bipolare		1	
• DISIMPEGNO			
punto luce invertito		1	
punto presa 10/16A UNEL		1	
• CAMERA MATRIMONIALE			
punto luce invertito		1	
punto presa 10/16A bivalente		4	
punto presa 10/16 A UNEL		1	
punto presa cat 6A RJ45		1	
punto presa TV		1	
• CAMERA SINGOLA			
punto luce deviato		1	
punto presa 10/16 A bivalente		3	
punto presa 10/16 A UNEL		1	
punto presa cat 6A RJ45		1	
punto presa TV		1	
• LOGGE, BALCONI, GIARDINI			
punto luce		1	
punto presa 10/16A			1

14) IMPIANTO IDRICO SANITARIO E PREDISPOSIZIONE ADDOLCITORE

L'acqua fredda per usi sanitari è addotta dal contatore dedicato all'unità immobiliare. A monte dell'impianto saranno installati: 1 filtro dissabbiatore ed un apparecchio per il dosaggio dei sali minerali (polifosfati).

E' prevista la predisposizione di un addolcitore automatico.

Le distribuzioni dell'acqua sanitaria, calda e fredda, interna alle unità immobiliari avviene tramite un collettore posizionato nel bagno, del tipo modulare con reti in tubo multistrato ed isolamento in materiale elastomerico di idoneo spessore.

Le unità immobiliari complete di giardino saranno dotate di due punti acqua esterni, l'unità posta all'ultimo Piano sarà dotata di un punto acqua sulla loggia.

Bagno 1/2:

- N.1 vaso sospeso GLOBO senzabrida serie 4ALL con chiusura sedile rallentata
- N.1 bidet sospeso GLOBO serie 4ALL
- N.1 lavabo GLOBO serie 4ALL
- N.1 piatto doccia 90x70 cm GLOBO
- Rubinetteria: Ideal Standard serie CERAMIX NEW (doccia: miscelatore + sali-scendi + soffione) oppure PAFFONI serie BLU BLU

Bagno 3:

- N.1 vaso sospeso GLOBO GRACE senzabrida con chiusura sedile rallentata
- N.1 bidet sospeso GLOBO GRACE
- N.1 lavabo GLOBO GRACE

- N.1 piatto doccia 90x70 cm GLOBO
- Rubinetteria: Ideal Standard serie CERAMIX NEW (doccia: miscelatore + sali-scendi + soffione) oppure PAFFONI serie BLU BLU

15) SCARICHI ACQUE BIANCHE E NERE ED ASPIRATORI

Tutta la rete orizzontale della fognatura, di qualsiasi diametro essa sia, sarà in tubi di plastica di idoneo spessore e sezione con allacciamento alla fognatura Comunale.

L'intera rete fognaria sarà costituita da linee di fognatura: bianca, nera.

Le colonne di scarico delle cucine e dei bagni saranno in tubi BAMPI INSONORIZZATI per scarico di acque calde ed avranno il diametro interno di mm. 75 (cucine) e 110 (bagni) e saranno complete dei necessari pezzi speciali.

Tutte le colonne di scarico saranno provviste di esalatori in cloruro di polivinile UNI 302 che continueranno, oltre l'estradosso della copertura. Le cappe delle cucine saranno in PPE diametro interno 100 mm.

16) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PREDISPOSIZIONE RAFFRESCAMENTO

L'impianto previsto è di tipo autonomo per ogni unità immobiliare.

Costituito da pannelli radianti a pavimento con integrazione di termoarredi nei bagni/lavanderie. Nella cassetta di ogni unità immobiliare (collettore) sono presenti le apparecchiature per la regolazione e il pompaggio del fluido caldo che alimenta i pannelli radianti.

Il sistema di generazione è costituito da gruppo termico ottimizzato per il funzionamento in pompa di calore idoneo per la fornitura all'unità immobiliare di acqua calda per il riscaldamento invernale, acqua calda sanitaria con accumulo di 180

litri, la stessa pompa di calore è in grado di produrre acqua refrigerata idonea all'alimentazione dell'impianto di raffrescamento, questo in predisposizione.

La predisposizione per il raffrescamento viene effettuato mediante l'installazione di tre attacchi per idrosplit a parete per i quadrilocali, numero due attacchi a parete per i trilocali e un attacco a parete per i bilocali; con partenza dal collettore situate a monte della rete a pavimento.

Il ricambio d'aria avverrà in modo naturale (min 3V/h medi giornalieri come prescritto dalle Norme) tramite i serramenti dotati di microventilazione.

17) IMPIANTO FOTOVOLTAICO PRIVATO

Il generatore fotovoltaico costituito da pannelli in silicio policristallino avrà una Potenza di circa 3 KW destinati alle unità terra-tetto, ai quadrilocali e ai trilocali; e di 1,5 Kwp destinati ai bilocali; in relazione al calcolo Legge 10/91.

L'impianto risulterà costituito da:

- Moduli fotovoltaici con struttura di supporto.
- Stringhe fotovoltaiche.
- Inverter.
- Quadro di parallelo BT, con protezione di interfaccia con rete BT ENEL.
- Cavi elettrici, impianto messa a terra.

18) IMPIANTO TV E SPECIALI

Gli impianti saranno installati a Norma di Legge e avranno:

- Antenna per il digitale terrestre e satellitare.
- Predisposizione cablatura impianto telefonico.
- Predisposizione cablatura impianto in fibra ottica.

19) IMPIANTO ANTIFURTO ELETTRONICO (PREDISPOSIZIONE)

Saranno individuati dieci punti strategici per il monitoraggio della zona abitativa: un punto sirena esterna, tre punti inserimento impianto interno, sei punti volumetrici strategici per il monitoraggio della zona abitativa.

20) PARTI ESTERNE

L'ingresso carrabile condominiale sarà dotato di cancello automatico elettrificato.

Il cancello pedonale sarà dotato di elettroserratura.

I percorsi e le zone private saranno dotate di adeguati punti luce.

Tutte le opere esterne in ferro saranno realizzate in profili verniciati.

La pavimentazione condominiale sarà realizzata in BETONELLA fiammato.

Lo stradello comune, di accesso alle unità immobiliari, sarà realizzato in ghiaietto drenante, come da prescrizioni comunali C.Q.A.P.

21) ASCENSORE

L'impianto ascensore sarà del tipo elettrico GEARLESS, capienza 4 persone, 5 fermate, livellamento ai piani di stazionamento con porte automatiche chiuse, luce d'emergenza, placca ai piani in BRAILLE, impianto elettrico e combinatore telefonico.

22) PATTI E CONDIZIONI

E' data facoltà all'acquirente di richiedere, in forma scritta, opere in variante al presente capitolato che saranno accettate ad insindacabile giudizio della D.L.; l'ammontare di tali opere andrà corrisposto al momento dell'ordine. Gli acquirenti potranno indicare l'ubicazione dei punti luce e delle prese di corrente con particolare

riguardo alle cucine. Saranno tollerate e quindi non contestabili le piccole imperfezioni dovute alla presenza nelle rifiniture di materiali naturali ed alla lavorazione interamente manuale quali: intonaco non perfettamente a livello e con piccole cavillature causate dai fisiologici assestamenti della struttura sismica; piccole imperfezioni di tonalità e complanarità, dovute alle caratteristiche dimensionali delle porte, dei serramenti, delle pavimentazioni e rivestimenti ceramici.

Sono a carico dell'acquirente le spese notarili, le spese tecniche per il frazionamento, l'accatastamento delle unità immobiliari e dei posti auto, la connessione (allaccio) dell'impianto fotovoltaico alla rete dei pubblici servizi, oltre all'IVA di Legge. E' diritto dell'impresa ventitrice modificare la destinazione d'uso delle unità immobiliari non ancora vendute. In corso d'opera potranno essere apportate dal venditore modifiche alle specifiche contenute nel presente capitolato per esigenze tecniche e/o costruttive, tali varianti saranno apportate esclusivamente con forniture e materiali di qualità equivalente o superiore a quanto previsto dal presente capitolato. Le unità immobiliari saranno interessate dal passaggio di colonne o reti impiantistiche al servizio delle varie proprietà: canna fumaria, sfiati, scarichi, colonne montanti, aspiratori, condotte sotterranee ed aeree ecc. occupando una parte della proprietà privata, costituendone già ora servitù.

Sono a carico dell'impresa venditrice: le spese geologiche, di progettazione, calcolo statica, direzione dei lavori ed assistenza tecnica fino alla completa ultimazione delle opere; le spese di allaccio alla fognatura Comunale; le spese di progettazione degli impianti termoidraulici in base alla Legge 10/91.

Saranno consegnate agli acquirenti, da parte delle Ditte esecutrici, le Conformità e Certificazioni riguardanti i materiali e gli impianti eseguiti e/o installati.

L'impresa è disponibile per ogni ulteriore chiarimento ed illustrazione del presente capitolato.

PIERMARI RESIDENZE E DIMORE SRL

www.mussopama.it

Le immagini allegate non hanno alcun valore tecnico ma vengono fornite al solo scopo illustrativo.

Al momento del rogito sarà consegnata Polizza Assicurativa Decennale Postuma a garanzia dei lavori eseguiti, stipulata con Compagnia Assicurativa preposta.

Letto, approvato e sottoscritto

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE

Parma,

NOTE:

Aggiornamento Maggio 2020

14

PIERMARI RESIDENZE E DIMORE Srl

Sede Legale Viale San Michele, 13 – 43121 Parma

Sede Operativa Via Venezia, 195 – 43122 Parma

Tel. /Fax 0521 273358 – mail:mussosrl@yahoo.it

Partita IVA 02270160340 – R.E.A. 224449