

RESIDENZA "La Villa 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 COSTRUTTIVE

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.

2) STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO SISMICO

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

I solai sovrastanti le autorimesse 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

All'esterno della muratura perimetrale verrà applicato un isolamento termo acustico costituito da pannelli rigidi in polistirene grafitato avente spessore cm 12, sul solaio di copertura, sull'estradosso del piano terra, 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:

- Pannelli radianti da pavimento, con integrata barriera acustica ed anticalpestio, costituiti in piastre di polistirene ricoperti da scudo protettivo isolante 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 (Anidrite) particolarmente indicato per il riscaldamento a pavimento in quanto dotato di elevata conducibilità termica.

4) COPERTURE E LATTONERIE

Il pacchetto di copertura principale è a falde inclinate. Il manto di copertura a falde sarà realizzato in alluminio preverniciato. 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 realizzata mediante l'utilizzo di termolaterizio sismico, avente alte prestazioni termo-acustiche, dim. cm 30 x 25 x 19

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.

6) INTONACI INTERNI

Tutti i locali abitabili saranno intonacati con malta premiscelata a base calce con finitura al civile, compresi paraspigoli in lamiera zincata. 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. I locali ad uso autorimessa e cantina, saranno tinteggiati con pittura traspirante bianca.

7) FINITURA ESTERNI

Le murature esterne rivestite a cappotto saranno rasate con malta premiscelata armata con rete in fibra di vetro con rifinitura ad intonachino plastico colorato nelle tonalità indicate dalla D.L. e a scelta degli Enti Comunali preposti.

8) CASSAFORTE

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

9) SOGLIE E DAVANZALI

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

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 40x20.

PIANO INTERRATO, CANTINE: Pavimenti stesse dimensioni e tipologie della pavimentazione interna.

AUTORIMESSE, LOCALI TECNICI: Pavimenti in gres porcellanato dimensioni 35 x 35 cm.

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 porta blindata, 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 legno di abete lamellare Finger Joint di spessore mm. 78x68, impregnato con finitura a poro aperto color bianco/avorio, applicate su telaio a taglio termico con tripla guarnizione, dotate di ferramenta e maniglie color silver a tripla apertura: ad anta, ad anta/ribalata (DK) e con microventilazione. Saranno dotate di vetrocamera antisfondamento 4+4/15 gas Argon/3+3 basso emissivo Top N con canalina a bordo caldo e di zanzariere in alluminio ad incasso.

Le persiane esterne saranno in alluminio a stecca chiusa, alla "Parmigiana" colori RAL a

scelta della commissione paesaggistica C.Q.A.P.

Le autorimesse saranno chiuse tramite portoni sezionali metallici preverniciati e motorizzati.

Ove previsto dalle Normative saranno installate porte REI.

Su richiesta potranno essere montate inferriate fisse, verniciate a disegno semplice uniformanti le altre ville.

12) SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne agli appartamenti saranno a battente, ad anta cieca. Rivestite in laminatino con venature orizzontali in sei colori, a scelta dell'acquirente, modello Avio di Gidea/Garofoli. Ferramenta e manigliera in metallo cromosatinato.

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. e con denominazione Sottotetto 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 B-TICINO serie LIGHT NOW con placche dedicate standard.

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

In ogni stanza verrà installato un termostato ambiente dedicato.

In particolare verranno realizzati nei vari locali:

- **CENTRALINO VANO CONTATORI:**
 - magnetotermico diff. AC 1P+N 32A 4,5 KA 30 mA 1

- **CENTRALINO UNITA' IMMOBILIARE**
 - sezionatore 2P 32A 1
 - differenziale puro 'AC' 2P 25A 30mA 2
 - magnetotermico 1P + N 10A 4,5 KA 4
 - magnetotermico 1P + N 16A 4,5 KA 6

- **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 telefonica RJ11	1
	punto presa TV	1
	punto cronotermostato ambiente semincasso	1
	punto videocitofono	1
	torcia di emergenza	1
•	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
	torcia di emergenza	1
•	CAMERA MATRIMONIALE	
	punto luce invertito	1
	punto presa 10/16A bivalente	4
	punto presa 10/16 A UNEL	1
	punto presa telefonica RJ11	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 telefonica RJ11	1
	punto presa TV	1
•	LOGGE BALCONI	
	punto luce	1
	punto presa 10A	1

Nell'unità immobiliare sarà installato impianto di diffusione audio dotato di N.4 casse a parete (N.2 in Soggiorno, N. 2 in Cucina) ad esclusione della fonte/sorgente sonora.

14) IMPIANTO IDRICO SANITARIO E 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 l'installazione di un addolcitore automatico adeguatamente dimensionato.

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 saranno dotate di due punti acqua esterni.

Bagno/Lavanderia 1:

- 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/Lavanderia 2:

- 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 WAVIM 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, anche elettrici, 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 un gruppo termico/refrigerante 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 210

litri, la stessa pompa di calore è in grado di produrre acqua refrigerata idonea all'alimentazione dell'impianto di raffrescamento così dimensionato:

Piano Terra e Piano Seminterrato del tipo a pavimento con integrazione di deumidificatori adeguatamente dimensionati;

Piano Primo del tipo Split a parete (aria-aria) Nr. 1 punto per stanza per un totale di N.4 punti totali.

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

17) IMPIANTO FOTOVOLTAICO PRIVATO

Il generatore fotovoltaico costituito da pannelli in silicio policristallino avrà una Potenza di circa 6 Kwp, 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 sette punti strategici per il monitoraggio della zona abitativa: un punto sirena esterna, due punti inserimento impianto interno, quattro punti volumetrici.

20) PARTI ESTERNE

L'ingresso carrabile 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.

Il marciapiede e la pavimentazione privata, se non destinate a verde, saranno realizzati 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) PATTI E CONDIZIONI

E' data facoltà all'acquirente di richiedere, solo 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 Conformità e Certificazioni riguardanti i lavori e gli impianti eseguiti e/o installati.

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

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,

Aggiornamento giugno 2020

NOTE