

# PARMA – ZONA CAMPUS

## CARATTERISTICHE GENERALI



### **Villini, appartamenti ed attici**

#### PREMESSA

Forma oggetto del presente capitolato la costruzione di complesso residenziale composto da appartamenti con giardino, appartamenti al piano con ampie logge ed attici il tutto con relative autorimesse ed accessori contornato da verde condominiale e giardini privati.

Il complesso in oggetto sarà composto da 4 piani (T-1-2-3) con ingresso al piano terra e un interrato (-1) di autorimesse raggiungibile con rampa. Si intendono comprese tutte le opere per dare ultimato l'edificio in perfetto stato di abitabilità e di uso. Più precisamente sono comprese le opere del seguente elenco:

#### Art. 1 - STRUTTURE e ISOLAMENTI

Gli scavi di sbancamento e quelli a sezione obbligata saranno eseguiti con mezzi meccanici ed alle profondità che si riterranno opportune in seguito alla verifica dei livelli stradali e delle fognature, onde permettere lo scarico delle acque e trovare un valido piano d'appoggio alle fondazioni.

\* Fondazioni e spiccati in cemento armato con armatura del ferro come risulterà dai calcoli del C.A. e struttura antisismica a norma di legge.

\* Strutture verticali in cemento armato o similare.

\* Strutture orizzontali in laterizio ed in cemento armato con solai di spessore adeguati e travi in c.a. con l'armatura di ferro che risulterà dagli elaborati dell'ingegnere calcolatore.

Per il ferro ed il cls non dovranno essere in alcun caso superate le sollecitazioni massime ammesse dal regolamento.

\* Scale in cemento armato con armatura in ferro come da calcoli.

\* Tetto a falde inclinate oppure orizzontali su base progettuale con struttura principale e secondaria e perlinato a vista in legno lamellare coibentata e ventilata, oppure facoltà che si riserva la sola impresa costruttrice, in cemento armato coibentata con tutti i requisiti necessari. Manto finale di copertura in tegole, lamiere o guaina accoppiata a sovrastante copertura orizzontale.

\* Per quanto riguarda le murature perimetrali saranno eseguite murature multistrato esternamente in Mattoni a Mano chiari o tradizionali Facciavista ed in parte di laterizio poroton intonacato, intercapedine isolata con pannelli altamente performanti e parete interna di termolaterizio per uno spessore totale di muratura compreso l'intonaco interno di 50/60 cm. - Tramezzi interni di forati o foratoni.

I marciapiedi saranno isolati, rispetto i muri esterni e portanti della casa, tramite apposita guaina di spessore adeguato.

## Art. 2 - ULTERIORI ISOLAMENTI

Le pareti esterne avranno un isolamento di alta qualità sia termico ed acustico tramite spessori e masse idoneamente calcolate.

L'isolamento dei muri interni divisorie le unità saranno costituiti da pareti multistrato con interposto materiale fonoassorbente spessore totale dai 40 ai 50 cm. I pavimenti e i solai verranno isolati con una guaina acustica di idoneo spessore.



### Art. 3 - FACCIATE

Tutte le murature di facciata saranno in Mattoni a Mano chiari o tradizionali del territorio Facciavista con zone intonacate a scelta impresa costruttrice.

I davanzali delle finestre e le soglie esterne delle porte-balcone pietra Luserna, Cardoso o similari.

Le opere di lattoneria relative a pluviali, copertine, scossaline, canali di gronda, converse ecc, saranno in lamiera di rame 6/10.

### Art. 4 - INTONACI INTERNI E TINTEGGI

Gli intonaci in tutti i locali saranno del tipo civile con malta di calce idraulica a spigoli ed angoli vivi.

Il tinteggio per tutti i locali sarà con traspirante e tinte a scelta acquirente.

### Art. 5 - PAVIMENTI

Tutti i pavimenti del soggiorno, cucina, disimpegno e bagni delle unità abitative saranno in ceramica di prima scelta 20x20, 30x30, 40x40, 50x50, 30 x 60, 60x60 o similari. Nella zona notte a solita potrà essere realizzato pavimento in legno parquet tipo iroko o tipo rovere o simili per qualità

dimensione 180\*7500\*11. Il rivestimento delle scale interne potrà essere marmo o pietra.

Il pavimento delle cantine, dei garages saranno in ceramica - monocottura o porcellanato di prima scelta commerciale.

I pavimenti dei portici e dei marciapiedi perimetrali saranno in klinker, grès porcellanato o autobloccante tipo sestino della dita paver o similari per qualità, con zoccolino in rame o lamiera preverniciata. I pavimenti esterni delle aree cortilizie saranno realizzati con un fondo di ghiaia, ricoperto con autobloccanti, (mattoncino a listelli tipo sestino o mattoncino tipo sampietrino), asfalto o ghiaietto a scelta dell'impresa.



## Art. 6 - RIVESTIMENTI

Le pareti dei bagni saranno rivestite in ceramica come da campionature fino ad una altezza di ml. 1,20 (ml 2,40 solo doccia). Quelle della cucina, solo una parete attrezzata, (fino ad una altezza di cm 160), sarà rivestita con piastrelle di ceramica 20x20 o 20x30, decorate a tinta unica.

In tutti i locali non rivestiti, saranno applicati battiscopa in legno come le porte altezza 4 cm.

## Art. 7 - SERRAMENTI ESTERNI

Saranno montati serramenti in legno verniciati al naturale bianchi od a scelta D.L. sezione 78\*90, con vetrocamera, montati su falso telaio in lamiera zincata, completo di persiane della stessa essenza tipo voulè (scuretti pieghevoli all'interno della spalletta muratura) con vetro alta resistenza termica ed acustica tipo Termopan, colorati a scelta D.L., maniglie, traverso inferiore in legno ricoperto con profilo in alluminio anodizzato, guarnizioni di tenuta in materiale termoplastico, guarnizioni dei vetri e quant'altro occorre per dare il serramento montato e finito, con sigillature in silicone tra serramento e davanzale. Il presente serramento avrà vetro con certificazione energetica e avrà proprietà di

isolamento termico e acustico. L'impresa si riserva di montare al posto delle persiane tipo volè i "Frangisole/tapparelle in alluminio o pvc di qualità motorizzati impacchettabili". Le finestre saranno complete di zanzariere e ove possibile di ribalta basculante.

Le ampie vetrate a giorno dovranno essere opportunamente oscurate esternamente all'infisso a cura del cliente nel rispetto delle prescrizioni della impresa costruttrice/regolamento.

I portoni dei garages saranno sezionali automatizzati con telecomando ditta Horman o similari per qualità.





## Art. 8 - OPERE DI FINITURA INTERNA

Le porte interne saranno del tipo precomposti strong verniciati al naturale, tinto noce e miele o laminati naturale, bianco, rovere sbiancato, tinto noce, ciliegio marbella e bianco matrix complete di serratura, Rosellina, con spigolo vivo o a 45 gradi ditta Fioravazzi o similari per qualità.

I portoncini d'ingresso degli alloggi saranno blindati in essenza o laccati a scelta D.L.

Gli zoccolini battiscopa in legno verniciato, in tinta simile alle porte.

Le porte interne delle cantine saranno in doppia lamiera tamburate, verniciate a forno complete di serratura.

## Art. 9 - FOGNATURE E CANNE FUMARIE

Le fognature verticali per i bagni e cucine saranno in tubi di polipropilene tipo REHAU SILERE o similare contro i rumori, con giunzioni meccaniche garantite per lo scarico non continuo e senza pressione di acque calde di lavastoviglie e lavatrici complete di tutti i pezzi speciali necessari con esalatore a tetto.

Le fognature orizzontali dei diametri idonei saranno sempre in tubi di polipropilene fino all'esterno del fabbricato.

Le cappe cucina saranno a norma di idonea sezione con sovrastante comignolo in mattoni tipo UNI intonacati e tinteggiati come le facciate od in rame linea essenziale.

I garage avranno almeno 1 scolo centrale per l'acqua oppure griglia su soglia esterna.

Nella zona cortilizia verrà predisposta una opportuna rete fognaria in tubi in plastica PVC di diametro appropriato, con pozzetti in cemento o muratura di 30x30cm, con sovrastante caditoia in ghisa per la raccolta delle acque piovane.

#### Art. 10 - IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sottotraccia verrà eseguito con cavi unipolari di adeguata sezione secondo le prescrizioni C.E.I. ed infilati in tubi elettrici Bergman. Le apparecchiature del tipo da incasso saranno della marca TICINO serie AXOLUTE o GEWISS serie CORUS o similari. Ogni unità abitativa avrà un impianto autonomo. I contatori delle singole unità saranno predisposti in un locale adibito.

#### **distribuzione delle unità abitative:**

\* nell'ingresso l'interruttore generale automatico TICINO incassato; un punto luce invertito, una presa da 16 A, un video citofono per comunicare con l'esterno del tipo filo

muro, soneria e campanello per le chiamate dal cancello e dal portoncino d'ingresso.

\* nel soggiorno un punto luce commutato, tre prese da 10 A;

\* nelle camere matrimoniali un punto luce deviato o invertito, tre prese 10 A ed una da 16 A;

\* nelle camere singole un punto luce deviato, 2 prese da 10 A ed una da 16 A;

\* nel disimpegno un punto invertito;

\* nel ripostiglio un punto luce semplice;

\* nei bagni un punto luce semplice al centro del soffitto, un altro sullo specchio del lavabo, una presa ed un attacco per lavatrice, ove occorre, con presa da 16 A ed un interruttore bipolare;

\* nella cucina un punto luce semplice al centro del soffitto, un allaccio cappa, tre prese da 10 A e due prese da 10 A;

\* nel balcone un punto luce semplice a una presa 10 A.

\* nei garages (singoli e doppi) saranno installati uno o due punti luce semplici completi di plafoniera ad una presa 10 A;

\* di fianco al cancello d'ingresso pedonale sarà applicata, incassata nella parete, una tastiera per il campanello

esterno ed una tastiera sul fabbricato con apri porta nel portone d'ingresso;

\* il cancello carrabile sarà ad apertura automatica, completo di lampeggiante, ricevente, n 1 trasmittente e una chiave per ogni unità immobiliare.

\* verrà realizzata la predisposizione impianto di allarme perimetrale su persiane (o simili), un punto volumetrico interno, un punto volumetrico esterno il tutto scelta cliente tramite tubazione corrugata vuota.

Gli impianti saranno predisposti per il montaggio dei limitatori di sovratensione in funzione del rischio fulminazione appositamente calcolato.

L'impianto dell'abitazione potrà avere principi di domotica a carico del cliente se richieste, quali: gestione riscaldamento per zona giorno e zona notte con funzione On/off; Gestione carichi elettrici per lavastoviglie, forno, lavatrice e condizionatori, gestione illuminazione generale interna ed esterna con funzione On/Off, gestione allarme con funzione On/Off il tutto tramite cavi bus e relative centraline di base con pulsantiere per funzioni On/off.

Il montaggio dell'inverter privato in caso di impianto autonomo comporta una quota aggiuntiva di € 1.000,00 oltre

iva oltre il prezzo pattuito.

#### Art. 11 - IMPIANTO PER TELEVISIONE e SATELLITARE

Ogni unità abitativa sarà dotata delle seguenti predisposizioni tramite cavi corrugati vuoti (autonomo o centralizzato a scelta dell'impresa costruttrice): una nel soggiorno, una in cucina, una in ogni camera.

L'impianto finito sarà realizzato dall'impresa ed addebitato pro quota agli acquirenti.

#### Art. 12 – IMPIANTO PER TELEFONO

Nel soggiorno vi sarà n 1 predisposizione telefonica più una scatola vuota per il collegamento ricevitore satellitare e fibra ottica; le camere saranno dotate di una presa telefonica (Il tutto tramite cavo corrugato vuoto e nel solo fabbricato escludendo la lottizzazione queste a carico degli enti competenti).

#### Art. 13 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto termico sarà completo di collegamento idrico tubazioni acqua calda e fredda al sistema di generazione che sarà costituito da pompa di calore dedicata. L'impianto

di riscaldamento del tipo a pavimento sarà costituito da termostati per la regolazione della temperatura per ogni unità. Verranno riscaldate le zone con modalità e criteri sulla base della normativa vigente e conseguente attestazione di certificazione energetica. Nell'eventualità di riscaldamento autonomo ci sarà una quota aggiuntiva di € 900,00 oltre iva oltre il prezzo pattuito.

#### Art. 14 - IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO AMBIENTALE

In tutte le unità abitative sarà eseguita la sola predisposizione per l'impianto di raffrescamento, la cui tipologia sarà accordata fra le parti; in eventualità di installazione l'impresa produrrà preventivo di spesa che non è quindi compresa nel prezzo. Nell'eventualità di raffrescamento autonomo ci sarà una quota aggiuntiva di € 900,00 oltre iva oltre il prezzo pattuito.

L'impianto di raffrescamento comporta una quota aggiuntiva di € 4.200,00 oltre iva oltre il prezzo pattuito. L'aggiunta di 1 sola macchina per la Ventilazione meccanica controllata (VMC) abbinata alla deumidificazione comporta una quota aggiuntiva di € 3.200,00 oltre iva oltre il prezzo pattuito.

## Art. 15 - IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

In tutte le unità abitative verrà installato sistema VMC a flusso incrociato decentrato, tipologia sulla parete esterna (un apparecchio ogni 70 mq di abitazione circa) a cure e spese dell'acquirente.

## Art. 16 - IMPIANTO IDRO-SANITARIO

L'impianto idrico sanitario sarà completo di collegamento con tubazioni acqua calda e fredda al sistema di generazione che sarà costituito da pompa di calore dedicata con accumulo termico.

Sarà costituito, per tutte le unità abitative dai materiali necessari alla guarnitura dei bagni e cucina.

Detto impianto sarà costituito come di seguito:

### BAGNO

- n 1 WC in ceramica, marca IDEAL STANDARD serie 21-POZZI E GINORI serie EASY - o similari completa di cassetta da incasso o zaino. A scelta dell'acquirente; potranno essere sospesi.
- n 1 lavabo;

- n 1 bidet marca e serie idem come sopra, completo di ogni accessorio;
- n 1 piatto doccia o vasca standard;
- rubinetteria con miscelatori - marca GROHE - SERIE EUROSTYLE;
- n 1 attacco lavatrice ed asciugatrice con posizione a scelta del cliente (oppure in altra posizione);
- fornitura e posa di termo arredo a parete;
- in un solo bagno predisporre tubazione per vasca.

## CUCINA

In ogni cucina sarà previsto un attacco lavello e lavastoviglie formato da scarico in p.v.c. e tubi acqua calda e fredda.

## Art. 17 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS

L'impianto del gas in tubo di rame dovrà essere previsto per servire la cucina od in sostituzione idonea alimentazione elettrica per induzione a insindacabile scelta dell'impresa esecutrice.



## Art. 18 - ASCENSORE

Verrà predisposta la struttura per il montaggio di n 1 ascensore completo automatico a funzionamento elettrico tipo basso consumo, portata 4 persone, cabina in struttura di lamiera di acciaio con in solo ingresso frontale, porte cabina a due pannelli scorrevoli telescopici con funzionamento automatico, porte al piano ad un battente ad apertura automatica in lamiere di acciaio tamburata e verniciata, guide cabina in profilati a T in acciaio.

## Art. 19 - SISTEMAZIONE ESTERNA

Nei giardini verranno installati pozzetti con presa acqua e pozzetti predisposti per l'illuminazione del giardino stesso.

## Art. 20 - PRODUZIONE ENERGIA RINNOVABILE

PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, ACQUA CALDA PER USO SANITARIO E RISCALDAMENTO in base alla legge 31 ed indirizzo regionale 156/2008, DGR 967/2015, DGR 1261/2022 e successive modifiche. Fornitura e posa di fotovoltaico 2,1 kW per unità. Quota aggiuntiva di € 1.950,00 oltre iva oltre il prezzo pattuito.

## Art. 21 - VARIANTI

Le varianti dovute alla scelta in corso d'opera di qualità di materiali difformi dalle precisazioni del presente capitolato dovranno essere concordate di volta in volta con l'impresa o con gli artigiani vari e pagate per l'intero ordine.

Inoltre, l'impresa durante la costruzione del fabbricato, si riserva il diritto di apportare qualsiasi variante estetica, planimetrica, altimetrica e volumetrica, funzionale e strutturale a suo insindacabile giudizio senza che gli acquirenti degli alloggi possano sollevare obiezioni di sorta; le altezze dei sottotetti/accessori non potranno essere variate ed inoltre non potranno variare le consistenze metriche. Sono escluse dal presente capitolato: R.C. e l'incendio dell'edificio, la sistemazione del verde con prato piante e giardino. L'impresa si riserva di dare in proprietà parte di area cortilizia ed inoltre di personalizzare le aree private e comuni dal punto di vista architettonico progettuale a suo piacimento.

Sono escluse inoltre le spese personali di ogni utente per gli allacci e l'installazione dei contatori individuali di acqua, luce, gas, telefono fibra e fotovoltaico.

Dal prezzo è esclusa l'I.V.A., spese di rogito, spese per eventuali mutui ed accatastamento delle unità immobiliari (catastini).

## Art. 21 - ORIENTAMENTO NON VINCOLANTE PER L'IMPRESA e CHIARIMENTI SULL' IMPIANTISTICA

1. Il progetto prevede edificio NZEB con classe A4; tuttavia, l'impresa garantisce una classificazione minima A1 in quanto il certificato è rilasciato da un ente terzo;

Il termine NZEB, acronimo di Nearly Zero Energy Building, viene utilizzato per definire un edificio il cui consumo energetico è quasi pari a zero. Gli NZEB, quindi, sono edifici ad elevatissima prestazione che riducono il più possibile i consumi per il loro funzionamento. Questo vuol dire che la domanda energetica per riscaldamento, raffrescamento, ventilazione, produzione di acqua calda sanitaria ed elettricità è davvero molto bassa.

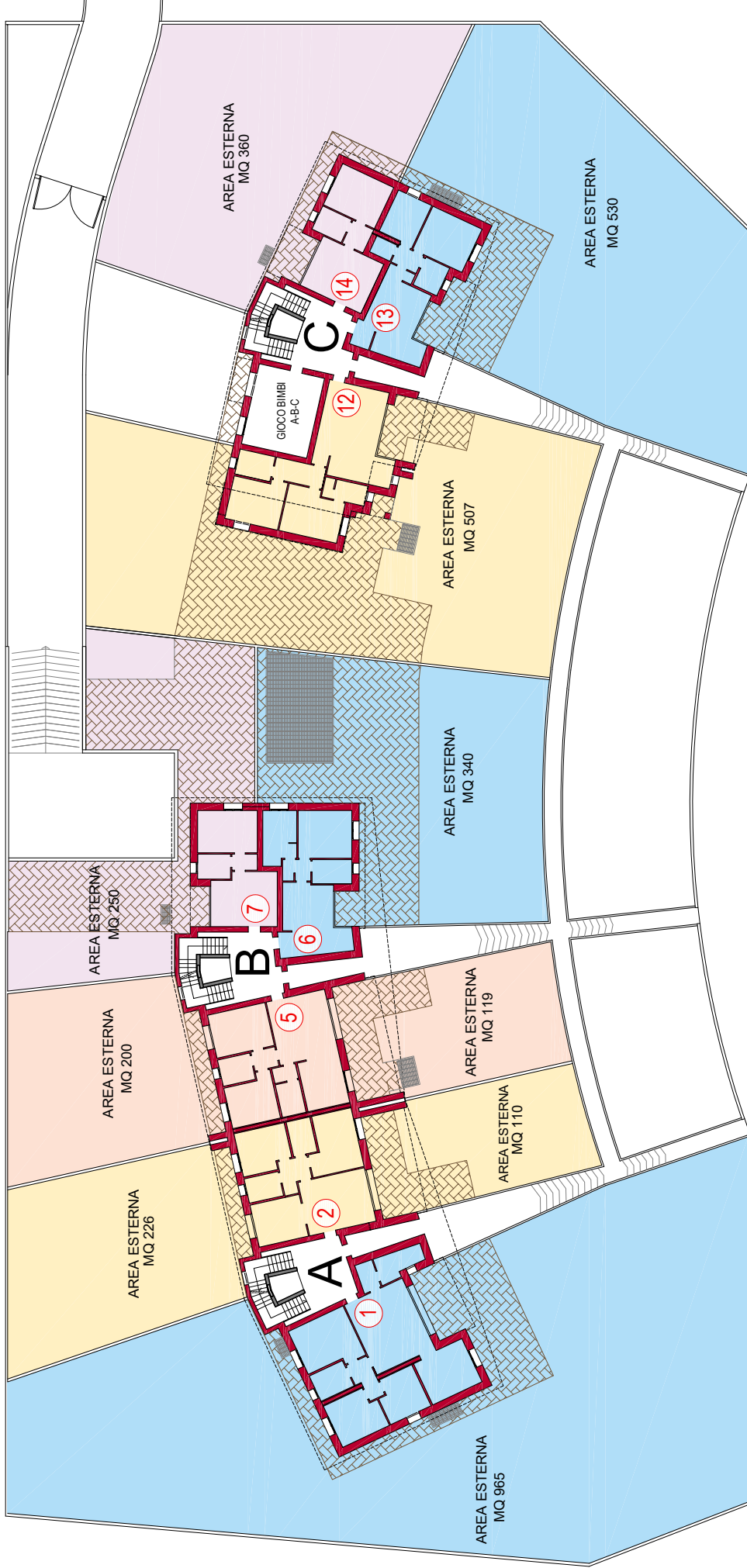
2. Il progetto prevede impianto autonomo con una prima pompa di calore per riscaldamento e raffrescamento a pavimento; la pompa di calore prevista è in grado di lavorare da -20° a + 43°C di aria esterna.

3. Il progetto prevede una seconda pompa di calore dedicata per acqua calda sanitaria;
4. Il progetto prevede ventilazione meccanica controllata (VMC) tramite recuperatore di calore a flusso incrociato con batteria di deumidificazione a bordo per trattamento aria e deumidificazione in fase di raffrescamento estivo macchina elettrica; tale macchina sarà 1 sino a 120 mq e 2 oltre e comunque meglio calcolate dal termotecnico in fase di progetto dell'unità abitativa; si predilige il posizionamento a soffitto;
5. Il cliente non può scegliere se optare per sistema di riscaldamento/raffrescamento autonomo o centralizzato in quanto è l'impresa costruttrice a decidere; ad oggi la l'orientamento è l'impianto autonomo.
6. Nel caso in cui si optasse per sistema di raffrescamento/riscaldamento centralizzato sarà prevista la contabilizzazione individuale dei consumi obbligatoria di legge.

PARMA

Nuova costruzione di immobile  
a destinazione residenziale

Via NINO MANFREDI

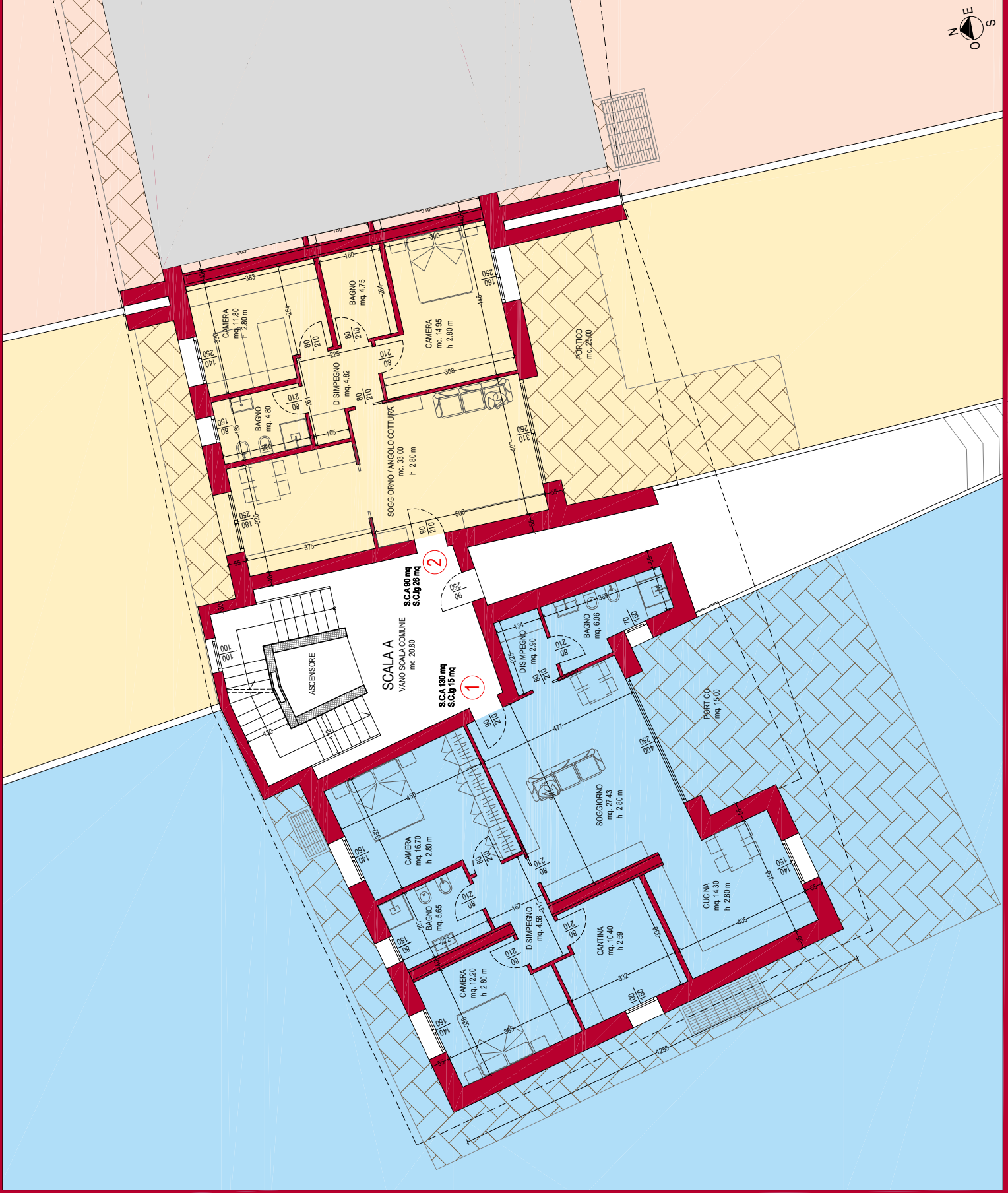


# PARMA

Nuova costruzione di immobile  
a destinazione residenziale

## EDIFICIO A UNITA' ABITATIVE 1-2

Via Nino Manfredi - Parma

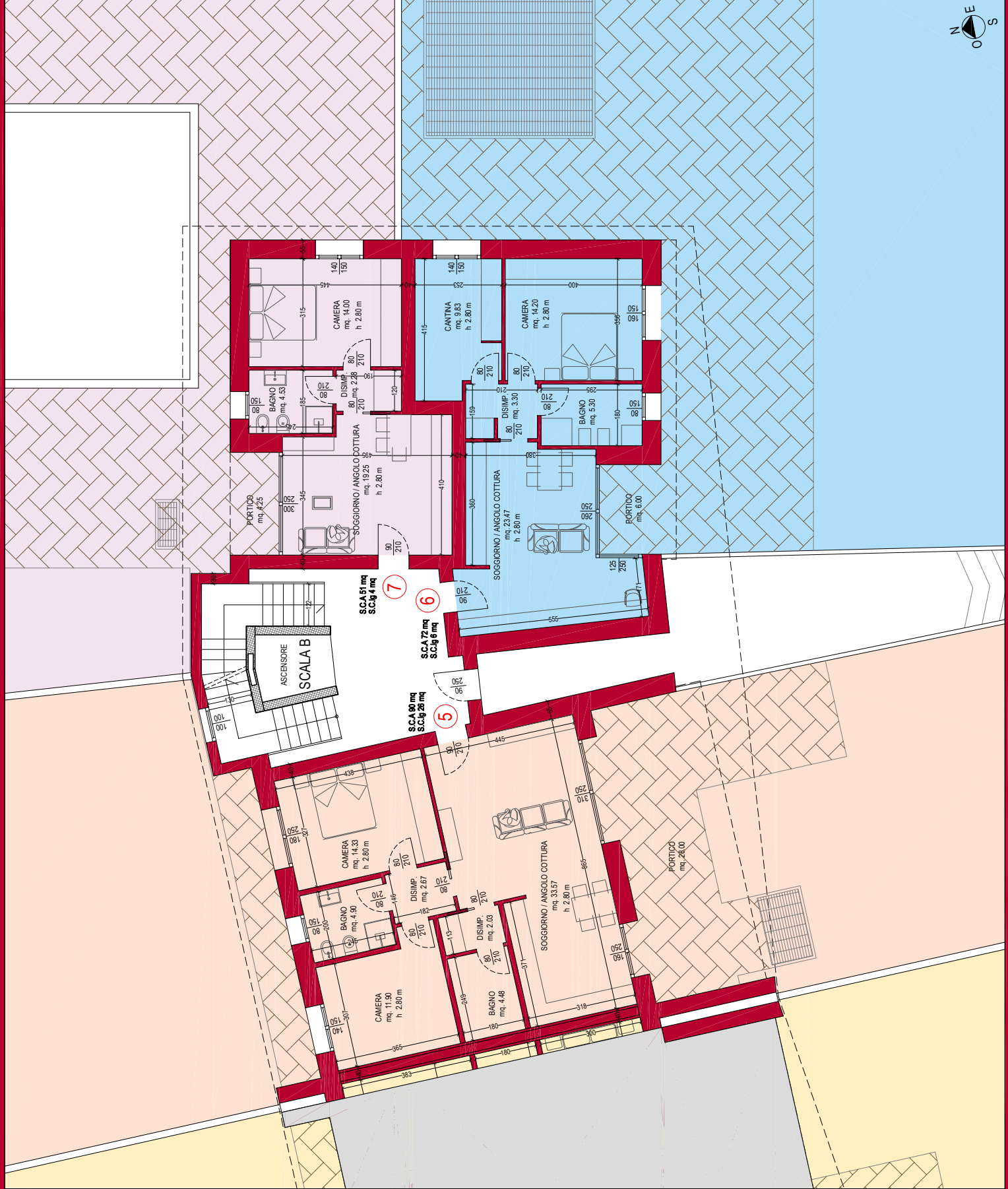


PARMA

Nuova costruzione di immobile  
a destinazione residenziale

EDIFICIO B  
UNITA' ABITATIVE 5-6-7

Via Nino Manfredi - Parma

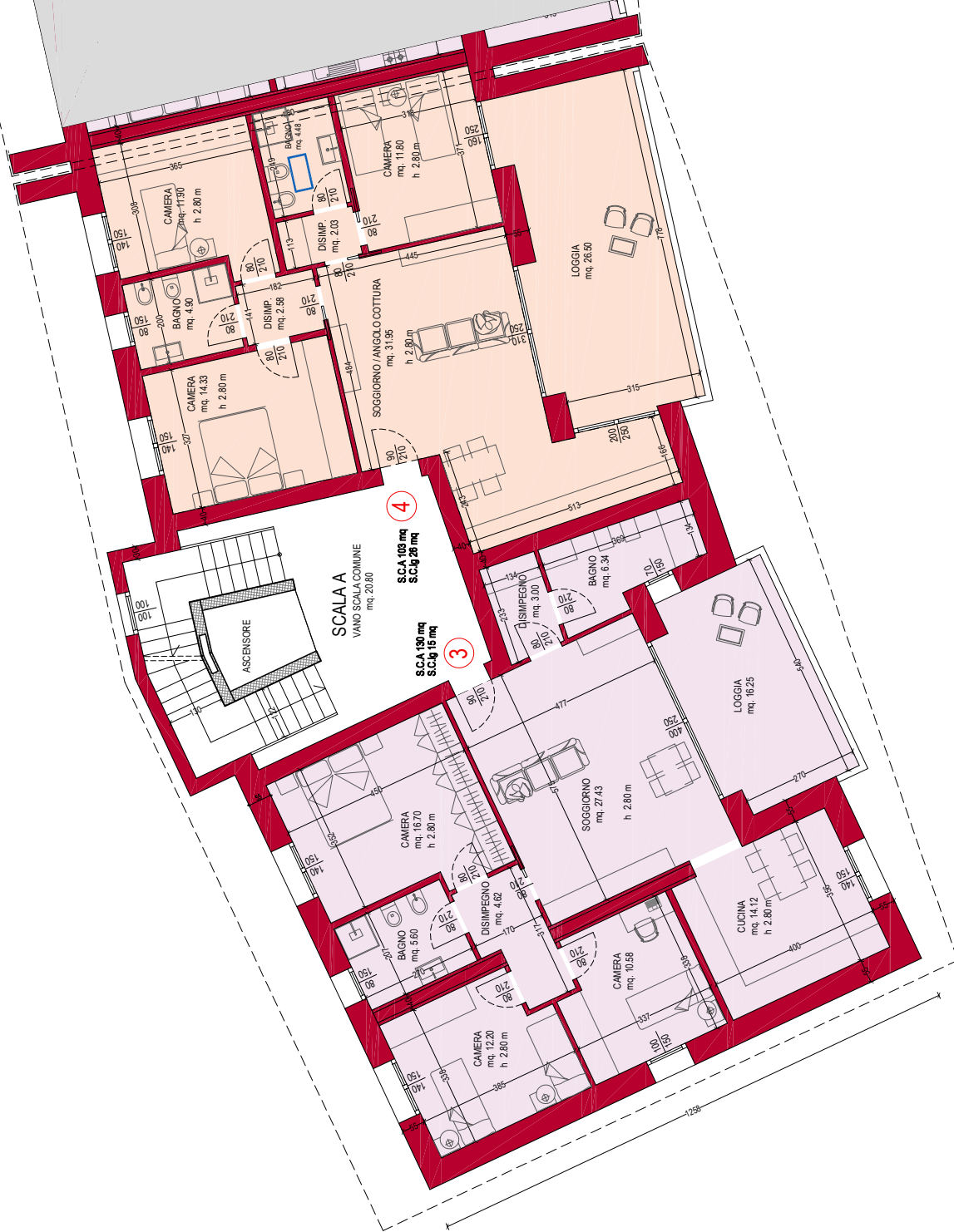
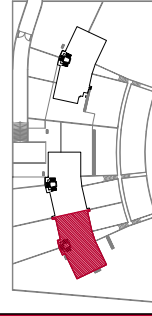


# PARMA

Nuova costruzione di immobile  
a destinazione residenziale

## EDIFICIO A UNITA' ABITATIVE 3-4

Via Nino Manfredi - Parma



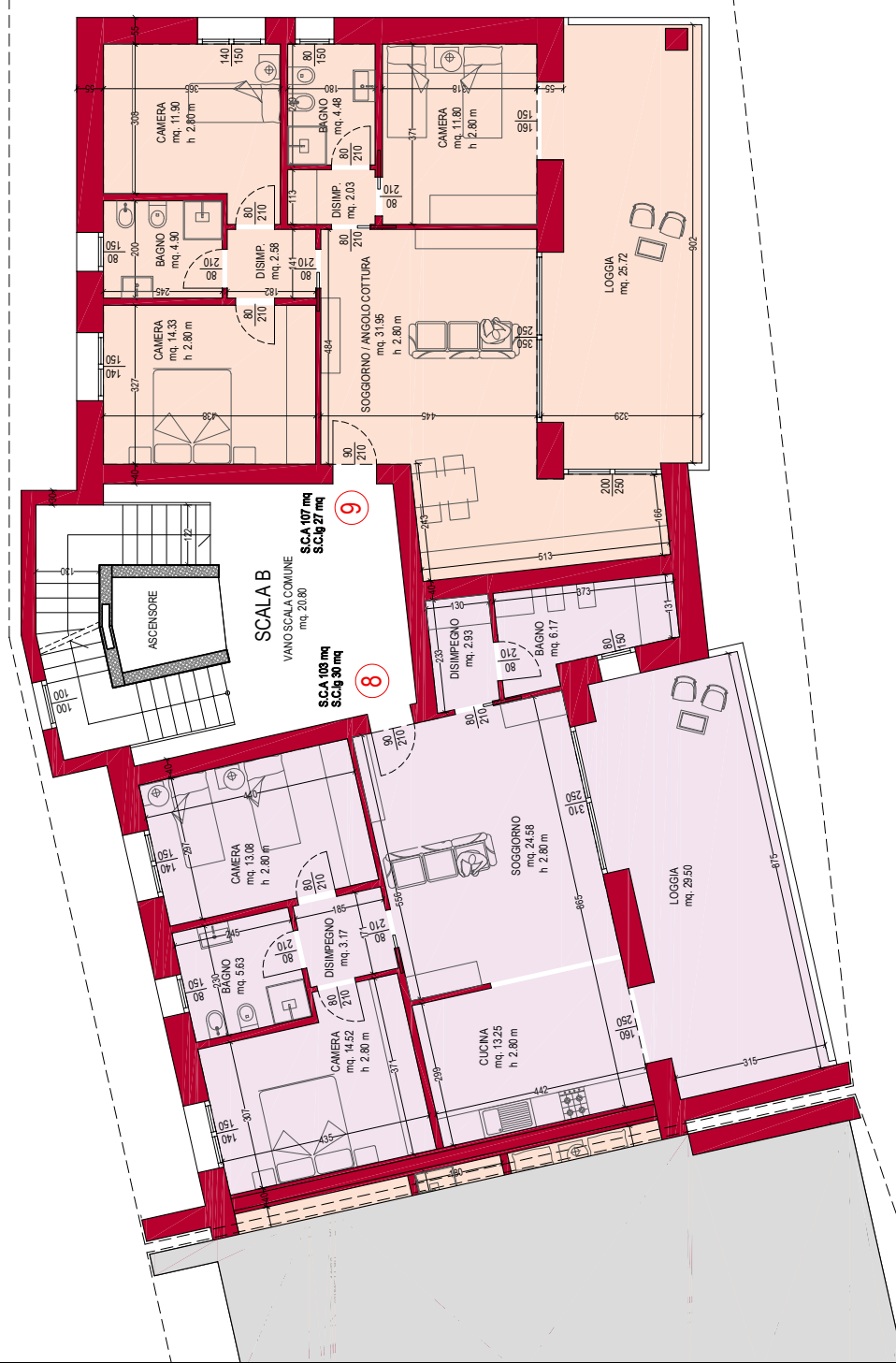
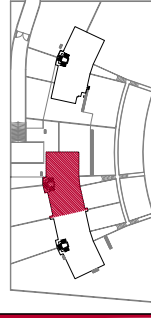


# PARMA

Nuova costruzione di immobile  
a destinazione residenziale

## EDIFICIO A UNITA' ABITATIVE 8-9

Via Nino Manfredi - Parma

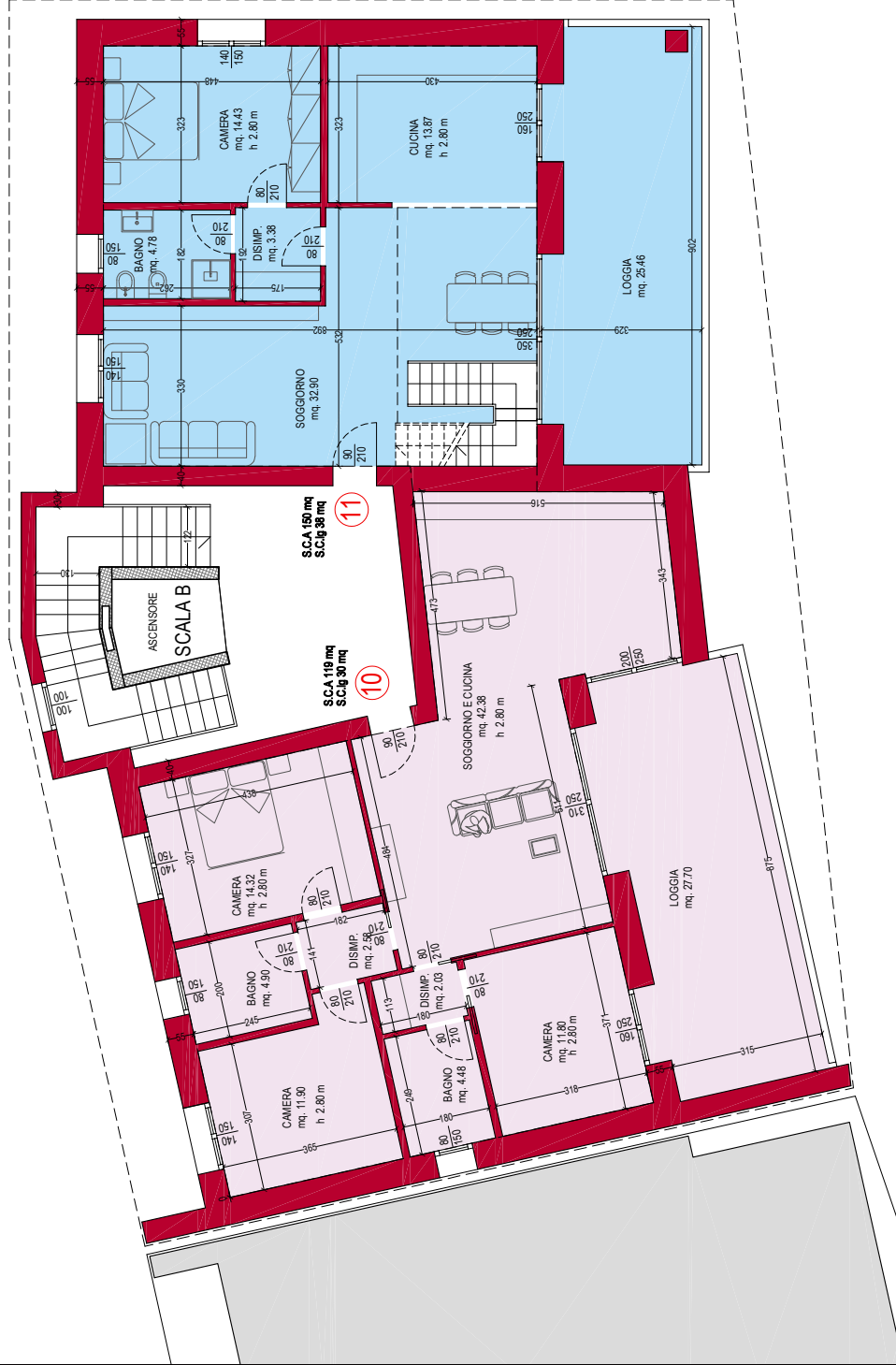
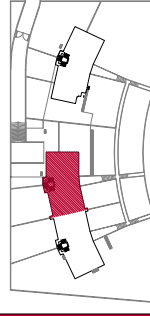


# PARMA

Nuova costruzione di immobile  
a destinazione residenziale

## EDIFICIO A UNITA' ABITATIVE 10-11

Via Nino Manfredi - Parma

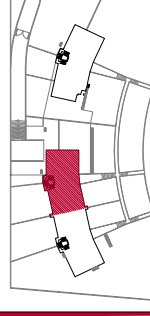


# PARMA

Nuova costruzione di immobile  
a destinazione residenziale

## EDIFICIO A UNITA' ABITATIVA 11

Via Nino Manfredi - Parma

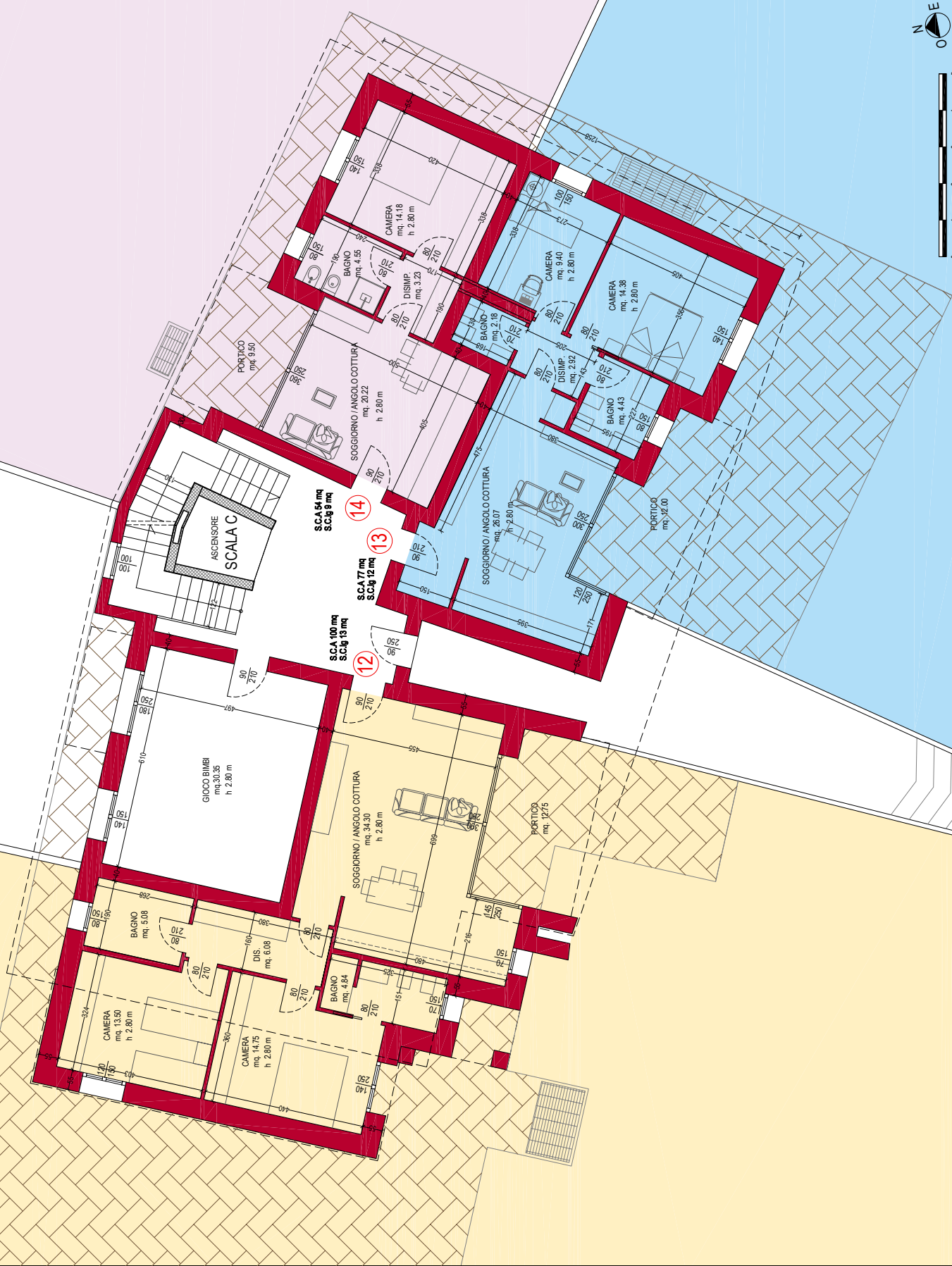


# PARMA

Nuova costruzione di immobile  
a destinazione residenziale

## EDIFICIO C UNITA' ABITATIVE 12-13-14

Via Nino Manfredi - Parma

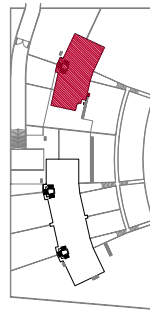


# PARMA

Nuova costruzione di immobile  
a destinazione residenziale

## EDIFICIO C UNITA' ABITATIVE 15-16-17-18

Via Nino Manfredi - Parma

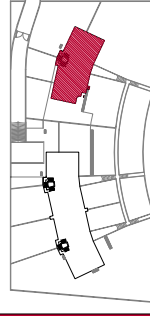


# PARMA

Nuova costruzione di immobile  
a destinazione residenziale

## EDIFICIO C UNITA' ABITATIVE 19-20-21-22

Via Nino Manfredi - Parma



# PARMA

Nuova costruzione di immobile  
a destinazione residenziale

## EDIFICIO C UNITA' ABITATIVE 23-24

Via Nino Manfredi - Parma

