



Parmavèra

IL NUOVO MODO DI VIVERE PARMA

Capitolato di Vendita Edificio S12 Terziario/Commerciale

Novembre 2011

Parmaresidenziale 1 S.r.l.
Via A. M. Adorni, 1 - 43121 Parma
P.IVA 05343160965
Tel: 0521.2021
www.parmavera.it

Premessa

L'intervento "Parmavèra " sorge su un'area posta tra Via Traversetolo (S.S. n. 513 Val D'Enza), Via Budellungo e Via Sidoli, in una zona della città già dotata di tutti i servizi primari, quali: viabilità, trasporti pubblici, parcheggi, verde pubblico e scuole.

L'edificio denominato S12, ubicato all'angolo di Via Traversetolo con Via Budellungo, sarà costituito da quattro piani fuori terra adibiti ad usi direzionali oltre al piano terreno per attività commerciali ed un piano seminterrato per posti auto, magazzini, cantine e locali tecnici.

In adiacenza, sul retro, è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso.

Descrizione Delle Opere Civili

Art. 1 - Opere Strutturali

1.1 SCAVIE FONDAZIONI

Le quote di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazione, verranno fissate dalla Direzione dei Lavori in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno.

Le fondazioni saranno del tipo a travi rovesce, o a platea eseguite in calcestruzzo opportunamente armato, secondo il calcolo ed il progetto esecutivo realizzato da un tecnico laureato ed abilitato.

1.2 STRUTTURA PORTANTE VERTICALE

La struttura in elevazione sarà realizzata con pilastri e travi in cemento armato con dimensioni ed armature risultanti dai calcoli del progettista.

1.3 STRUTTURA PORTANTE ORIZZONTALE

La struttura orizzontale è calcolata e sarà realizzata per sostenere sovraccarichi accidentali secondo quanto imposto dalle norme vigenti.

I solai saranno realizzati in soletta piena di calcestruzzo armato avente opportuni spessori, quelli di copertura saranno realizzati conformemente a quanto previsto dal progetto esecutivo.

1.4 RAMPE SCALE

Tutte le rampe scale e i pianerottoli intermedi saranno realizzati in cemento armato gettato in opera o prefabbricato calcolato con i sovraccarichi di legge.

La scala esterna potrà essere realizzata in struttura metallica autoportante.

1.5 PARETI VERTICALI DEL VANO SCALA E VANO ASCENSORE

Le pareti verticali dei vani scala e del vano ascensore saranno realizzate in calcestruzzo armato di adeguato spessore.

1.6 MURATURE PORTANTI

Tutte le murature portanti (muri controterra, vano ascensore) sono dimensionate secondo il progetto esecutivo e saranno realizzate in cemento armato.

Art. 2 -Opere di Completamento

2.1 MURATURE DIVISORIE

Le pareti divisorie del piano seminterrato saranno realizzate in blocchi di calcestruzzo faccia vista con stilatura dei giunti di malta.

I divisori fra le unità immobiliari saranno realizzati in doppia parete in cartongesso, con adeguato pannello fono isolante, avente caratteristiche tali da garantire l'isolamento acustico previsto dalle normative vigenti.

Le singole unità immobiliari sono previste "open space". Le partizioni interne di qualsiasi tipo (muratura, cartongesso, pareti attrezzate, ecc.) restano a carico dell'acquirente e potranno essere, a richiesta, realizzate dalla Parmaresidenziale 1.

I locali servizi igienici sono realizzati in laterizio o in pareti in cartongesso con supporti metallici a sostegno dei sanitari, di spessore idoneo al contenimento delle tubazioni sottotraccia.

2.2 COPERTURA

La copertura degli edifici sarà realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante, garantendo gli opportuni livelli di prestazioni, in relazione all'impermeabilizzazione e alla coibentazione.

In particolare verrà adottata la soluzione a "sandwich" in cui la barriera al vapore e lo strato di tenuta all'acqua saranno posti tra due strati coibenti: il primo, in calcestruzzo alleggerito con polistirolo costituirà anche il massetto delle pendenze; il secondo in pannelli di poliuretano o polistirene estruso. Tutto il pacchetto è zavorrato mediante ghiaia.

Sarà realizzata una copertura a protezione dagli agenti atmosferici in corrispondenza del terrazzo del quarto piano.

2.3 INTONACI

Nel piano seminterrato i muri in c.a. e i soffitti saranno in cemento a vista (fondo cassero metallico), idonei per la tinteggiatura.

Tutti gli intonaci interni su cemento armato saranno premiscelati a base gesso con paraspigoli in lamiera zincata ad eccezione eventualmente dei servizi igienici in cui saranno a base cementizia.

I solai non controsoffittati sono finiti con rasanti a base cementizia.

2.4 PARAPETTI

I parapetti della zona terrazzi saranno in profilati in ferro verniciato e vetro temprato e/o stratificato con sovrastante corrimano, come da progetto esecutivo.

Per le protezioni delle scale, i parapetti saranno in tubolare d'acciaio, a disegno del progettista, zincati e verniciati.

2.5 LATTONERIE

Tutte le tubazioni esterne necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi saranno in acciaio inox o in rame, spessore adeguato.

2.6 SCARICHI VERTICALI - ESALATORI - FOGNATURE

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni, saranno realizzate con idonei materiali e secondo le normative vigenti, anche relativamente al contenimento della trasmissione acustica.

Le fognature saranno eseguite come da progetto esecutivo approvato dal Comune.

2.7 ISOLAMENTO TERMICO

La coibentazione del fabbricato sarà rispondente all'attuale normativa di risparmio energetico.

2.8 ISOLAMENTO ACUSTICO

Al fine di garantire un buon isolamento acustico delle singole unità immobiliari saranno adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, nelle pareti divisorie e negli scarichi verticali.

Art. 3 - Opere di Finitura

3.1 MURATURE DI TAMPONAMENTO ESTERNO

Le murature esterne di tamponamento saranno realizzate con blocchi tipo poroton o materiale equivalente e con la posa sul lato esterno di cappotto termico.

Gli spessori saranno dimensionati nel rispetto del D.Lgs. 311/06 e del D.A.L. n. 156/2008 della Regione Emilia Romagna integrata dal DGR 1632/10.

La Direzione Lavori si riserva di adottare anche soluzioni alternative sempre nel rispetto della normativa vigente e con l'utilizzo di materiali equivalenti.

3.2 VESPAIE SOTTOFONDI

Tutti i vani derivanti dall'eccedenza degli scavi di fondazione saranno protetti con idonei vespai. All'interno della pianta dell'edificio saranno realizzati opportuni sottofondi.

3.3 PAVIMENTI

Al piano seminterrato il pavimento dell'autorimessa (posti auto e le relative corsie) è previsto in calcestruzzo liscio, mentre la rampa di accesso ha la finitura superficiale antiscivolo "a lisca di pesce". Nei locali tecnici il pavimento potrà essere in calcestruzzo liscio o in piastrelle di gres.

Le pavimentazioni dei percorsi esterni saranno in lastre in cemento tipo autobloccante bicolore bianco e grigio di dimensioni varie posate a disegno, conforme a tutte le finiture del comparto Parmavèra.

L'atrio d'ingresso, le rampe scale interne e i pianerottoli saranno in lastre di pietra naturale lucida tipo pietra Serena extra dura, a scelta della D.L.

I negozi e gli spazi uffici saranno consegnati “open space”, con la realizzazione di pavimenti incollati su massetto, in gres porcellanato 1a scelta di dimensioni 30x30 cm tipo Marazzi serie Graniti o equivalente.

I locali per servizi igienici avranno pavimenti in ceramica monocottura 1°scelta di dimensioni 20x20 cm tipo Marazzi serie Architettura o equivalente.

3.4 RIVESTIMENTI

I servizi igienici saranno rivestiti fino all'altezza di 2 m.

Saranno montate ceramiche monocottura 1a scelta dimensioni 20x20 tipo Architettura Marazzi o equivalente.

Durante il corso dei lavori verrà predisposto da parte della Società Costruttrice un adeguato campionario dei materiali, scelto dalla D.L.

Alla consegna di ciascuna unità immobiliare verrà lasciata in dotazione una scorta di 1,00 mq circa di ogni tipo di pavimento e di rivestimento messo in opera.

3.5 TINTEGGI E VERNICIATURE

Il piano interrato sarà tinteggiato a tempera.

Tutti i locali delle unità immobiliari saranno tinteggiati con idropittura lavabile, tinte chiare, a scelta dell'acquirente, a due mani oltre una mano isolante, a totale ricoprimento.

Il vano scale sarà trattato con rivestimento plastico a grana fine, salvo diversa disposizione della D.L.

Le porte in ferro e le opere in ferro in generale, escluse quelle zincate, saranno verniciate con smalto sintetico a totale ricoprimento.

3.6 CONTROSOFFITTI

Ogni unità immobiliare sarà dotata di controsoffitti realizzati con pannelli in fibra minerale, tipo Cortega Board della Armostrong dim. 60x60 spessore mm 15, idonei all'alloggiamento delle unità di termoventilazione e delle tubazioni impiantistiche.

3.7 ZOCCOLATURE

In tutti i locali saranno messi in opera zoccolini in PVC o in legno. Gli zoccolini lungo i pianerottoli e le rampe scale saranno in pietra naturale come i gradini delle scale.

3.8 SERRAMENTI ESTERNI

Le vetrate di ingresso all'atrio del piano terra saranno in alluminio preverniciato, complete di serratura elettrica, pompa chiudiporta e vetri di sicurezza, con 3 chiavi in dotazione per ogni unità immobiliare.

Per tutte le tipologie, i telai saranno realizzati in alluminio elettroverniciato a taglio termico con apertura ad anta (ove prevista).

I vetri saranno del tipo “vetrocamera” basso emissivo 33.2 – 16 ARGON – 33.1, con caratteristiche conformi alle esigenze di comfort ambientale definite dai calcoli igrotermici in funzione delle vigenti normative e protetti da pannelli oscuranti scorrevoli.

I pannelli oscuranti saranno realizzati in alluminio o legno, di fattura, disegno e colori a scelta della Direzione Lavori.

Le vetrine delle unità commerciali al piano terra saranno del tipo a facciata continua, le strutture montanti e i traversi saranno realizzati in alluminio a taglio termico, secondo progetto architettonico.

I vetri saranno di tipo antisfondamento, avranno caratteristiche conformi alle leggi vigenti.

3.9 SERRAMENTI INTERNI

Avranno le seguenti caratteristiche:

- I portoncini d'ingresso alle unità immobiliari saranno del tipo blindato, delle dimensioni luce netta 90x210, realizzati con struttura in lamiera elettrozincata antitrapano, rivestiti in interno ed esterno da ext impiallicciato laccato ral a scelta della D.L., completi di serratura a cilindro tipo europeo classe 5 con defender, pomoli, cerniere in ottone, spioncino grandangolare e lama parafreddo, ad alte prestazioni termoacustiche;
- Porte interne delle unità immobiliari: nei locali servizi igienici potranno essere in alluminio con pannellatura in laminato plastico o in legno laccato bianco tipo modello Alfa ditta Corno con stipite tondo con ferramente in acciaio, con serratura Patent con maniglia in ottone tipo Ghidini modello Milna montata su rosetta e bocchette coprivite;
- Le porte delle cantine saranno in lamiera di acciaio liscia tamburata tipo Rever multiuso della Ninz, o similare, complete di maniglie in pvc e serratura tipo Yale;
- Le porte di accesso alle zone filtro saranno in doppia lamiera di acciaio elettrosaldato pressopiegata con interposto coibente ad alta densità con caratteristiche REI 120.

3.10 SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie saranno in pietra naturale abbinata con il pavimento adiacente.

I davanzali delle finestre e dei serramenti potranno essere in pietra naturale dello stesso tipo delle soglie o in alluminio come gli stessi serramenti.

3.11 OPERE IN FERRO

Il cancello carraio sarà a due ante con profilati commerciali zincati a caldo e verniciati, eseguito a disegno semplice. E' prevista l'automazione del cancello carraio e la dotazione di un telecomando per ogni posto auto.

I grigliati d'aerazione del seminterrato saranno del tipo "ORSOGRIL" antitacco zincai a caldo.

Art.4 – Impianti Meccanici

4.1. GENERALITA'

Gli impianti meccanici comprendono:

- Condizionamento invernale ed estivo, con impianti a ventilconvettori di tipo a cassette per ogni unità immobiliare;
- Predisposizione dell'impianto di aspirazione aria esausta di tipo centralizzato con ventilazione meccanica controllata;
- Impianto idrico-sanitario;
- Scarichi acque nere e acque bianche;
- Impianto antincendio.

4.2. DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

4.2.1. Impianto di condizionamento

Il nucleo principale di questi impianti sarà ubicato su due livelli:

- in copertura, per il posizionamento del gruppo frigorifero adibito alla produzione di acqua refrigerata e di due gruppi cassonati motoventilanti per estrazione dell'aria nei servizi igienici;
- al livello interrato piano autorimessa, per il collocamento della centrale termica di teleriscaldamento e delle apparecchiature di distribuzione.

Vista la tipologia del fabbricato in oggetto (tipo di tamponamento delle facciate e della copertura, caratteristiche dei vetri) ed in considerazione delle diverse esigenze delle zone e dalla flessibilità richiesta, è stata scelta una distribuzione dell'acqua calda/refrigerata del tipo " a 4 tubi".

Il tipo di impianto realizzato sarà costituito da ventilconvettori pensili in controsoffitto tipo cassette.

I "fan coils" saranno completi di griglia di mandata e ripresa aria, filtri aria in aspirazione, doppia batteria.

4.2.2. Centrale termica

La produzione di acqua calda, per solo uso riscaldamento, sarà affidata ad una sottocentrale completa di scambiatore/i avente potenzialità come da progetto, alimentata da impianto di teleriscaldamento di fornitura IREN.

L'acqua di alimentazione di centrale subirà un trattamento chimico, come previsto dalla normativa sul risparmio energetico (addolcitore).

4.2.3. Centrale frigorifera

La centrale frigorifera sarà costituita da un refrigeratore d'acqua posto all'esterno sulla copertura dell'edificio. Il gruppo frigorifero sarà del tipo raffreddato ad aria, con potenzialità come da progetto.

4.2.4. *Distribuzione acqua calda e refrigerata*

Il collegamento ai ventilconvettori pensili, interni alle unità, sarà realizzato per derivazione da una serie di colonne montanti, installate in vani tecnici dedicati, che attraverseranno tutti i piani interessati.

Le colonne di alimentazione saranno collegate alle distribuzioni principali, in uscita dalla centrale di teleriscaldamento e dal gruppo frigo, con tubazioni orizzontali, che correranno nei controsoffitti all'interno dei vari piani.

4.2.5. *Impianto ventilazione meccanica controllata*

- Ripresa ed espulsione aria viziata bagni:

L'espulsione dell'aria dai locali bagni sarà realizzata da condotti in pvc che usciranno in copertura e verrà realizzata mediante apparecchi estrattori centrifughi temporizzati autonomi.

- Nelle parti comuni verranno predisposte le canalizzazioni dell'aria per l'impianto di ventilazione meccanica. Tale predisposizione consentirà l'installazione (opzionale), in ogni unità, di recuperatori di calore statici a flussi incrociati.

4.2.6. *Termoregolazione e contabilizzazione*

La termoregolazione della temperatura dell'acqua sarà costituita da:

- centralina climatica in centrale termica, per la regolazione della temperatura dell'acqua di mandata alle unità immobiliari, in funzione della temperatura dell'aria esterna (funzionamento invernale);
- regolazione della temperatura dell'acqua refrigerata ($7 \div 12$ °C) all'interno del gruppo frigorifero stesso (funzionamento estivo).

La termoregolazione invernale ed estiva della temperatura dell'aria nelle singole unità immobiliari sarà costituita da:

- termostato ambiente di tipo elettronico per la regolazione della temperatura, uno per ogni ventilconvettore e/o gruppo di ventilconvettori;
- commutatore delle tre velocità di ogni ventilconvettore;
- commutatore di funzione (off-estate-inverno).

I ventilatori dei ventilconvettori saranno sempre in funzione durante il periodo di attivazione dell'impianto; il termostato ambiente agirà sulle valvole di regolazione a due vie poste sulle tubazioni di andata/ritorno.

Le valvole di regolazione saranno due per ogni ventilconvettore: una per la batteria calda, una per la batteria fredda.

I termostati ambiente saranno quindi del tipo adatto per controllare e regolare le valvole di regolazione a due vie, e poter far intervenire, in modo automatico, il riscaldamento o il raffrescamento degli ambienti.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di contatori di calorie e di frigorie, per la suddivisione delle spese di riscaldamento e raffrescamento; un interruttore a quadro elettrico disattiverà il funzionamento dell'impianto della singola unità immobiliare, le valvole di regolazione escluderanno dal circuito sia le batterie di scambio termico che i ventilatori dei ventilconvettori.

4.2.7. Idrico sanitario

Il servizio igienico sarà costituito da un antibagno con lavabo e da un bagno dotato di wc e bidet e sarà conforme alle normative vigenti.

Sanitari e rubinetteria monocomando saranno a marchio INTESA serie Prima, sospesa. Ogni bagno sarà alimentato, mediante una rete di distribuzione in tubo zincato coibentato, da acqua fredda proveniente da gruppo di pressurizzazione posto nel locale tecnico a livello interrato. La distribuzione sarà formata da colonne montanti installate nei cavedi tecnici. Su ogni stacco di alimentazione ai bagni verrà installato un contatore divisionale necessario per la suddivisione dei consumi. La valvola di intercettazione dell'acqua fredda sarà dotata di cappuccio cromato.

In ogni bagno, la produzione di acqua calda sanitaria individuale sarà affidata ad un bollitore elettrico della capacità di circa 30lt per le unità destinate ad uffici e di circa 80lt per le unità commerciali a piano terra.

4.2.8. Scarichi

Il sistema di raccolta interno degli scarichi sarà progettato in modo da tenere separate le acque bianche degli scarichi di condensa dei fan coils da quelle dei wc, fino al piede di colonna.

Le colonne di scarico e di ventilazione saranno installate a fianco dei pilastri, ed utilizzeranno i fori dei solai in prossimità dei pilastri stessi.

I collettori di scarico saranno staffati a soffitto nel piano interrato.

Lo scarico di condensa prodotta dai ventilconvettori sarà realizzato con tubazione in PVC da collegare allo scarico predisposto.

4.3. DATI DI PROGETTO

a. Condizioni di progetto esterne:

Temperatura invernale	- 5° C
Temperatura estiva	+ 32° C
Umidità relativa invernale	80%
Umidità relativa estiva	60%

b. Condizioni di progetto interne:

Temperatura invernale	+ 20° C +/- 1° C
Temperatura estiva	+ 26° C +/- 1° C
Umidità relativa invernale	circa 50% (non controllata)
Umidità relativa estiva	circa 50% (non controllata)
Servizi igienici	- 10 vol/h (funzionamento continuo)

c. Temperatura fluidi termovettori:

Estate	7/12° C
Inverno	70/60° C

Art. 5 - Impianto Elettrico

5.1 DESCRIZIONE

Gli impianti elettrici saranno realizzati conformemente a quanto previsto dal DM 37/08, nel rispetto delle norme CEI.

Gli impianti elettrici delle zone comuni saranno alimentati da un contatore dedicato.

L'impianto di illuminazione delle scale e dei corridoi sarà realizzato con plafoniere a scelta della D.L., comandate da pulsanti luminosi e temporizzatori per lo spegnimento automatico.

Per garantire un illuminamento minimo e la segnalazione delle vie di fuga sono previsti apparecchi dedicati alimentati da quadro centralizzato con batterie. Gli apparecchi di segnalazione saranno del tipo 'sempre acceso' mentre le lampade di emergenza si accenderanno automaticamente al mancare della tensione di rete.

Per l'autorimessa si prevede un impianto realizzato a vista con grado di protezione minimo IP4X, realizzato con tubazioni e scatole da esterno. L'impianto al di sotto di 1,5 m sarà realizzato utilizzando tubazione metallica. Sarà previsto inoltre un sistema di sgancio di emergenza realizzato con pulsante a vetro in grado di eliminare tensione a tutto l'impianto del piano interrato.

L'illuminazione sarà realizzata con corpi illuminanti di tipo fluorescente a scelta della D.L. L'alimentazione elettrica dal contatore di ogni singola unità immobiliare sarà realizzata con una linea elettrica protetta da un interruttore automatico installato a valle della fornitura IREN.

All'interno delle unità immobiliari, il quadro elettrico sarà posizionato in prossimità dell'ingresso.

L'impianto elettrico all'interno delle singole unità immobiliari resta a carico dell'acquirente e potrà essere realizzato, a richiesta, dalla Parmaresidenziale 1.

5.2. IMPIANTI TELECOMUNICAZIONE

Il complesso sarà dotato di un impianto TV centralizzato e condominiale che offre la ricezione dei programmi TV in digitale terrestre e satellitare. La scelta della tipologia centralizzata di quartiere o condominiale spetta alla Parmaresidenziale 1 srl.

L'impianto all'interno delle unità immobiliari dell'edificio verrà eseguito esclusi-vamente a richiesta della parte Acquirente con i relativi oneri.

Ogni unità immobiliare è dotata di allaccio alla rete telefonica; le caratteristiche e la distribuzione dell'impianto all'interno delle singole unità saranno a carico dell'Acquirente.

5.3 IMPIANTO VIDEOCITOFONICO E APRIPORTA

L'impianto sarà costituito:

- da un'unità di ripresa esterna collocata all'ingresso principale: l'unità di ripresa sarà inserita in una scatola apposita e sarà costituita dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli organi di illuminazione e da una piastra in alluminio anodizzato con protezione trasparente e pulsantiera dei campanelli di chiamata;

- da un posto interno costituito da un monitor da 4", marca URMET o similari con citofono incorporato e pulsanti per apertura dell'ingresso principale.

Art. 6 - Impianto Ascensore

L'edificio sarà dotato di impianto ascensore di primaria ditta tipo SCHINDLER S53000 di portata pari a 535 kg. Le prestazioni e le dotazioni di sicurezza lo rendono idoneo per l'uso anche da parte di portatori di handicap come prescritto dalle vigenti normative. L'impianto sarà dotato di sistema di collegamento GSM telefonico per assistenza remota. Le caratteristiche della cabina e la sua finitura sono definite dalla D.L.

PARMARESIDENZIALE 1 S.R.L.