



Parmavèra

IL NUOVO MODO DI VIVERE PARMA

Capitolato di Vendita Corte Via Sidoli

5 giugno 2008

Agg. 4 Febbraio 2009

Parma Residenziale 1 S.r.l.
Via A. M. Adorni, 1 - 43100 Parma
P.IVA 05343160965
Tel: 0521.2021
www.parmavera.it

1. IL PROGETTO PARMAVERA

1.1. LOCALIZZAZIONE

Il progetto Parmavera, di cui il lotto Corte Via Sidoli fa parte, sorgerà nella zona semicentrale a sud di Parma all'inizio della stessa Via Sidoli.

Corte Via Sidoli è situata nell'angolo nord-ovest del nuovo intervento, inserita tra i viali urbani e la tranquillità del nuovo parco.

Il sistema interno di viabilità e i percorsi nel verde privato collegheranno i vari edifici alle strade, al verde pubblico e a tutti i servizi del quartiere e della città.

1.2. CONSISTENZA

L'area interessata dall'intervento Parmavera è identificata dal Piano Regolatore di Parma come "Scheda Norma B24 – ex As/2 Rossi e Catelli", il cui Masterplan e Piano Urbanistico Attuativo (PUA) sono stati approvati dal Comune di Parma.

Tale comparto si estende per una superficie complessiva di mq. 76.600 circa di cui:

- mq. 38.300 circa per aree private, metà delle quali sono adibite a giardini privati e spazi condominiali all'aperto;
- mq. 28.000 circa per verde pubblico e attrezzature collettive
- mq. 6.000 circa per parcheggi pubblici
- mq. 4.300 circa per viabilità

I fabbricati si sviluppano mediamente su 3 - 4 piani fuori terra e sono dotati di autorimesse private ai rispettivi piani interrati.

1.3. IL MASTERPLAN

Corte Via Sidoli costituisce la prima fase di realizzazione del Masterplan per la trasformazione dell'area ex-Rossi & Catelli, che prevede l'edificazione di nuove residenze, oltre che un edificio adibito ad uffici.

Il progetto urbanistico è stato disegnato dall'architetto olandese Jo Coenen, assieme all'architetto Giorgio Goffi di Brescia, all'architetto Cino Zucchi di Milano e all'architetto Carlo Quintelli di Parma. La società promotrice di questo progetto, Parma Residenziale 1 S.r.l. (una joint venture tra ING Real Estate Development Italy S.r.l. e Impresa Pizzarotti & C. S.p.a.), ha appositamente scelto questo team di architetti con l'intento di realizzare un progetto con forte identità e che risponda in modo moderno alle esigenze degli abitanti di Parma.

Il progetto urbanistico è caratterizzato da bassa densità edilizia, immersa in un tessuto particolarmente curato di parco pubblico, piccole piazze e spazi verdi privati. I parcheggi privati sono interrati e nascosti alla vista, mentre gli spazi pubblici in superficie sono collegati tra loro mediante percorsi pedonali e ciclabili. La composizione planimetrica degli edifici si bilancia con il parco, le piazzette e i percorsi pedonali e permette la connessione di questo nuovo quartiere con quelli limitrofi.

I singoli edifici sono in corso di progettazione da parte degli stessi architetti, in modo da creare un mix di stili architettonici, resi armoniosi tra di loro sotto la supervisione dell'architetto Jo Coenen. Il team di progettisti mira all'innovazione, in termini di soluzioni architettoniche e di aspetti funzionali e ambientali.

2. CORTE VIA SIDOLI

2.1. PREMESSE

Corte Via Sidoli costituisce la prima fase di realizzazione del Progetto Parmavera.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori anche per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento, con soluzioni di qualità equivalente.

2.2. DESCRIZIONE GENERALE

La disposizione a corte aperta dei corpi edilizi protegge un spazio verde centrale maggiormente privato. La disposizione dei volumi edilizi, aventi profilo a terrazza, è attentamente studiata in rapporto al movimento del sole in modo da creare “soggiorni all’aperto” che garantiscono grande vivibilità in tutte le stagioni dell’anno. Tutti gli ingressi comuni hanno accesso diretto dal perimetro dell’isolato e sono collegati al giardino condominiale.

Le finiture esterne ed interne degli edifici sottolineano la grande attenzione dell’intervento ai temi dell’ambiente e della sostenibilità: la delimitazione dell’isolato mediante mura in cemento rivestita in pietra serena o similare sul lato di pubblico passaggio, le facciate in intonaco in grassello di calce, le schermature in acciaio zincato verniciate, vetro e legno dei terrazzi, formano una tessitura di materiali e di colori che sfumano sullo sfondo degli alberi del parco.

Gli appartamenti a piano terra, posti su un livello rialzato rispetto agli spazi comuni, sono dotati di giardino privato e, al piano seminterrato, di locali multiuso. Tali locali, prendono luce mediante un piccolo patio, ritagliato all’interno del giardino soprastante. In alcuni casi detti locali sono accessibili direttamente al box auto abbinato.

Gli appartamenti ai piani primo e secondo dispongono di ampi terrazzi, ove comodamente pranzare e cenare all’aperto nelle stagioni temperate. I tagli di questa tipologia di appartamenti sono estremamente flessibili, permettendo diverse soluzioni distributive in rapporto all’eventuale cambiamento nel tempo delle esigenze della famiglia.

Negli appartamenti dell’ultimo piano una scala interna permette di raggiungere un attico. Tale attico è contraddistinto da un’ampia vetrata che affaccia su un grande terrazzo privato, dando così all’appartamento stesso il carattere di “villa urbana” immersa nel verde del parco circostante.

2.3. ACCESSI, SISTEMAZIONI ESTERNE E PERTINENZE

L’accesso ai vari edifici verrà eseguito in conformità al progetto unitario approvato dal Comune di Parma. Quello pedonale avverrà direttamente dalla strada di comparto mediante un cancello ad apertura automatica. In corrispondenza di tali accessi sarà posta in opera una pulsantiera con videocitofono collegato agli alloggi.

L’accesso carraio, posto anch’esso sulla strada principale ed arretrato rispetto al confine, sarà dotato di cancello con apertura telecomandata. Da tale ingresso, mediante

una rampa apposita si accede ad un tunnel seminterrato che serve tutte le autorimesse e che immette ai vani scale ed agli ascensori.

La sistemazione delle aree esterne sarà conforme al progetto degli edifici ed alle disposizioni della D.L. ed includerà le seguenti opere:

- sistemazione a verde e piantumazione,
- pavimentazioni esterne,
- recinzioni;
- illuminazione esterna;
- irrigazione aree verdi;
- aree giardino in uso esclusivo.
- locale gioco bimbo.

Le aree a verde saranno preparate con l'uso di terreno naturale di risulta, scevro da materiali lapidei, proveniente dalla coltura agricola asportata dall'area d'intervento e debitamente stoccata nei pressi del cantiere. L'area sarà completata da manto erboso, cespugli e piante nella quantità, tipo, posizione e dimensione indicata nelle tavole di progetto esecutivo. I tempi di semina e della messa a dimora delle piantumazioni saranno stabiliti dalla D.L. senza che ciò possa costituire pregiudizio alla consegna delle unità immobiliari.

Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree a verde facenti parte del condominio saranno a carico delle unità immobiliari.

I percorsi pedonali all'aperto interni al lotto saranno costituiti da una miscela naturale stabilizzata a granulometria mista, carrabili limitatamente alle situazioni di emergenza quali traslochi, interventi di sicurezza e sanitari, delimitati da un cordolo a disegno del progettista.

Lungo il perimetro del lotto i lati confinanti con le aree pubbliche saranno delimitati da mura in cemento verniciato sul lato interno, come da progetto unitario approvato dal Comune, con l'inserimento di telai in profilati di acciaio zincato verniciati a protezione dei patii aperti dei giardini privati.

La divisione tra aree a giardino di uso esclusivo sarà realizzata con piantumazioni di verde a siepe fitta.

La divisione tra aree a terrazzo o balcone di uso esclusivo sarà realizzata secondo progetto con vetri stratificati effetto sabbato

Saranno messi in opera, nella posizione fissata dal progetto esecutivo, lampioni su stelo, con diffusore da definire da parte della Direzione Lavori, dotati di lampade fluorescenti a basso consumo, comandati da cellula fotoelettrica e crepuscolare, allacciati al contatore generale. Saranno collocate in opera entro pozzetti in cemento idonee prese d'acqua per l'irrigazione, muniti di rubinetti portagomma, secondo la quantità e la posizione fissata nelle tavole progettuali.

In conformità a quanto indicato nelle tavole di progetto, note alle parti, alcuni alloggi saranno dotati di giardino in uso esclusivo, dette aree saranno in parte pavimentate come indicato nelle tavole di progetto ed in parte a verde; la semina del tappeto erboso e la messa a dimora delle piante e cespugli saranno a carico dell'acquirente. La divisione fra le aree di uso esclusivo sarà realizzata con rete metallica plastificata così come le divisioni tra esse e le altre zone condominiali e pubbliche, queste ultime saranno dotate anche di siepe verde.

2.4. RETI TECNOLOGICHE

Il comparto sarà dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione gas metano;
- impianto di teleriscaldamento;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianti per le telecomunicazioni.

Gli impianti di cui sopra saranno dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Parma.

Saranno a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

2.5. PARTI COMUNI

A parziale deroga di quanto stabilito all'art. 1117 C.C. sono parti comuni dell'edificio:

- le fondazioni, le strutture portanti, i tetti, le scale, il portone e l'atrio d'ingresso;
- i corridoi della cantina, le rampe e il tunnel interrato a servizio delle autorimesse, nonché altri simili locali di interesse comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, il gas, impianti Tv, energia elettrica e teleriscaldamento nonché il cavo principale dei telefoni, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti;
- le aree esterne e i percorsi pedonali espressamente indicati.

3. OPERE STRUTTURALI

3.1. SCAVI E FONDAZIONI

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

Le fondazioni saranno dei tipo a travi rovesce e platee, eseguite in calcestruzzo opportunamente armato, secondo i calcolo ed il progetto esecutivo realizzato da un tecnico laureato ed abilitato.

3.2. STRUTTURA PORTANTE VERTICALE

La struttura in elevazione sarà realizzata con pilastri e travi in cemento armato con dimensioni ed armature risultanti dal calcoli del progettista. Le strutture delle zone sottotetto , sarà eseguita in acciaio misto calcestruzzo come risultante dal progetto Strutturale

3.3. STRUTTURA PORTANTE ORIZZONTALE

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

I solai a copertura del piano seminterrato saranno in pannelli di c.a. alleggeriti con polistirolo di idoneo spessore, sovrastante getto in calcestruzzo con rete elettrosaldata, e rispondenti alle norme antincendio vigenti .

I rimanenti solai saranno in laterizio armato (travetti e pignatte) realizzati in opera o a pannelli, delle caratteristiche risultanti dai calcoli del Progettista.

I solai di copertura degli edifici saranno realizzati conformemente a quanto previsto dal progetto esecutivo.

3.4. RAMPE SCALE, BALCONI E EVENTUALI CORNICIONI

Tutte le rampe scale, i pianerottoli intermedi, i balconi a sbalzo e gli eventuali cornicioni saranno realizzati in cemento armato gettato in opera o prefabbricato calcolato con i sovraccarichi di legge.

3.5. PARETI VERTICALI DEI VANI SCALE E VANI ASCENSORE

Le pareti verticali dei vani scale ed i vani ascensore saranno realizzati in calcestruzzo armato di adeguato spessore.

3.6. VESPAI E SOTTOFONDI

Tutti i vani interrati saranno protetti con idonei vespai in ghiaia. All'interno della pianta dell'edificio, saranno realizzati opportuni sottofondi in ghiaia su cui verrà gettato il massetto di calcestruzzo armato.

4. OPERE DI COMPLETAMENTO

4.1. MURATURE DI TAMPONAMENTO

I muri perimetrali esterni di tamponamento a partire dal piano terra saranno costituiti da :

- intonaco in grassello di calce in diverse colorazioni su indicazione della D.L.
- isolamento termico costituito da rivestimento “a cappotto” in materiale coibente come da calcolo eseguito in conformità alle norme di legge;
- muratura in blocchi di laterizio alveolare spess. cm. 30;
- intonaco interno a base gesso.

Tutte le murature interrata a contatto del terreno saranno realizzate completamente in calcestruzzo armato, impermeabilizzate esternamente con una guaina bituminosa di idoneo spessore opportunamente protetta. Le murature in cemento armato dei locali accessori interrati saranno coibentate con un pannello di polistirene o similare di idoneo spessore e rivestite internamente con muratura in mattoni forati intonacati sulla faccia in vista.

4.2. MURATURE DIVISORIE

Le tramezzature interne alle abitazioni, ai locali accessori al piano interrato e sottotetto saranno in mattoni forati in foglio dello spessore di cm. 8 e 12, ad eccezione dei cavetti impianti, dove saranno realizzati pacchetti ad hoc per garantire l’opportuno grado di isolamento. I divisori fra gli appartamenti saranno in blocchi di leca spessore 30 cm. tipo “ fonoisolante”.

Le pareti divisorie delle autorimesse e delle cantine saranno in blocchi di calcestruzzo o leca stilati a vista e tinteggiati.

4.3. COPERTURE

Sarà realizzata, conformemente ai progetti garantendo gli opportuni livelli prestazionali . I solai di copertura piani saranno coibentati superiormente con pannelli in polistirene o similari, di idoneo spessore ed opportunamente impermeabilizzati con guaine bituminose , feltro drenante e finitura con ghiaino lavato di zavorra . della tipologia prevista in progetto.

4.4. LATTONERIE

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall’acqua piovana, a permetterne il convogliamento e gli scarichi saranno in rame o zinco titanio di idoneo spessore, i tratti verticali incassati saranno in polietilene alta densità tipo silent.

4.5. ISOLAMENTO TERMICO

La coibentazione dei fabbricati sarà rispondente all’attuale normativa d.Lg .311 sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche.

4.6. ISOLAMENTO ACUSTICO

I solai calpestabili degli alloggi saranno isolati acusticamente con foglio in polietilene tipo Isolamant o similare. Le pareti tra le diverse unità saranno opportunamente

dimensionate per garantire il corretto isolamento acustico anche in corrispondenza degli scarichi verticali.

4.7. SCARICHI VERTICALI – ESALATORI - FOGNATURE

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni, saranno realizzate con idonei materiali tipo pvc ,polietilene o polipropilene tipo silent ,

Le fognature saranno eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Parma.

4.8. LOGGE E PARAPETTI

- Balconi e terrazzi: le logge saranno realizzate con telaio esterno in profilato di acciaio verniciato , e strutture di irrigidimento e di finitura in lamiera di alluminio preverniciato-coibentato .Ombreggiante fisso in legno multistrato marino preforato a disegno del progettista con trattamento di verniciatura sbiancante; parapetti in vetro stratificato effetto sabbiato di sicurezza,

- Rampe scale : tubolare in ferro verniciato, secondo disegno di progetto.

4.9. INTONACI INTERNI

- Alloggi, locali accessori al piano interrato e al sottotetto: intonaco premiscelato a macchina a base di gesso con paraspigoli in lamiera zincata ad eccezione dei bagni e delle cucine dove saranno a base cementizia.

- Autorimesse, cantine, locali impianti, corridoi cantine e androne di accesso alle autorimesse non saranno intonacati.

- Vani scale, ingressi condominiali, locali comuni, locali rifiuti, locali tecnici a piano terra: intonaco premiscelato a macchina a base cementizia con finitura al civile.

5. OPERE DI FINITURA

5.1. FINITURE PARETI ESTERNE

La finitura delle pareti esterne sarà eseguita con il sistema a “ Cappotto “ con finitura di intonachino ai Silossanici .Colori a campiture individuate dalla Direzione Lavori. Gli elementi in calcestruzzo saranno trattati con materiali impermeabilizzanti trasparenti o meno in funzione delle indicazioni del Direttore dei Lavori.

Le parti in intradosso di balconi , saranno rivestite con opportune lastre “tipo acquapanel” resistenti all’umido , opportunamente verniciate .

La zoccolatura degli edifici per una altezza di 60 cm sarà eseguita con lastre di pietra serena o similare

5.2. SERRAMENTI ESTERNI

- Vetrate di ingresso condominiale: alluminio preverniciato, completa di serrature elettriche, pompe chiudiporta e vetri di sicurezza, con n° 2 chiavi in dotazione per ogni alloggio.
- Locali di servizio, e locali tecnici a piano terra: alluminio preverniciato, completo di serrature tipo yale e vetri di sicurezza.
- Appartamenti e locali accessori interrati e sottotetti: si prevedono serramenti in legno hemlock verniciato all’acqua tipo sbiancato con stipite di sezione nominale da 68 x 80 mm a spigolo vivo , vetri di sicurezza 6/7 selettivo 15 argon 6/7 basso emissivo, e comunque con trasmittanza totale max 2,00. Controtelaio tipo monoblocco coibentato in lamiera zincata e predisposto per l’ancoraggio alla muratura. Gli avvolgibili sono previsti in alluminio coibentato preverniciato. Sono previsti spazi per inserimento zanzariere (opzionali)

5.3. SERRAMENTI INTERNI

- Porte d’ingresso appartamenti: blindate monopartite dim. cm. 90x210 con serratura di sicurezza con protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, con pannello esterno liscio Laccato RAL colore a scelta D.L. e pannello interno laccato come le porte interne;
- Porte interne degli alloggi: tamburate, cieche e lisce, laccate bianche, dello spessore di mm. 45, complete di maniglie ottonate tipo Milena e serrature tipo Patent, dim. cm. 70-80-x210;
- Locale comune a piano terra: portoncino del tipo non blindato uguale a quelli d’ingresso degli appartamenti;
- Porte delle cantine: ferro verniciato tipo multiuso, complete di maniglie in materiale plastico e serrature tipo yale.
- Portoni delle autorimesse: tipo basculante in lamiera di acciaio zincato e verniciato spess. 8/10, dotate di feritoie di aerazione e serrature tipo yale, con predisposizione per l’apertura motorizzata.
- Porte di accesso alle zone filtro, alle autorimesse, ai corridoi e ai vani scale al piano interrato: porte in ferro tagliafuoco.

5.4. PAVIMENTI

- Ingressi/ Soggiorni: gres porcellanato 30 x 60 , posa a ‘sorella’ diritta fuga 3 mm, tipo Marazzi serie IRON n.r. o equivalente

- Cucine/angoli cottura: gres porcellanato 30x60, posa a 'sorella' diritta fuga 3 mm tipo Marazzi serie IRON n.r.o equivalente
- Disimpegni notte: legno Iroko/ Rovere fiammato/ Merbau, dim. mm. 70x490x10 prefinito, posa diritta a correre
- Camere letto: legno Iroko/ Rovere fiammato/ Merbau, dim. mm. 70x490x10 prefinito, posa diritta a correre
- Bagni: gres porcellanato 20x20, posa a correre diritta accostata tipo Marazzi serie ARCHITETTURA o equivalente
- Balconi, terrazzi, patii: gres porcellanato 15x15 / 30x30 antisdrucchiolo e antigelivo, posa a correre diritta accostata. Tipo Marazzi POLIS
 - Locali sottotetto: gres porcellanato 33,3 x 33,3 , posa a correre diritta fugata, tipo Marazzi serie ISIDE o equivalente
- Locali interrati : gres porcellanato 40x40, posa a correre diritta fugata, tipo Marazzi serie ISIDE o equivalente.
- Cantine, corridoi, locali comuni: gres porcellanato 30x30, posa a correre diritta fugata, tipo Marazzi serie POLIS o equivalente;
- Autorimesse: pavimento in c.a. tipo industriale liscio e elicoterato con spolvero di quarzo;
- Locali tecnici/ di servizio gres porcellanato 15x15 / 30x30 antisdrucchiolo, posa a correre diritta accostata;
- Atrii ingresso: marmette Pietra Serena o similare Extra levigata posa a casellario 50 x 20
- Scale: ballatoi rivestiti con marmette Pietra Serena o similare Extra levigata posa a casellario; pedate e alzate dei gradini: rivestite con Pietra Serena o similare Extra levigata di idoneo spessore.

5.5. RIVESTIMENTI

- Bagni principali e secondari (ove previsti): gres porcellanato 20x20, posa a correre diritta fugata, tipo Marazzi serie ARCHITETTURA o equivalente su tutte le pareti altezza cm. 200 circa.
- Cucine e angoli cottura: non sono previsti rivestimenti.

N.B. A fine lavori verrà lasciato in dotazione per ogni alloggio 1,00 mq. circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso.

5.6. ZOCCOLINI E BATTISCOPI

- Ingressi, soggiorni, cucine, angoli cottura, disimpegni notte, camere letto, locali accessori interrati e sottotetti, locali comuni: impiallacciato rovere/iroko h. cm. 7/8
- Balconi e terrazzi, patii: rame spessore 6/10
- Cantine, corridoi, locali tecnici e di servizio : gres porcellanato h. cm. 8
- Atrii ingresso e scale: Battiscopa in Pietra serena o similare Extra montati a filo intonato

5.7. SOGLIE , DAVANZALI , IMBOTTI

- Davanzali in Pietra Serena o similare spess. cm. 3 muniti di gocciolatoio;
- Imbotte Porte ingresso agli alloggi in Pietra serena o similare Extra dura
- Soglie esterne in Pietra Serena o similare spess. cm. 2;
- Soglie interne degli appartamenti, tra legno e gres/ceramica , in ottone.

5.8. TINTEGGI E VERNICIATURE

- L'atrio al piano terra avrà finitura a grassello o marmorino a spatola grande, colore a scelta D.L.
- Il piano interrato (autorimesse, cantine, corridoi, ecc.) saranno tinteggiati a calce.
- I locali degli appartamenti saranno tinteggiati con idropittura lavabile, tinte chiare, a scelta dell'acquirente, a due mani oltre una mano isolante.
- Il vano scale sarà tinteggiato con tinteggio e pigmenti di quarzo.
- Le porte e le opere in ferro in generale, escluse quelle zincate, saranno verniciate con vernici prive di emissioni tossiche.

5.9. SCALE INTERNE

Le scale interne di collegamento fra il piano terra e l'interrato e quelle fra l'ultimo piano ed il sottotetto, saranno gettate in opera con pedate ed alzate in gres porcellanato o in ceramica monocottura. Parapetto in ferro disegno semplice

5.10. CASSAFORTE

All'interno di ogni singolo alloggio sarà installata una cassetta di sicurezza

6. IMPIANTI

6.1. IMPIANTO DI TELERISCALDAMENTO

Il servizio di teleriscaldamento, attivo per tutto l'anno, consiste nella fornitura da parte dell'ENIA di calore per riscaldamento e produzione di acqua calda igienico-sanitaria, mediante il ricircolo di acqua alla temperatura d'esercizio variabile tra 70 e 85° C. Il costo del calore sarà ripartito in base ai consumi effettivi, con lettura del contatore d'utenza e relativo addebito diretto da parte di ENIA.

L'impianto di teleriscaldamento si compone schematicamente di due parti:

- La parte di proprietà dell'ENIA (su cui assicurerà la manutenzione e l'esercizio degli impianti) consistente nei seguenti elementi: la centrale di generazione del calore, il complesso di tubazioni di trasporto dell'energia termica tramite un fluido vettore (acqua-calda), gli allacciamenti agli edifici, le sottocentrali di utenza poste all'interno degli edifici, compresi gli scambiatori di calore, il contatore generale di misurazione del calore, il contatore individuale del calore di ogni singolo alloggio e il sistema di regolazione;
- la parte delle centrali di utenza posta a valle degli scambiatori, comprendente: le pompe di circolazione, i vasi di espansione, il sistema di sicurezza, l'impianto di addolcimento, la predisposizione per l'impianto di sollevamento acqua potabile, la predisposizione per la futura installazione impianto di preriscaldamento acqua calda sanitaria tramite pannelli solari, le tubazioni interne all'edificio, le apparecchiature di regolazione e di contabilizzazione interna ad ogni unità immobiliare.

L'impiantistica interna agli alloggi e nei locali accessori al piano interrato e del sottotetto sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento con fluido a "bassa temperatura", nei servizi igienici sarà previsto in aggiunta, un radiatore di tipo termoarredo elettrico.

La temperatura ambiente sarà controllata tramite un cronotermostato che permetterà la gestione dell'impianto in ogni alloggio.

La contabilizzazione dell'energia utilizzata in ogni alloggio sarà ottenuta tramite apposite apparecchiature poste all'interno di vani tecnici ai piani.

6.2. IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO TIPO AUTONOMO

In ogni unità immobiliare verrà realizzato l'impianto di raffrescamento mediante unità interne di ventilazione del tipo canalizzate per soggiorni, camere da letto e zone interrate o sottotetti. Motocondensante esterna (tipo Daikin) collocata nei giardini al piano terra o in copertura in spazi dedicati.

6.3. IMPIANTO IDRICO – SANITARIO – APPARECCHI UTILIZZATORI NEGLI ALLOGGI

All'interno della sottocentrale termica posta al piano interrato, sarà installata dall'azienda erogatrice uno scambiatore di calore per la produzione dell'acqua calda sanitaria con la relativa contabilizzazione.

Nello stesso locale sarà fornito il contatore generale dell'acqua fredda sanitaria.

Le contabilizzazioni dei consumi di acqua calda e fredda per ogni alloggio saranno ottenute tramite appositi contatori posti all'interno di vani tecnici ai piani, con contabilizzazione fiscale diretta di ENIA.

Le reti di adduzione ai sanitari saranno realizzate tramite tubazioni in polipropilene coibentate, mentre le reti di scarico sia orizzontali sottopavimento che verticali poste in apposite riservezioni saranno realizzate con tubazioni in polietilene nero. Le colonne verticali e le braghe di collegamento saranno coibentate acusticamente.

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico saranno le seguenti:

Bagno principale e bagno secondario (se presente):

- vaso sospeso all'inglese con cassetta ad incasso tipo geberit a doppio flusso
- bidet con miscelatore monocomando
- lavabo con miscelatore monocomando piatto doccia cm. 80x80 o 75x90 circa con miscelatore monocomando, set asta doccia con supporto scorrevole, manopola doccia con flessibile;
- vasca da bagno in acciaio smaltato bianco
- Gli apparecchi sanitari dei bagni saranno della serie "Ala " o "Tesi" o "Linda" di Ideal Standard o similari completi di rubinetterie "Ideal Standard" serie "Ceramix" o similari.

Cucine / Angoli cottura

- attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico
- attacco e scarico lavastoviglie

Disimpegni o bagni secondari

Attacco e scarico lavatrice ove previsti

Lavanderie

Sola predisposizione delle adduzioni acqua calda e fredda e relativi scarichi.

E' previsto un attacco idrico in corrispondenza di ciascun balcone, terrazzo, giardino privato.

6.4. IMPIANTO ALIMENTAZIONE GAS METANO

L'impianto consente di alimentare con gas metano le utenze domestiche per la cottura dei cibi. L'impianto partirà dal punto di consegna da parte della Azienda Erogatrice ai contatori individuali, dai quali partiranno le tubazioni per l'allacciamento interno degli alloggi.

I contatori divisionali per le singole utenze domestiche saranno alloggiati entro contenitore metallico areato, posto esternamente all'edificio secondo le indicazioni e le disposizioni della Direzione Lavori e della Azienda Erogatrice.

La rete di adduzione sarà realizzata mediante tubazioni in rame protette con guaina incombustibile.

Saranno installati, inoltre, rubinetti a sfera con attacco per il collegamento alle apparecchiature di cottura.

6.5. RETE SCARICHI ACQUE NERE

Tutte le reti interne al fabbricato saranno in polietilene silenziate tipo GEBERIT-SILENT o similare installate secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

6.6. IMPIANTO ESTRAZIONE ARIA SERVIZI IGIENICI CIECHI ED ESALAZIONE CAPPE COTTURA

Nei servizi igienici ciechi sarà realizzato un impianto di estrazione d'aria forzato mediante estrattori centrifughi temporizzati autonomi, con immissione aria in apposite canne in PVC sfocianti sulla copertura del fabbricato. La temporizzazione sarà attivata ogni qualvolta viene utilizzato il servizio con l'accensione dell'illuminazione interna. Le cappe cottura dovranno confluire in apposite canne di esalazione autonome sfocianti sulla copertura del fabbricato.

6.7. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato nel rispetto di tutte le normative di legge vigenti. I tubi protettivi saranno in PVC pesante autoestinguente col marchio IMQ. Saranno del tipo flessibile se posati sotto traccia .Marca BTicino International .

Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)

La protezione contro i contatti indiretti sarà garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, farà capo all'impianto di dispersione condominiale.

Di seguito è riportata la consistenza base dei punti di utilizzazione.

Ingresso – soggiorno – cucina /angolo cottura

- n. 1 impianto di campanello con pulsante al piano ed all'ingresso dell'edificio dall'esterno (questo ultimo con targhetta luminosa)
- n. 3 punti luce deviati o invertiti
- n. 4 prese 10 A+T di cui una per aspiratore cappa
- n. 2 prese 16 A+T per lavastoviglie, forno
- n. 2 presa TV
- n. 1 presa telefonica
- n. 1 videocitofono
- n. 1 apriporta elettrico per porta esterna.

Disimpegno

- n. 1 punto luce invertito
- n. 1 presa 10 A+T

Bagno principale

- n. 1 punto luce a soffitto
- n. 1 punto luce a parete
- n. 1 presa 10 A+T
- n. 1 tirante per campanello

Bagno secondario (se presente)

- n. 1 presa a parete per eventuale aspiratore
- n. 1 punto luce a soffitto
- n. 1 presa 16 A+T per lavatrice
- n. 1 punto luce a parete
- n. 1 presa 10 A+T
- n. 1 tirante per campanello

Camera matrimoniale

- n. 1 punto luce invertito
- n. 4 prese 10 A+T
- n. 1 presa TV
- n. 1 presa telefonica
-

Camere letto singole, locali accessori al piano interrato e sottotetto

- n. 1 punto luce deviato
- n. 3 prese 10 A+T
- n. 1 presa TV + predisposizione presa telefono
- n. 1 presa telefonica (solo canalizzazione)

Balconi – terrazzi – giardini privati

- n. 1 punto luce esterno con plafoniera stagna a scelta della D.L.
- n. 1 presa 10 A+T

Cantine autorimesse

Le cantine e le autorimesse avranno un punto luce semplice con plafoniera a scelta della DL collegato ai rispettivi impianti dell'unità abitativa e una presa 10 A+T.

Utenze comune

L'impianto di illuminazione sarà di massima realizzato con comandi a pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico.

Domotica

Sarà realizzato un sistema di controllo “domotico” che interverrà su:

- gestione impianto di riscaldamento
- controllo dei picchi di carico
- automazione delle tapparelle dei serramenti esterni
- allarme antintrusione di tipo volumetrico per due zone.

6.8. IMPIANTO TV E TELECOMUNICAZIONI

Le unità immobiliari sono connesse ad una rete integrata di telecomunicazioni facente capo ad un'unica antenna centralizzata e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri (disponibili in zona) e i satellitari in chiaro.

6.9. IMPIANTO TELEFONICO

La rete telefonica di ogni appartamento farà capo alla cassetta di derivazione di scala, posta nel vano dedicato nelle adiacenze dell'atrio. La colonna montante farà capo al box Telecom posto al piano terra. Ogni appartamento sarà dotato di prese telefoniche predisposte per futuro utilizzo di banda larga ADSL .

6.10. IMPIANTO VIDEOCITOFONICO E APRIPORTA

L'impianto sarà così costituito:

- da una unità di ripresa esterna collocata al cancello pedonale di ingresso principale sulla recinzione esterna , 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 infrangibile e pulsantiera dei campanelli di chiamata;
- dalle pulsantiere di ripetizione dei campanelli di chiamata complete di citofono collocate all'ingresso del vano scala ;

- da un posto interno: costituito da un televisore da 6", marca URMET o similari del tipo incassato fissato alla parete, ad accensione rapida, citofono incorporato, pulsanti per apertura del cancello pedonale principale e dell'ingresso del vano scala.

6.11. APERTURA E CONTROLLO AUTOMATICO DEGLI ACCESSI

Il cancello carraio sarà dotato di apparecchiatura per il funzionamento automatico alimentato a 24 Volts. Comprende inoltre la centralina elettronica programmabile, il ricevitore radio e l'antenna, due coppie di fotocellule a infrarosso, trasmettitore e ricevitore, selettori per impulsi a chiave, il lampeggiatore di movimento, i trasmettitori radio. Per ogni autorimessa privata sarà fornito un radiocomando. Gli accessi ai cancelli e al vano scala saranno controllati e comandati da un sistema di chiavi unificate.

6.12. IMPIANTO ASCENSORE

Saranno montati impianti di ascensore ad azionamento elettrico con motore in vano corsa con cabine di dimensione idonee a ricevere una normale carrozzella per portatori di handicap. Saranno montati impianti di primaria marca di tipo automatico. Le cabine saranno rivestite a scelta della D.L. in laminati plastici o lamiera plastificata, di fattura elegante, con specchio. Gli impianti saranno muniti di accessori d'uso e impianti elettrici a norma, e di tutti quegli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza.

L'impianto avrà le seguenti caratteristiche:

- portata secondo normative legge 13;
- velocità circa 0,63 m/sec. - rallentamento 0,15;
- fermate dal piano interrato al sottotetto
- vano corsa in cemento armato;
- manovra automatica, ritorno al piano ed apertura porte;
- porta cabina con funzionamento automatico e dotata di cellula fotoelettrica.

6.13. IMPIANTO ANTINCENDIO

Area Autorimessa Condominiale

In conformità a quanto previsto nella pratica approvata dai Vigili del Fuoco.

7. SISTEMAZIONI ESTERNE

7.1. AREE A VERDE PRIVATO

- Verranno sistemate solo con riporto di terreno vegetale pronto per la semina.

7.2. IMPIANTO DI IRRIGAZIONE AREE VERDI

- Area condominiale: pozzetti con presa acqua (valvola a sfera e rubinetto).
- Giardini privati: n. 1 pozzetto con presa acqua (valvola a sfera e rubinetto).

7.3. OPERE IN FERRO

7.4. - Cancelli pedonali e carrai in profilati di ferro zincato verniciato secondo progetto o indicazioni della D.L.

- Sportelli in ferro zincato verniciato a protezione dei contatori gas in nicchia;
- Grigliati d'aerazione del piano interrato, del tipo zincato e antitacco.

7.5. OPERE VARIE

- Rampa di ingresso alle autorimesse in c.a. con finitura a lisca di pesce
- Nicchie e alloggiamenti per contatori;
- Casellari postali.

PARMA RESIDENZIALE 1 S.r.l.