

# Residenza “I PRINCIPE”

Via Erberto Carboni - Parma



CAPITOLATO DEI LAVORI

EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA



## Sommario

1.	PREMESSA.....	2
2.	LOCALIZZAZIONE .....	3
3.	DESCRIZIONE DELLE OPERE STRUTTURALI .....	3
4.	OPERE EDILI COMPLEMENTARI .....	5
5.	OPERE DI FINITURA .....	7
6.	DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI.....	11
7.	SISTEMAZIONI ESTERNE .....	19
8.	VARIANTI.....	20
9.	RAPPORTI FRA SOCIETA' COSTRUTTRICE E ACQUIRENTE .....	22



Capitolato dei lavori dell'intervento di edilizia residenziale convenzionata denominata "**residenza il Principe**" in via Carboni a Parma

## 1. PREMESSA

Il presente capitolato di vendita riguarda le opere relative alla costruzione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale in **edilizia convenzionata** denominato "Residenza Il Principe".

L'edificio si sviluppa su sei piani abitativi fuori terra mentre il piano interrato sarà costituito da autorimesse, cantine e locale tecnico.

L'accesso all'atrio del fabbricato si troverà al piano terra direttamente dall'area condominiale. Da questo piano, si accederà agli appartamenti dei piani superiori e al piano interrato mediante la distribuzione verticale (scale e ascensore).

L'ingresso carrabile è diretto su strada pubblica.

I lavori saranno eseguiti in conformità al P.D.C rilasciato dal comune di Parma, nel rispetto del regolamento edilizio vigente e sulla base delle disposizioni impartite dai tecnici comunali competenti e dai professionisti incaricati dalla Società committente i lavori.

Progetto architettonico: Studio AUS

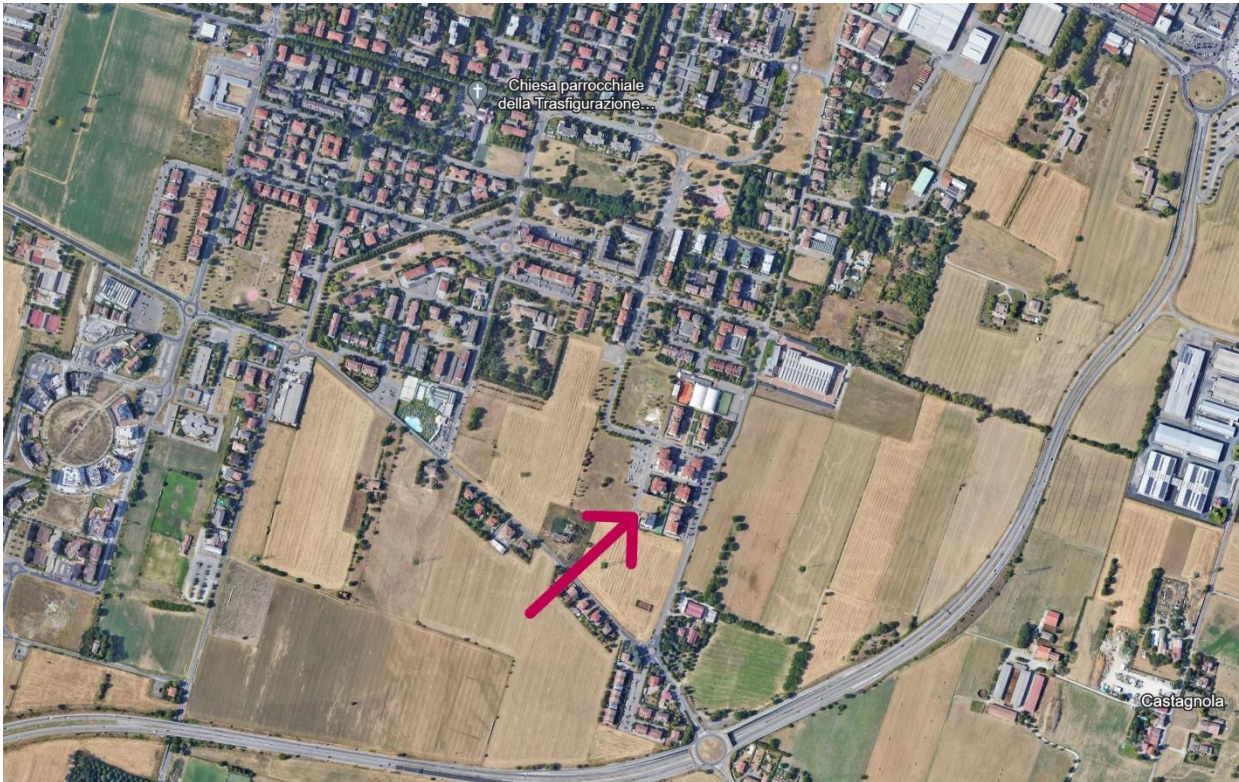
Progetto strutturale: Ing. Andrea Boni

Progetto termoidraulico: P.I. Giuseppe Fontechiari

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

## 2. LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato sarà ubicato nella zona sud est della città di Parma in via Erberto Carboni.



## 3. DESCRIZIONE DELLE OPERE STRUTTURALI

Per tutte le categorie dei lavori, strutturali e finiture, di seguito descritte, potranno, in fase esecutiva, essere adottate metodologie, o utilizzati materiali differenti, che comunque, non comportino variazioni prestazionali e non ne sminuiscano il valore economico così come la durata temporale.

L'edificio sarà realizzato in conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza statica per la categoria di appartenenza, saranno adottate tutte le tecniche, procedure e materiali per garantire la classificazione "antisismica" del fabbricato. Questo, secondo le risultanze di calcolo e le indicazioni del tecnico strutturista incaricato.



### 3.1 SCAVI

Gli scavi di sbancamento e/o quelli in sezione obbligata saranno realizzati con mezzo meccanico per la profondità necessaria a raggiungere il terreno idoneo per far luogo a getti di sottofondazione e fondazione come definito dagli elaborati progettuali strutturali dell'ingegnere calcolatore. I materiali di risulta, se non riutilizzabili in cantiere, saranno smaltiti in discariche autorizzate secondo le normative in materia di inquinamento ambientale.

### 3.2 FONDAZIONI

Le fondazioni, dimensionate secondo la portata del terreno e secondo calcoli statici, saranno del tipo "a platea" e gettate su una base di sottofondo magro in c.l.s. "magro" con calcestruzzo di resistenza adeguata opportunamente armato direttamente all'interno degli scavi e/o all'interno della cassetta precedentemente predisposta. A questa fondazione saranno vincolate le strutture portanti verticali.

### 3.3 RINTERRI

I rinterrati saranno eseguiti con materiale ghiaioso proveniente da cave di zona e/o materiale proveniente dagli scavi del cantiere.

### 3.4 STRUTTURE VERTICALI ED ORIZZONTALI

La struttura portante in elevazione del fabbricato sarà realizzata muratura in c.a. e pilastri in c.a.. Le murature in c.a. saranno principalmente realizzate con blocchi cassero in EPS Twinpor (polistirene espanso sinterizzato) "Climablok" prodotti dalla ditta Pontarolo Engineering s.p.a. o similari.

Le strutture orizzontali saranno realizzate con travi in c.a. e solai semi-prefabbricati costituiti da pannelli in latero cemento ad armatura lenta.

Il solaio del primo impalcato, sarà invece del tipo predalles, realizzato con lastre prefabbricate costituite da una soletta in calcestruzzo vibrato armato, da blocchi di polistirolo e da travetti da realizzarsi con getto in opera: tale struttura sarà integrato con un getto di c.l.s. di 4-5 cm di spessore, armato con rete elettrosaldata.

Le travi di bordo, i cordoli di coronamento e le solette avranno la stessa altezza del solaio interno.

Le rampe delle saranno realizzate in c.a..





### 3.5 COPERTURA

La copertura dell'edificio è prevista piana.

La coibentazione termica verrà posta sull'estradosso dell'ultimo solaio.

Sulla copertura, accessibile dal vano condominiale a mezzo di lucernaio verranno installati i pannelli fotovoltaici.

## 4. OPERE EDILI COMPLEMENTARI

### 4.1 MURATURE DI TAMPONAMENTO ESTERNO

Le murature di tamponamento esterno saranno realizzate principalmente in blocchi cassero in EPS Twinpor (polistirene espanso sinterizzato) "Climablok" o similare: ulteriori pareti esterne non strutturali saranno realizzate in termo-laterizio da 25 cm di spessore con "cappotto" esterno realizzato in pannelli di polistirene ad elevata densità. Particolare attenzione verrà posta per l'attenuazione dei ponti termici" costituiti dalla struttura in cemento armato, quali travi, pilastri, solette balconi.

### 4.2 PARETI E TRAMEZZI

Le pareti poste a divisoria delle singole unità immobiliari saranno costituite da un muro di mattoni semi-pieni da 12 cm, da uno strato fono-isolante in materiale estruso o imbustato e da una seconda parete in forati da cm 12, oltre all'intonaco da ambo i lati.

Le pareti interne agli alloggi saranno costituite da blocchi di laterizio in forati da cm 8 di spessore mentre la parete dei servizi sulla quale si accostano i sanitari saranno realizzate in mattoni forati da cm 12.

Le pareti divisorie delle autorimesse, delle cantine e dei locali tecnici saranno realizzate in blocchi di cemento o argilla cementata dello spessore di cm 8 e/o 10 murati a "faccia-vista" con stuccatura dei giunti e con classe di resistenza specifica al fuoco secondo progetto.



#### 4.3 INTONACI

Gli intonaci esterni saranno costituiti da "rasatura" sui pannelli di polistirene previa posa di rete plastica: gli intonaci interni saranno realizzati con idonea malta premiscelata fibro-rinforzata, con finitura "a civile".

#### 4.4 ISOLAMENTO ACUSTICO E TERMICO

Al fine di migliorare l'isolamento acustico e termico dei singoli alloggi, saranno adottati i seguenti accorgimenti:

- I pavimenti saranno realizzati mediante la interposizione tra il copro solaio-sottofondo pavimento, di uno strato di materiale elastico costituito da un materassino in truciolo di gomma o equivalente tipo Isolmant opportunamente sigillato e risvoltato lungo le pareti perimetrali;
- Sotto tutte le pareti divisorie fra alloggi e le pareti divisorie dei locali verranno collocate strisce di materassino in truciolo di gomma o equivalente atte a limitare la propagazione dei rumori;
- Fra le doppie pareti divisorie degli appartamenti saranno collocati doppio strato di isolante in lana di roccia e/o in lana di vetro con densità adeguate al fine di ridurre la trasmissione dei rumori;
- Le colonne di scarico saranno realizzate con tubazioni pre-isolate acusticamente della ditta Geberit tipo Silent o materiale equivalente;
- L'involucro del fabbricato composto dalle pareti esterne, dalla copertura e dal primo solaio saranno isolate con polistirolo e/o polistirene di adeguato spessore nel rispetto del progetto in materia di contenimento energetico. Attenzione particolare sarà posta all'eliminazione dei ponti termici in corrispondenza degli elementi strutturali in c.a. (travi, pilastri, cordoli, solette, etc.).

#### 4.4 COPERTURA

La copertura del fabbricato sarà accessibile dal vano condominiale a mezzo di lucernaio a passo d'uomo. In copertura verranno installati i pannelli fotovoltaici e le pompe di calore.

#### 4.5 IMPERMEABILIZZAZIONI

Sui muri contro terra, in copertura e sotto i pavimenti delle logge, portici, balconi e terrazzi saranno posate idonee guaine impermeabilizzanti in doppio strato, adeguatamente sovrapposte e saldate e correttamente risvoltate sulle pareti perimetrali.



Le guaine sui muri contro terra saranno protette da adeguata guaina in pvc pesante e/o da tessuto non tessuto secondo le indicazioni della Direzione Lavori.

#### 4.6 OPERE DI LATTONERIA

Le opere in lattoneria necessarie alla protezione del fabbricato dall'acqua piovana saranno realizzate in lamiera preverniciata e verniciata del colore grigio/bianco o secondo indicazione impartite dalla Direzione dei Lavori.

#### 4.7 SOTTOFONDI E MASSETTI

La copertura delle tubazioni idrauliche ed elettriche a pavimento sarà realizzata mediante getto di massetto in cemento alleggerito autolivellante tipo Foacem o equivalente. Il massetto sotto pavimentazione e/o di posa sarà realizzato in sabbia e cemento, atto a ricevere la posa del pavimento.

#### 4.8 PARAPETTI

I parapetti dei balconi saranno ciechi e saranno realizzati in muratura e/o in cemento armato.

I parapetti in ferro saranno a disegno semplice, zincati e verniciati secondo indicazioni impartite dalla Direzione Lavori.

#### 4.9 SCARICHI VERTICALI, ESALATORI E FOGNATURE

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni saranno realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti. Le fognature saranno eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Parma.

## 5. OPERE DI FINITURA

#### 5.1 PAVIMENTI

I pavimenti dei box e del relativo corsello di servizio saranno in calcestruzzo di tipo industriale ed elicotterato a spolvero.





I pavimenti delle cantine, dei locali tecnici, dei corridoi condominiali a servizio dei locali accessori saranno realizzati in gres porcellanato di formato piccolo (15x30 cm, 30x30 cm e/o 30x60 cm circa) e posato "a sorella".

L'area di manovra esterna sarà realizzata con mattoni autobloccanti di colore grigio con adeguato grado di permeabilità.

Gli stalli dei posti auto scoperti saranno realizzati con pavimento in blocchetti autobloccante drenante tipo "Erbablock" con elevato grado di permeabilità.

La pavimentazione dell'atrio al piano terra e dei ballatoi condominiali ai piani superiori sarà realizzata in gres porcellanato mentre le scale saranno rivestite in pietra o in agglomerato di marmo e resina.

Le logge, i balconi e i terrazzi saranno pavimentati con piastrelle di grés porcellanato antigelivo, di formato piccolo quadrato o rettangolare, posati a seguito di adeguata impermeabilizzazione eseguita con due strati di guaina impermeabilizzante risvoltata sui muri e successivo letto di malta oppure saranno di tipo sopraelevato galleggiante secondo indicazioni impartite dalla D.L..

Gli alloggi (soggiorno, cucina/angolo cottura, camere da letto, disimpegno, bagni, ripostigli, locali cantina collegati agli alloggi etc.) saranno pavimentati con piastrelle in monocottura o gres porcellanato di forma quadrata o rettangolare, di pezzatura 30x30 cm o 30x60 cm, prima scelta commerciale, posate a colla e stuccate con fuga cementizia.

La posa dei materiali sopra descritti verrà eseguita ortogonalmente alle pareti, pertanto, le pose diverse saranno oggetto di variante.

## 5.2 RIVESTIMENTI

Le pareti dei bagni e le pareti attrezzate delle cucine/angoli cottura saranno rivestite con piastrelle in ceramica monocottura di formato regolare, dimensioni cm 20x40, cm 20x50 o similari, di prima scelta commerciale con esclusione delle greche, listelli etc.; i bagni presenteranno rivestimento con altezza cm 200 per i box doccia e altezza cm 120 per le altre pareti; le cucine presenteranno rivestimento per una fascia di cm 80 fra basi e pensili.

La posa dei materiali sopra descritti verrà eseguita ortogonalmente alle pareti, pertanto, le pose diverse saranno oggetto di variante.



Capitolato dei lavori dell'intervento di edilizia residenziale convenzionata denominata "**residenza il Principe**" in via Carboni a Parma

### 5.3 ZOCCOLINI/BATTISCOPIA

In tutti i locali all'interno degli alloggi ad esclusione di quelli rivestiti in ceramica saranno collocati in opera zoccolini battiscopa in ramino tinto noce e/o laccato bianco di altezza 5-7 cm.

Nell'atrio e nei ballatoi saranno posati zoccolini battiscopa in pietra o gres.

Nei balconi e nelle logge lo zoccolino battiscopa a protezione delle guaine bituminose sarà costituito da lamiera preverniciata altezza 10-12 cm secondo indicazioni impartite dalla D.L..

### 5.4 SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie esterne e i davanzali delle finestre saranno in agglomerato di marmo e resina tipo rena bianca completi di gocciolatoio, dello spessore di 2-3 cm, comunque a scelta della Direzione Lavori.

### 5.5 SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti dell'atrio, dei ballatoi e del vano scala saranno in alluminio a taglio termico preverniciati di colore grigio scuro secondo indicazione della D.L.; la porta d'ingresso condominiale sarà completa di elettro-serratura con dispositivo chiudiporta.

I serramenti degli alloggi saranno apribili ad anta, come previsto da progetto esecutivo, in PVC bianco in massa con caratteristiche termiche secondo progetto e completi di vetri e ferramenta di colore grigio satinato; i vetri saranno del tipo vetrocamera basso-emissivo.

I serramenti saranno completi di avvolgibili esterni manuali in alluminio.

Tutti i colori saranno a scelta della Direzione Lavori.

### 5.6 SERRAMENTI INTERNI

Il portoncino d'ingresso all'alloggio sarà del tipo blindato, ad un battente, di dimensioni 80/90x210 cm, complete di serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, occhio magico, blocco di apertura, soglia parafreddo, pomolo esterno e maniglia interna colore cromo satinato, con pannello esterno liscio laminato colore a scelta della Direzione Lavori e pannello interno coordinato con la finitura delle porte interne.



Le porte interne all'alloggio saranno a battente, tamburate a nido d'ape, in laminato colore bianco ed altri colori su campionatura predisposta, di dimensioni 80x210 cm, spessore 45 mm circa, a tre cerniere tipo anuba, cieche, lisce con coprifili ad incastro, complete di maniglie e serrature.

La scelta delle porte e delle maniglie sarà effettuata dall'acquirente sulla base della campionatura messa a disposizione dalla società venditrice presso l'esposizione del rivenditore preventivamente indicato.

I portoni dei box auto saranno del tipo basculante, in lamiera zincata spessore 8/10mm, preverniciate secondo indicazione della Direzione Lavori, ad azionamento manuale, complete di feritoie di areazione e di serratura tipo Yale. Le feritoie di areazione delle bascule potranno avere dimensioni diverse al fine di poter soddisfare le prescrizioni delle norme vigenti in materia antincendio.

La porta di accesso dall'autorimessa seminterrata al vano scala, sarà in lamiera di ferro del tipo tagliafuoco REI 60, verniciata, completa di serratura e di pompa chiudiporta. Le restanti porte delle parti comuni del piano seminterrato (locale tecnico e disimpegno cantine) saranno in lamiera di ferro del tipo multiuso, verniciate, complete di serratura. Il colore delle porte delle parti comune sarà a scelta della Direzione Lavori.

Le porte delle cantine saranno a battente, in lamiera zincata presso piegata e stampate complete di alette di aerazione sotto e sopra, di cilindro con serratura tipo Yale e maniglia in plastica.

## 5.7 TINTEGGI E VERNICIATURE

I locali degli alloggi saranno tinteggiati con materiali lavabili di colore bianco, a due mani previo adeguata preparazione delle superfici. Colorazioni personalizzate saranno conteggiate a parte.

Il vano scala e il gioco bimbi saranno trattate con tinteggio al quarzo o idropittura lavabile: i colori saranno a discrezione della direzione Lavori.

Le pareti e i soffitti in cemento a vista e in blocchetti di cls dei box, del corsello, delle cantine e del locale tecnico al piano seminterrato saranno lasciate a vista. Saranno tinteggiate di bianco le sole pareti intonacate.

Tutte le opere in metallo saranno verniciate con prodotti privi di emissioni tossiche previo adeguato trattamento antiruggine; i colori saranno a descrizione della Direzione Lavori.



### 5.8 OPERE IN FERRO

Il cancello carrabile e il cancello pedonale saranno in ferro e/o lamiera stampata zincata e verniciata, realizzati su disegno del progettista e saranno verniciati secondo indicazione della D.L... Il cancello pedonale sarà dotato di elettroserratura e pompa chiudiporta.

I grigliati di aerazione saranno del tipo zincato e antitacco in corrispondenza dei percorsi pedonali con resistenza adeguata al carico.

Le ringhiere e i parapetti, ove previsti dal progetto saranno eseguiti su indicazione della Direzione Lavori.

### 5.9 CASELLARI POSTALI

In prossimità dell'ingresso condominiale al piano terra, all'interno o all'esterno, secondo indicazioni della Direzione Lavori sarà collocato il casellario postale con cassette indipendenti per ogni unità abitativa, complete di sistema anti-prelievo, con buona capacità contenitiva e tenuta all'acqua garantita al costo di € 200,00 oltre ad IVA, da liquidare anteriormente all'atto definitivo di compravendita a favore della società venditrice

## 6. DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire confort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

### 6.1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

La produzione del calore per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, sarà garantita da un sistema centralizzato a pompa di calore aerotermica ad altissima efficienza energetica, doppio stadio, funzionante con compressori alimentati ad energia elettrica. L'emissione del calore durante la stagione invernale sarà garantita da sistemi radianti annegati a pavimento, disaccoppiati termicamente. La termoregolazione sarà affidata a cronotermostati ambiente che saranno collocati in tutti i vani ad eccezione dei corridoi, dei disimpegni e dei ripostigli. Nei bagni verrà installato, se necessario, un radiatore elettrico complementare. Ogni unità residenziale sarà dotata di satellite di utenza per la corretta contabilizzazione dei consumi di calore e dei volumi d'acqua.



## 6.2 IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO (SOLO PREDISPOSIZIONE)

In tutti gli alloggi saranno eseguite predisposizioni per impianti di raffrescamento ad aria condizionata tramite tubazioni in rame ricotto per impianti frigoriferi pre-coibentate con guaine flessibili a cellule chiuse, per sistemi multi-split ad inverter, in grado di variare la velocità di rotazione in funzione del carico termofrigorifero, funzionanti a gas.

Ogni predisposizione per il futuro montaggio delle unità interne ventilanti sarà formata da un'apposita scatola ad incasso con coperchio a cui fanno capo le tubazioni frigorifere in rame, la tubazione di scarico condensa e i cavi di alimentazione elettrica atte a far sì che la parte acquirente abbia a suo carico l'acquisto ed il montaggio della unità esterna (moto-condensante in pompa di calore) e dei corpi refrigeranti interni (split).

La predisposizione della unità esterna sarà localizzata nelle logge, balconi e/o terrazzi mentre la predisposizione degli split saranno ubicati nelle posizioni scelte dagli acquirenti, fatte salve le eventuali esigenze tecniche particolari.

Si precisa che i trilocali avranno due attacchi predisposti mentre i quadrilocali ne avranno tre.

## 6.3 IMPIANTO IDRO-SANITARIO

L'acqua fredda condominiale sarà trattata con un sistema di filtraggio e gruppo di addolcitore a sale, sistema di dosaggio prodotto antincrostante ed anticorrosivo adatto all'uso alimentare, posizionato nel locale centrale termica/idrica condominiale, collocato nel piano interrato, dopodiché sarà distribuita trattata ai vari alloggi.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta da un sistema centralizzato. Ogni unità residenziale sarà dotata di satellite di utenza per la corretta contabilizzazione dei consumi dei volumi d'acqua fredda e calda.

Le reti di distribuzione saranno in multistrato e coibentate secondo le prescrizioni progettuali.

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

### Bagni:

- Miscelatore lavabo medio marca Mariani, serie Artic;
- Miscelatore bidet marca Mariani, serie Artic;
- Miscelatore doccia ad incasso, ad una funzione, marca Mariani, serie Artic;
- Presa a muro per il saliscendi della doccia;

- Asta doccia minimale con doccetta anticalcare o soffione;
- Piatto doccia Lif H3 misure 90 x 70 cm / 80 x 80 cm in ceramica;
- Vaso a terra senza brida marca Galassia, serie "Eden";
- Bidet a terra marca Galassia, serie "Eden" oppure marca GSI, serie "Modo";
- Sedile sospeso avvolgente marca Galassia, serie "Eden";
- Lavabo misura 60 cm da appoggio marca Galassia, serie "Eden".



*Sanitari Marca Galassia Serie "Eden"*



*Sanitari Marca GSI Serie "Modo"*



*Rubinetteria Marca Mariani Serie "Artic"*

La scelta dei sanitari e della rubinetteria sarà effettuata dall'acquirente sulla base di una campionatura che sarà messa a disposizione dalla società venditrice presso l'esposizione del rivenditore preventivamente indicato; parte della campionatura è riportata di seguito:

Sanitari:





Capitolato dei lavori dell'intervento di edilizia residenziale convenzionata denominata "**residenza il Principe**" in via Carboni a Parma

marca Galassia serie "Eden":

in alternativa ai modelli sopra indicati sarà proposta la serie similare MODO marca GSI.

Rubinetteria:

marca Mariani serie "Artic".

in alternativa ai modelli sopra indicati saranno proposte serie similari.

Lavatrice/lavanderia

È prevista la sola predisposizione delle adduzioni acqua fredda e relativo scarico sifonato.

Cucine/angoli cottura (NO GAS)

- adduzioni acqua calda-fredda e scarico;
- attacco e scarico lavastoviglie;
- cappa esalazioni di cottura.

#### 6.4 IMPIANTO A GAS

**Non sarà installato nessun impianto a gas, pertanto, le cucine dovranno essere dotate di impianto ad induzione.**

#### 6.5 IMPIANTO ANTICENDIO

Sarà realizzato tutto quanto previsto da progetto e previsto da normative vigenti in materia VVF.

#### 6.6 IMPIANTO DI ASCENSORE

Il fabbricato sarà dotato di impianto di ascensore automatico, a funi, avente cabina di dimensioni 100x130 cm e portata 6 persone.

L'impianto sarà scelto fra primarie ditte fornitrici avente una velocità di circa mt. 1/s dotato di motore a basso consumo energetico.



Le cabine saranno rivestite a scelta della D.L. in laminati plastici, con specchio a mezza parete e pavimento in analogia alla pavimentazione dell'atrio condominiale.

Gli impianti saranno muniti di accessori d'uso e impianti elettrici e telefonici a norma, collegati con la centrale di assistenza 24 ore su 24, e di tutti quegli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza.

#### 6.7 IMPIANTO A PANNELLI FOTOVOLTAICI

L'edificio sarà dotato di impianto a pannelli fotovoltaici per una potenza di 22 kWp installato in copertura.

L'energia elettrica prodotta sarà utilizzata per alimentare gli impianti condominiali quali: luce scale, ascensore, pompe di calore per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento e per la produzione di acqua calda sanitaria, luce gioco bimbi, luci aree esterne, etc.

#### 6.8 IMPIANTO ELETTRICO ALL'INTERNO DEI SINGOLI ALLOGGI

Ogni appartamento sarà dotato di impianto elettrico e farà capo ad una propria centralina di protezione magnetotermica e di protezione differenziale contro i contatti verso terra: sarà carico dell'acquirente stipulare il contratto di fornitura con l'ente erogatore del servizio di elettricità.

Gli interruttori e le prese saranno della ditta B-Ticino serie "Matix" o "Vimar serie "Plana".

L'impianto elettrico di ogni appartamento sarà realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti e in conformità alle norme CEI 64-8 con dotazioni secondo il livello 1 della tabella A della Norma CEI 64-8/3: nei locali dell'abitazione, nel vano scala e nei locali condominiali sarà del tipo sottotraccia mentre nei locali cantina, locali tecnici e box auto/autorimesse saranno del tipo esterno.

#### 6.9 IMPIANTO TELEFONICO

La rete telefonica di ogni unità immobiliare farà capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano scala e/o disimpegno condominiale. La colonna montante di ogni scala farà capo al box Telecom posto al piano terra o interrato. Ogni appartamento sarà dotato di sola predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.



Capitolato dei lavori dell'intervento di edilizia residenziale convenzionata denominata "**residenza il Principe**" in via Carboni a Parma

#### 6.10 IMPIANTO AUTOMATICO CANCELLO CARRAIO

Il cancello carraio di accesso al piano interrato sarà dotato di apparecchiature automatiche per il suo funzionamento; ad ogni acquirente di box verrà consegnato un telecomando del tipo a due pulsanti.

#### 6.11 IMPIANTO DI VIDEOCITOFONO E APRIPORTA

In corrispondenza dell'ingresso pedonale a servizio dell'edificio, verrà installata la pulsantiera completa di telecamera e di campanelli di chiamata collegati ai videocitofoni degli alloggi. Il pulsante per l'apertura del cancello e della vetrata di caposcala è inserito nella scatola del videocitofono.

Alla vetrata principale di ingresso al vano scala dei singoli, edifici saranno collocate pulsantiere di ripetizione dei campanelli di chiamata solo citofoniche.

#### 6.12 IMPIANTO TV E TELECOMUNICAZIONE

Sull'edificio sarà installata adeguata antenna, come da indicazioni della D.L.; sarà dotato del servizio televisivo digitale terrestre, con centralino programmabile per la ricezione dei canali nazionali e delle emittenti locali al costo di € 600,00 oltre ad IVA, da liquidare anteriormente all'atto definitivo di compravendita a favore della società venditrice.

#### 6.13 IMPIANTO CAMPANELLI INTERNI

Sarà installato un pulsante fuori porta per ogni appartamento dal quale si possa effettuare la chiamata tramite una suoneria posta sul centralino interno ai singoli alloggi.

La suoneria avrà una tonalità diversa da quella del collegamento citofono con il posto esterno.

#### 6.14 IMPIANTO ELETTRICO CANTINE ED AUTORIMESSE

In ogni cantina e in ogni autorimessa sarà installato un punto luce con plafoniera stagna e una presa da 2x10/16 A+T e verrà predisposta una tubazione vuota per l'infilaggio della linea di alimentazione della presa per la ricarica dei veicoli elettrici (questa esclusa).



Sia la cantina che l'autorimessa saranno allacciate direttamente all'impianto dell'appartamento corrispondente.

L'illuminazione dei corridoi e locali comuni dell'edificio sarà allacciata al contatore condominiale.

#### 6.15 IMPIANTO ELETTRICO/ILLUMINAZIONE CONDOMINIALE

L'edificio sarà dotato di impianto a pannelli fotovoltaici per una potenza di 22 KW installato in copertura. L'energia elettrica prodotta verrà utilizzata per alimentare gli impianti condominiali quali luce scale, ascensore, centrale termica, acqua di riscaldamento pannelli a pavimento ecc. e verrà realizzato in modo tale da poter essere utilizzato per alimentare tutte le parti comuni dell'edificio.

Questo impianto sarà collegato alla rete elettrica e dovrà essere realizzato nel rispetto delle Norme Tecniche in allegato 1 del D.M. 28.07.05 e s.m.i..

L'illuminazione dei corridoi cantine e dei percorsi di accesso ai garage, sarà del tipo a tempo, con pulsanti luminosi, completo di apparecchiature illuminanti tipo stagno compresa lampadina led.

I vani scala saranno illuminati con impianti a tempo con corpi illuminanti scelti nel numero, posizione, qualità, dalla Direzione Lavori.

L'atrio della scala e l'androne delle autorimesse saranno illuminati sia automaticamente dal crepuscolare esterno, sia manualmente.

Il gioco bimbi, sarà illuminato con n.2 punti luce e dotato di n.6 prese.

La corsia carrabile di accesso alle autorimesse interrato sarà illuminata da plafoniere con lampade led, posizione e numero scelti dalla D.L. collegate in parte all'impianto crepuscolare e in parte a sensori di presenza oltre a lampade di emergenza.

#### 6.16 DOTAZIONE DELL'IMPIANTO ELETTRICO NEGLI ALLOGGI

Zona ingresso

- 1 punto deviato
- 1 presa 2x10/16 A+T

Soggiorno/pranzo

- 2 punti luce deviati/invertiti



- 1 punto luce semplice
- 6 prese 2x10/16 A+T
- 1 presa TV/satellite

#### Cucina /angolo cottura

- 1 punto luce semplice
- 1 uscita semplice per cappa
- 2 prese 2x10/16 A+T (prese di servizio sopra tot)
- 4 prese schuko per lavastoviglie, forno, frigo e fuochi a induzione

#### Ripostiglio (ove presente)

- 1 punto luce semplice
- 1 presa 2x10/16 A+T
- 1 presa schuko con interruttore per lavatrice (se presente)

#### Disimpegno

- 1 punto luce deviato/invertito
- 1 presa 2x10/16 A+T

#### Bagno

- 1 punto luce semplice
- 1 punto luce semplice (specchio lavabo)
- 1 presa 2x10/16 A+T
- 1 presa schuko con interruttore per radiatore elettrico

#### Camera matrimoniale:

- 1 punto luce deviato/invertito
- 5 presa 2x10/16 A+T
- 1 presa TV DTT
- 1 predisposizione presa telefono (canalizzazione vuota)

#### Camera da letto singola e/o doppia:

- 1 punto luce deviato/invertito
- 4 presa 2x10/16 A+T
- 1 presa TV DTT
- 1 predisposizione presa telefono (canalizzazione vuota)



Loggia, balcone e terrazzo

- 1 punto luce semplice
- 1 presa stagna 2x10/16 A+T

Cantina (ove annessa all'appartamento)

- 1 punto luce deviato/ivertito
- 3 presa 2x10/16 A+T
- 1 presa TV DTT
- 1 predisposizione presa telefono (canalizzazione vuota)

DOTAZIONE DELL'IMPIANTO ELETTRICO GENERALE

- Quadro elettrico u.i.
- Termostati ambiente
- Videocitofono
- Messa a terra impianto secondo normativa vigente

## 7. SISTEMAZIONI ESTERNE

### 7.1 SISTEMAZIONE DELLE AREE A VERDE CONDOMINIALE

Queste aree saranno delimitate come indicato nelle tavole di progetto, completate da manto erboso, E' prevista la fornitura di un punto acqua esterno in pozzetto con attacco portagomma e tubo corrugato vuoto per eventuale collegamento elettrico per impianto automatico (a cura e spese del condominio), collegati agli impianti condominiali (in quantità come indicato da progetto).

Dal momento della consegna dell'immobile i costi per la manutenzione e la cura del verde, se già realizzato, saranno a carico del condominio.

Nella posizione indicata dalla D.L. saranno collocati corpi illuminanti dotati di lampade a basso consumo, comandati da orologio astronomico ed allacciati al contatore condominiale.

### 7.2 RECINZIONI

La proprietà sarà recintata/delimitata con recinzioni in muratura e/o rete metallica, a discrezione della Direzione Lavori.





## 8. VARIANTI

### 8.1 LAVORI IN VARIANTE – IN MISURA NON SUPERIORE DEL 10% DEL PREZZO DI CONVENZIONE DELL'ALLOGGIO

All'acquirente è concessa la facoltà di apportare varianti alle unità immobiliari oggetto del preliminare di vendita compatibilmente con il procedere dei lavori di costruzione dell'edificio. La decisione circa la fattibilità delle varianti richieste, spetta in via unilaterale, alla parte promittente venditrice e alla Direzione Lavori, che ne valuteranno l'ammissibilità in relazione all'entità e alla qualità delle modifiche richieste, ai tempi di esecuzione in rapporto al procedere complessivo del cantiere nonché alle prescrizioni contenute nei vigenti Regolamenti Comunali o di altri Enti preposti.

Gli eventuali lavori in variante saranno eseguiti dall'Impresa solo dopo la compilazione di un preventivo di spesa scritto, firmato per accettazione dalla parte acquirente, e pagati dalla stessa alla società costruttrice per il 50% alla accettazione del preventivo di spesa e per il 50% alla avvenuta posa dei rivestimenti in ceramica.

Il suddetto preventivo scritto di spesa terrà conto, da un lato, delle opere richieste dalla parte promissaria in aggiunta rispetto al progetto ed al presente Capitolato dei lavori allegati al contratto preliminare, dall'altro, delle opere che la parte promissaria non intende eseguire rispetto a quelle previste nel progetto e nel presente Capitolato allegati al preliminare, opere che verranno rimborsate dalla parte promittente sulla base dei prezzi di seguito indicati.

I prezzi di cui sopra saranno così determinati:

	<i>Lavorazione</i>		<i>Prezzo</i>
1	Pareti in forati spessore 8 cm legati da malta di calce bastarda		29,00 €/mq
2	Intonaco premiscelato a base di calce su muro compreso tinteggio		25,00 €/mq
3	Rubinetto acqua fredda completo di porta gomma sul terrazzo, comprese opere murarie		410,00 €/mq
4	Differenza prezzo fra porta interna apribile a battente/bandiera come da Capitolato e porta apribile a scomparsa (tipo "Scrigno")		800,00 €/cad.
5	Differenza prezzo per pavimento in ceramica fughato mm.3		4,50 €/mq



Capitolato dei lavori dell'intervento di edilizia residenziale convenzionata denominata "residenza il Principe" in via Carboni a Parma

6	Posa in opera di piccola cassaforte fornita dall'acquirente		200,00 €/corpo
7	Impianto elettrico come da Capitolato:		
	- Punto luce semplice		68,00 €/cad.
	- Punto luce deviato		93,00 €/cad.
	- Punto luce invertito		140,00 €/cad.
	- Uscita semplice e punti derivati		45,00 €/cad.
	- Presa 15 + T		72,00 €/cad
	- Presa 15 A per forno – lavatrice etc.		95,00 €/cad.
	- Presa da 10 A comandata a punto luce semplice		97,00 €/cad.
	- Presa da 10 A comandata a punto luce deviato		128,00 €/cad.
	- Presa da 10 A comandata a punto luce invertito		166,00 €/cad
	- Presa telefono		68,00 €/cad.
	- Presa TV		130,00 €/cad.
	- Punto citofonico completo		260,00 €/cad.
	- Chiamata interna		85,00 €/cad.
	- Pesa stagna 16 A		75,00 €/cad.
	- Presa Schuko tedesca		100,00 €/mq
	- Predisposizione scatola vuota con cavo traino		48,00 €/cad.
	- Variatore intensità luce da un solo punto		64,00 €/cad.
8	Predisposizione attacco WC, escluso WC, escluso colonna, solo braga + punto acqua		300,00 €/cad.
9	- Realizzazione di secondo bagno completo di lavabo, vaso a terra, bidet , doccia, miscelatori e rivestimenti con gli stessi materiali, impianti e finiture previste per il bagno principale;		7.500€/a corpo
	- Sola predisposizione di attacco x lavabo, bidet, doccia o vasca (solo tubazioni acqua F/C e scarico) cadauno		700,00 €/cad.
10	- Predisposizione di attacco radiatore termoarredo compreso variazione modul		330,00 €/mq
11	- Predisposizione di "SPLIT" non previsto dal progetto solo se compatibile con le potenzialità dell'unità esterna		600,00 €/cad.
12	- Predisposizione di "Impianto Allarme" (non previsto dal progetto): (n.5 punti scatole vuote con cavo di traino) così composto: un punto di alimentazione, interruttore chiave al portoncino blindato, due punti radar di cui uno nel soggiorno e uno nel disimpegno notte; un punto esterno per sirena sul		250,00 €/cad.



Capitolato dei lavori dell'intervento di edilizia residenziale convenzionata denominata "residenza il Principe" in via Carboni a Parma

	balcone (n.5 punti scatole vuote con cavo di traino) così composto: un punto di alimentazione, interruttore chiave al portoncino blindato, due punti radar di cui uno nel soggiorno e uno nel disimpegno notte; un punto esterno per sirena sul balcone		
--	---	--	--

I prezzi delle varianti non previsti o non determinabili saranno stabiliti con riferimento al Bollettino prezzi informativi delle opere edili della C.C.I.A.A. di Parma, I° quadrimestre 2024.

Qualora il prezzo della variante richiesta non sia stabilito nemmeno nel suddetto Bollettino il prezzo dovrà essere convenuto fra le parti. In caso di mancato accordo la parte promissaria acquirente può pretendere che vengano comunque eseguite le opere di variante ma dovranno essere pagate con il prezzo richiesto dalla promittente venditrice, salvo la successiva possibilità dell'acquirente di ricorrere come previsto nel contratto preliminare.

I prezzi per le eventuali varianti che si stipuleranno presso le sale mostra, per le scelte dei sanitari, pavimenti, rivestimenti, serramenti, i cui riferimenti verranno forniti dall'impresa esecutrice delle opere, saranno maggiorati nella misura del 10% quali "spese generali di impresa", che tengono conto dei maggiori oneri per la venditrice quali: assistenza e consulenza ai Clienti nelle definizioni delle varianti fornita dal Tecnico di cantiere, maggiori spese per sfridi, scorte, approvvigionamenti, depositi e custodia, danneggiamenti e furti, ecc.

## 9. RAPPORTI FRA ACQUIRENTI E SOCIETA' COSTRUTTRICE

### 9.1 CONSEGNA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La consegna verrà materialmente effettuata con verbale di stato del luogo dell'unità immobiliare da redigersi in contraddittorio come previsto nel preliminare di vendita, se in regola con i pagamenti e le condizioni contrattuali.

### 9.2 RAPPORTI FRA IMPRESA APPALTATRICE E FUTURI ACQUIRENTI

Non saranno in nessun caso ritenute valide le richieste verbali inerenti le varianti, che venissero fatte dai futuri acquirenti direttamente in cantiere con il personale dipendente dall'Impresa o con i titolari ed il



Capitolato dei lavori dell'intervento di edilizia residenziale convenzionata denominata "**residenza il Principe**" in via Carboni a Parma

personale delle ditte specializzate esecutrici dei lavori nell'edificio (falegnami, idraulico, elettricista, pavimentisti, rivestitori, imbianchino, ecc.) e non saranno ritenute valide le richieste o le conferme scritte pervenute all'Impresa appaltatrice dopo i tempi stabiliti per le varianti alle quali si riferiscono.

E' vietato accedere al cantiere senza l'accompagnamento della D.L. o suo delegato.

### 9.3 CONDUTTURE TECNICHE IMPIANTISTICHE INTERNE ED ESTERNE

La Società costruttrice a seconda delle necessità tecniche derivanti dalla distribuzione delle varie reti (impianti elettrici, telefonici, idrici, fognari, gas, acqua, ecc.) si riserva la facoltà di ubicare i relativi condotti nelle posizioni che riterrà più idonee, sia in proprietà privata che condominiale senza con ciò dare luogo alla possibilità di richiesta di danni da parte dell'acquirente o degli acquirenti.

#### ONERI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI

Saranno a carico degli acquirenti:

- le spese notarili (tasse, imposte, onorario notarile) connesse alla stipula del contratto preliminare e del rogito;
- l'IVA sui vari pagamenti;
- le spese tecniche per l'accatamento e tipo mappale, tabelle millesimali e regolamento condominiale, predisposte da tecnico di fiducia della parte promittente la vendita pari a € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) oltre ad I.V.A.;
- rimborsi per spese per allacci alle utenze di acqua e luce;
- spese pro-quota per i casellari postali e antenna tv come specificato nei punti precedenti;
- spese pro-quota per corpi illuminanti dei singoli balconi e delle zone condominiali.

Le spese saranno da pagarsi entro la data stabilita per il rogito.



Capitolato dei lavori dell'intervento di edilizia residenziale convenzionata denominata "**residenza il Principe**" in via Carboni a Parma

### **Annotazioni ed avvertenze**

*Saranno tollerabili le piccole imperfezioni, quali piccole cavillature degli intonaci soprattutto in corrispondenza dei giunti dei cementi armati o delle pareti e ciò a causa degli inevitabili assestamenti strutturali.*

*Si precisa che il presente capitolato è da ritenersi valido per le opere ancora da eseguire all'interno dei singoli alloggi; per le opere già realizzate si fa riferimento allo stato di fatto al momento dell'acquisto.*

**Colori e tipologie dei materiali in genere rappresentate nelle immagini saranno da intendersi puramente indicativi così come le immagini virtuali (render) degli esterni, che potranno subire variazioni a discrezione della Direzione dei Lavori.**

*Letto, confermato e sottoscritto per accettazione*

*Parma, li.....*

*Parte Venditrice.....*

*Parte Acquirente.....*

*Aggiornato al 4 Settembre 2024*