COSTRUZIONI EDILI
COMPRAVENDITE IMMOBILIARI
DRU srl
PARMA-ITALY

CA' DEL MOLINO

BAGANZOLA - PARMA

Capitolato tecnico

1. Fondazioni e Vespai

Per il nuovo blocco autorimesse sono previste e saranno realizzate fondazioni a platea e/o a travi rovesce in calcestruzzo armato in opera. La tipologia della fondazione, la profondità del piano di posa, le sezioni, il dosaggio del calcestruzzo, la quantità del ferro di armatura sono stabilite nel progetto esecutivo strutturale.

Anche per l'edificio principale, edificio in restauro conservativo, se richiesto dal progettista strutturale, verranno realizzate fondazioni ad integrazione di quelle esistenti. Le sollecitazioni di calcolo delle strutture e delle fondazioni saranno calcolate in conformità alle norme vigenti per le strutture in cemento armato in opera, metalliche ed in muratura portante, pertanto con caratteristiche antisismiche (Classe Sismica "A").

Sopra la struttura di fondazione e/o tra le travi rovesce, all'interno del pacchetto di calpestio del piano terra per le parti a destinazione residenziale, sarà realizzato un vespaio aerato con elementi prefabbricati in plastica riciclata completati da getto in calcestruzzo armato in opera. I vuoti inferiori potranno essere completati con collegamento verticale e/o orizzontale su lato esterno per completare la ventilazione.

Nella zona delle nuove autorimesse il vespaio aerato potrà essere sostituito da vespaio in ghiaia costipata, completato sempre da getto di caldana in calcestruzzo armato in opera.

2. Strutture portanti verticali ed orizzontali

Le strutture portanti verticali per la realizzazione del nuovo blocco autorimesse, come calcolate e progettate all'interno del progetto esecutivo delle strutture, saranno realizzate in muratura portante in laterizio (armata, se richiesto dal progetto esecutivo delle strutture). Per eventuali esigenze e se previsto dal progetto strutturale, la struttura potrebbe essere completata da pilastri in calcestruzzo armato in opera.

Per l'edificio residenziale si procederà alla pulizia e ristilatura dei muri portanti in laterizio con eventuali intonaci armati o raddoppi murari se necessari ed indicati nel progetto esecutivo strutturale. Il primo solaio della ex stalla, a volte, sarà consolidato se e come previsto dal progetto esecutivo strutturale. I solai intermedi, in legno con pianelle, saranno consolidati nelle parti che lo richiederanno ed eventualmente sostituiti parzialmente, sempre secondo quanto verrà indicato dal progetto strutturale.

ISO 9001
QUALITY MANAGEMENT SYSTEM
BUSINESS SYSTEM
CERTIFICATION ISO 9001:2015/EA
CODE 28

CQOP SOA
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE
N. 76320/10/00 del 03/03/2025

Nell'edificio principale, il nuovo solaio di calpestio della prevista terrazza a tasca sarà realizzato in pannelli prefabbricati in laterocemento.

3. Coperture

La copertura del fabbricato ad uso residenziale, realizzata pochi anni fa in legno lamellare, sarà mantenuta. Si procederà allo smontaggio del manto di copertura, della sottostruttura fino al grezzo strutturale solo dove necessario alla realizzazione dei nuovi velux.

Le coperture delle autorimesse saranno strutturalmente realizzate in pannelli prefabbricati in laterocemento, successivamente completati da guaina bituminosa, lastra sottocoppo, coppo in laterizio anticato e lattonerie in lamiera preverniciata.

Qualora occorresse integrare elementi di lattoneria sull'edificio principale, le stesse verranno realizzate in analogia a quelle esistenti.

Su tutte le coperture verranno fornite ed installate linee vita certificate.

4. Lattonerie, comignoli ed esalatori

Per la copertura del nuovo blocco autorimesse tutti i canali di gronda, le converse, i pluviali, i frontalini, i terminali di esalazione ed i comignoli saranno in lamiera preverniciata di colore identico a quello del manto di copertura (e comunque a scelta della Direzione dei Lavori), spessore 6/10 mm.

I pluviali saranno posizionati in esterno sui prospetti degli edifici con cassetta esterna, agganciati con collari alla muratura e calata a vista.

Qualora occorresse integrare elementi di lattoneria sull'edificio principale, le stesse verranno realizzate in analogia a quelle esistenti.

Le canne fumarie e gli esalatori, ove previsti, saranno realizzati in acciaio nelle sezioni previste dalle norme e dai progetti impiantistici.

5. Tamponamenti, opere in marmo e finiture di facciata

Il nuovo fabbricato ad uso autorimesse sarà tamponato sui paramenti esterni con muratura in blocchi di laterizio semipieno posato a malta tipo "POROTN P800" o similare, dello spessore indicato negli elaborati strutturali.

Per l'edificio residenziale oggetto di restauro e risanamento conservativo verranno risanate e mantenute le attuali murature in mattone pieno/semipieno. Eventuali modifiche di facciata/prospetto verranno realizzate con mattone in laterizio semipieno posato a malta tipo "POROTON P800".

ISO 9001
QUALITY MANAGEMENT SYSTEM
BUSINESS SYSTEM
CERTIFICATION ISO 9001:2015/EA
CODE 28

CQOP SOA
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE
N. 76320/10/00 del 03/03/2025

I tamponamenti, seguendo quanto indicato nel progetto esecutivo architettonico, saranno su lato esterno in parte finiti con intonaco e tinteggio ed in parte con rivestimento in mattone facciavista (solo dove previsto).

In particolare, per l'edificio principale resteranno faccia a vista i pilastri del portico e la soprastante trave/cordolo, con restauro dei giunti. Le soglie ed i davanzali saranno in marmo o pietra a scelta della Direzione dei Lavori in coerenza con colori e finiture di progetto. Lo spessore minimo sarà pari a 3 cm e ove occorrente saranno dotati di gocciolatoio.

6. Tramezzi e contropareti

Le pareti divisorie interne saranno realizzate in laterizio forato di spessore variabile, posato con malta cementizia e successivamente rifinito con intonaco civile, pronto per la tinteggiatura finale. Alla base di tutte le pareti divisorie interne verrà collocato in fascia un materassino per l'isolamento acustico della parete e su tutti gli spigoli sarà posto un paraspigolo in lamiera zincata a tutta altezza.

Nell'edificio principale, in aderenza alle murature perimetrali esistenti, sarà realizzata su lato interno una controparete con tecnologia a secco costituita da doppia lastra in cartongesso fissata su struttura metallica a telaio, con interposto idoneo materiale isolante termoacustico, secondo quanto previsto dal progetto energetico. La struttura metallica avrà spessore pari a 75 mm (controparete finita sp. 100 mm) oppure 100 mm (controparete finita sp. 125 mm), in funzione delle caratteristiche dei locali e delle esigenze impiantistiche.

Nelle pareti destinate a ricevere il rivestimento in ceramica non sarà eseguita l'ultima mano di rifinitura per garantire una maggiore presa tra l'intonaco ed il collante del rivestimento.

L'impresa esecutrice, previa approvazione della Direzione Lavori e/o del progettista energetico, potrà apportare variazioni allo spessore e alla tipologia dell'eventuale isolante e della controparete, qualora ritenuto necessario per il corretto raggiungimento delle prestazioni previste.

7. Pacchetto di calpestio del piano terra

Al piano terra delle unità residenziali, sopra al getto del vespaio aerato, il pacchetto sarà indicativamente il seguente:

- Isolante a pannelli rigidi costituito da un componente isolante in schiuma polyiso espansa rivestito su entrambe le facce con rivestimento gas impermeabile multistrato (altezza del pannello come verrà indicato nel progetto energetico) o similare;
- Eventuale getto in calcestruzzo armato in opera di protezione;
- Massetto isolante alleggerito tipo "foamcem" o similare, di spessore opportuno per il passaggio all'interno dello strato delle dorsali impianti (e comunque almeno pari a quanto indicato nel progetto energetico);
- Strato di isolamento acustico in polietilene;

ISO 9001
QUALITY MANAGEMENT SYSTEM
BUSINESS SYSTEM
CERTIFICATION ISO 9001:2015/EA
CODE 28

CQOP SOA
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE
N. 76320/10/00 del 03/03/2025

- Sopra al sistema di riscaldamento radiante idronico (posato sull'isolante acustico di cui sopra): sottofondo autolivellante a base anidrite per impianti a pavimento di spessore minimo in funzione dell'esigenza di impianto;
- Sopra al sottofondo prima indicato: pavimento posato a colla.

Al piano terra delle autorimesse, sopra al getto del vespaio, il pacchetto sarà il seguente:

- Eventuale massetto isolante alleggerito tipo "foamcem" o similare, di spessore opportuno per il passaggio all'interno dello strato delle dorsali impianti;
- Sottofondo classico sabbia e cemento;
- Sopra al sottofondo prima indicato: pavimento posato a colla.

8. Serramenti, portoncini di ingresso

I serramenti esterni saranno in PVC.

Il sistema utilizzato presenta profili con una profondità di 76 mm, sia per l'anta che per il telaio. I serramenti saranno dotati di tre guarnizioni perimetrali, in elastomero termoplastico espanso, ed una struttura isolante a 6 camere, più una settima ricavata da una speciale e brevettata conformazione della struttura interna d'acciaio. Il profilo che verrà impiegato appartiene alla serie "KOMMERLING 76 MD", del Gruppo "PROFINE" o similare, leader assoluto, a livello internazionale, nella produzione di PVC per finestre e porte. All'interno del profilo in PVC sarà inserito un tubolare in acciaio con spessore di circa 2 mm, a garanzia di totale e costante robustezza e rigidezza. La finitura sarà realizzata con pellicola, scelta a cura della DL. Il sistema prevede l'utilizzo di ferramenta a nastro perimetrale "MAICO MULTI-MATIC", con anta ribalta e microventilazione di serie sulle ante principali. Il vetro sarà una struttura isolante costituita da un lato interno, un lato esterno ed un'intercapedine, con canalina perimetrale nera "a bordo caldo" ad elevata prestazione, saturata con gas argon, termicamente inerte. L'anta principale presenterà nottolini di serraggio, da un minimo di 5 (per finestra) ad un massimo di 8-9 (per portafinestra). Il serraggio dell'anta secondaria, anch'essa del tipo multi-punto, sarà garantito dall'utilizzo dell'asta a leva con catenaccio inferiore e superiore più dei rostri aggiuntivi posizionati nei pressi delle cerniere. La maniglia fornita sarà il modello "Toulon" della "Hoppe" o similare, finitura argento. Le cerniere avranno una portata di 100 kg per anta (vetro incluso), con coperture finitura argento. Lo spessore dei vetri sarà determinato dai calcoli del tecnico abilitato, nel rispetto delle normative sul risparmio energetico. In tutte le finestre saranno predisposte le aperture a vasistas e la microventilazione. Le finestre e portefinestre con misura entro i 90 cm saranno a battente ad un'anta; le finestre e portefinestre con misura superiore a 90 cm saranno a battente a due ante. I serramenti saranno montati su controtelai in legno, con profilo porta intonaco sul lato esterno e quarto lato in legno con funzione di taglio termico, sul lato inferiore. I controtelai saranno dotati di predisposizione per le zanzariere ad incasso. Il colore interno ed esterno sarà scelto dalla Direzione Lavori.

Le porte di primo ingresso delle unità saranno con profilo "PORTONE", serratura di sicurezza con maniglia passante e vetro antieffrazione classe PA4 (ove presente sopraluce o fiancoluce).

ISO 9001
QUALITY MANAGEMENT SYSTEM
BUSINESS SYSTEM
CERTIFICATION ISO 9001:2015/EA
CODE 28

CQOP SOA
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE
N. 76320/10/00 del 03/03/2025

Ove indicato, verranno infine forniti e posati da ditta specializzata serramenti in copertura complanari tipo “Velux” motorizzati e completi di oscuramento verso il lato interno, nelle dimensioni indicate in progetto architettonico.

9. Sistemi oscuranti - persiane/antoni in alluminio

L’oscuramento sarà realizzato con persiane accostate o antoni con disegno a doghe orizzontali a scelta della Direzione Lavori.

I profilati per serramenti saranno realizzati in lega di alluminio.

Le tolleranze dimensionali e gli spessori saranno conformi alla norma UNI EN 12020-2:2002.

I profili potranno essere trattati mediante finitura anodizzata, vernici a polvere nei colori RAL oppure effetto legno.

Il profilo dell’anta prevederà una guarnizione di battuta in EPDM garanzia di tenuta alle intemperie. L’apertura delle ante del sistema a murare sarà comandata, di serie, dal sistema spagnoletta completa di asta di collegamento, ganci di chiusura e perni di chiusura inferiore e superiore. Le cerniere, in acciaio di colore nero, saranno di tipo “a scomparsa”. Sarà possibile la regolazione delle stesse in altezza grazie al fissaggio su una piastra in grado di scorrere in un’opportuna canalina ricavata sul profilo anta. Il posizionamento ed il fissaggio delle lamelle fisse, sia ovaline che romboidali, sarà garantito da un sistema detto “tranciato” in alluminio in modo da non avere interruzioni cromatiche tra i vari profili del serramento e, grazie ad un processo di cianfrinatura, una maggiore sicurezza contro lo sfilamento delle lamelle.

Per l’edificio “A”, che sarà oggetto di restauro conservativo, per effetto di eventuali vincoli espressi dalla commissione qualità architettonica, la soluzione potrebbe essere differente ma con prestazioni paragonabili.

Le zanzariere avranno intelaiatura in alluminio con telo in fibra di vetro e spalmatura in PVC, con scorrimento verticale sulle finestre e laterale con guida a terra di circa 2,5 cm sulle portefinestre. Tutte le zanzariere di serie comprenderanno la frizione di rallentamento.

La posa in opera dei serramenti sarà effettuata rispettando i criteri di progettazione previsti dalla norma UNI 11673-1 in termini di isolamento termico, isolamento acustico, tenuta all’aria, tenuta all’acqua, resistenza meccanica al carico del vento, durabilità e traspirabilità con il sistema “PosaClima Premium Plus”. Le prestazioni del giunto di posa, sia primario che secondario, dovranno essere equivalenti alle prestazioni del serramento così come dichiarate nella DoP.

In ogni caso le prestazioni minime richieste dai giunti di posa primario (controtelaio-muratura) e secondario (controtelaio-telaio) dovranno essere le seguenti:

- Tenuta all’aria non inferiore alla Classe 4 secondo UNI EN 12207;
- Tenuta all’acqua non inferiore alla classe 9 A secondo UNI EN 12208;

ISO 9001
QUALITY MANAGEMENT SYSTEM
BUSINESS SYSTEM
CERTIFICATION ISO 9001:2015/EA
CODE 28

CQOP SOA
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE
N. 76320/10/00 del 03/03/2025

- Valore Rs non inferiore a 58dB per materiali utilizzati ai fini dell'isolamento acustico nei giunti;
- Garanzia di durata delle prestazioni dei giunti e di funzionalità dei materiali di almeno 10 anni;
- Divieto di utilizzo di sigillanti fluidi sul perimetro esterno del giunto (piano di tenuta agli agenti atmosferici) ad esclusione del traverso inferiore al fine di garantire la corretta traspirabilità dei giunti.

La posa in opera sarà effettuata da personale certificato EQF3 secondo la UNI 11673-2 e iscritto nell'albo delle figure professionali di Accredia (Ente Nazionale di Accreditamento).

10. Scale interne

Le scale interne saranno realizzate ove previste con solette rampanti in calcestruzzo armato in opera, soluzione che privilegiamo per pulizia, funzionalità e per la possibilità di poter realizzare comodi sottoscala.

Le rampe saranno intonacate e tinteggiate nella parte inferiore e sul fianco, mentre gradini (sia in alzata che in pedata) e pianerottoli saranno pavimentati in coordinamento con le scelte di finitura dei locali.

I parapetti di protezione saranno realizzati in ferro con disegno semplice, eventuali finiture di diversa tipologia e materiale potranno essere progettate e realizzate come extra-capitolato.

11. Recinzioni e cancelli

Le recinzioni esterne verranno realizzate come previsto dal progetto architettonico. In particolare:

- Sul confine con le strade comunali: restauro della recinzione e delle muratte esistenti;
- Sul confine del lotto con altre proprietà: ove esistente verrà mantenuta, ove da realizzare questa verrà fatta con rete metallica plasticata modulare o a rotoli con fittoni su muretta in calcestruzzo armato in opera (altezza definita dalla Direzione Lavori);
- Tra le proprietà private esterne e le proprietà comuni: rete metallica con fittoni su muretta in calcestruzzo armato in opera (altezza definita dalla Direzione Lavori);
- Tra due diverse proprietà private: rete metallica con fittoni, altezza minima 160 cm.

I cancelli pedonali e carrabili di ingresso alle unità saranno realizzati in acciaio a disegno semplice, con colore a scelta della Direzione Lavori.

ISO 9001
QUALITY MANAGEMENT SYSTEM
BUSINESS SYSTEM
CERTIFICATION ISO 9001:2015/EA
CODE 28

CQOP SOA
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE
N. 76320/10/00 del 03/03/2025

12. Sistemazioni esterne

Particolare attenzione sarà dedicata a ogni aspetto dell'iniziativa, sia sotto il profilo tecnico e funzionale sia dal punto di vista estetico.

Tale approccio interesserà in modo particolare anche le sistemazioni esterne.

In generale, tutte le aree esterne, sia comuni sia private, saranno consegnate con terreno vegetale di buona qualità e punto acqua esterno.

Le pavimentazioni esterne all'interno delle aree private e i percorsi pedonali saranno realizzati in gres porcellanato effetto pietra, posato su massetto cementizio con idoneo sottofondo. Colore, formato e finitura saranno definiti dalla Direzione Lavori, al fine di garantire uniformità estetica e coerenza architettonica dell'intervento.

Le aree comuni carrabili e pedonali saranno invece realizzate mediante pavimentazione drenante/filtrante, con caratteristiche estetiche e dimensionali definite dalla Direzione Lavori.

13. Impianto di illuminazione esterna

Nella posizione fissata nel progetto esecutivo verranno collocati per ogni unità avente area esterna ed all'interno della stessa area circa 4 punti luce per esterno completi di canalizzazioni sottotraccia di adeguata sezione, pozzetti di derivazione e basamenti in calcestruzzo. Per le unità che non hanno area esterna di dimensione superiore a 30 mq verrà fornito un solo punto luce.

Nelle aree comuni (percorsi pedonali e carrabili di accesso) verranno collocate lampade ad incasso nelle murette perimetrali o in alternativa punti luce analoghi a quelli previsti per le aree private e n.1 punto luce in corrispondenza dell'ingresso pedonale.

Verranno inoltre collocati punti luce sui prospetti ad azionamento con crepuscolare in funzione dello studio illuminometrico dell'edificio e a discrezione della Direzione Lavori.

Sono infine compresi, della stessa linea dei punti luce di prospetto, i punti luce necessari nel portico e nelle logge. Nel porticato infine è prevista una presa TV.

14. Impianti di climatizzazione invernale ed estiva, acqua calda sanitaria

L'impianto di climatizzazione invernale ed estivo delle unità sarà di tipo autonomo con generatore a pompa di calore aria-acqua ad alto rendimento (la stessa utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria).

Le unità oggetto del presente capitolato sono progettate secondo criteri di elevata efficienza energetica, comfort abitativo avanzato e gestione intelligente degli impianti.

ISO 9001
QUALITY MANAGEMENT SYSTEM
BUSINESS SYSTEM
CERTIFICATION ISO 9001:2015/EA
CODE 28

CQOP SOA
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE
N. 76320/10/00 del 03/03/2025

L'Impresa, a parità di prestazioni e performance, a propria discrezione potrà installare apparecchiature di primaria marca equivalente (es. Samsung Mitsubishi Electric, Idema, Panasonic). Eventuali marchi alternativi proposti dovranno garantire le medesime caratteristiche prestazionali, di efficienza energetica, rumorosità e connettività dell'apparecchio preso a riferimento.

L'impianto sarà in ogni caso progettato per offrire riscaldamento e raffrescamento ad alta efficienza, produzione di ACS e gestione intelligente delle zone naturali della casa.

In particolare, le forniture previste per la parte impiantistica meccanica per l'intervento in oggetto (e per ogni unità) sono le seguenti:

- Generatore: pompa di calore aria-acqua con tecnologia inverter (climatizzazione invernale, estiva e produzione ACS). Le macchine saranno collocate come definito dal progetto architettonico;
- Tipologia di configurazione dell'impianto: configurato per gestione contemporanea di riscaldamento e raffrescamento;
- Tipologia unità esterna: monoblocco o split inverter con potenza termica adeguata alla volumetria da climatizzare (come da progetto energetico), che verrà collocata in area esterna dove indicato in progetto;
- Tipologia delle Unità interne:
    - Collettori e centraline per la distribuzione su circuito pavimento (riscaldamento radiante a pavimento);
    - Collegamenti dedicati al circuito di raffrescamento con terminali split o canalizzati (refrigeranti);

Per quanto riguarda invece l'installazione dell'impianto, sono previsti:

- CLIMATIZZAZIONE INVERNALE: circuito radiante a pavimento realizzato con pannelli isolanti, tubazione multistrato, collettori, miscelatori e centralina di controllo;
- CLIMATIZZAZIONE ESTIVA: Collegamento split con installazione unità terminali a parete con controllo remoto, collegamento a circuito refrigerante dedicato;
- Schema di impianto con tre tubi: uno per mandata acqua calda, uno per mandata acqua fredda, uno di ritorno condiviso (permette la coesistenza riscaldamento e raffrescamento);

Per quanto riguarda il controllo dell'impianto sono previsti:

- Sensori di temperatura interna e climatica esterna per regolazione automatica della potenza;
- Gestione intelligente tramite Wi-Fi;
- Cronotermostati programmabili con modalità comfort e risparmio energetico;

In definitiva, riassumendo i plus per performance ed efficienza:

- Classe energetica: A++ / A+++;
- Coefficienti COP / EER (rendimento) superiori alla media del settore;
- Gas refrigerante ecologico R32;
- Funzione inverter per modulazione continua della potenza.

QUALITY MANAGEMENT SYSTEM
BUSINESS SYSTEM
CERTIFICATION ISO 9001:2015/EA
CODE 28

CQOP SOA
Costruttori Qualificati Opere Pubbliche
N. 76320/10/00 del 03/03/2025

15. Impianti idrosanitari

Le cucine e/o gli angoli cottura verranno dotati di rete di distribuzione dell'acqua calda e fredda e punto scarico per il lavello (esclusa la sua fornitura). Saranno inoltre predisposti gli allacci per lavastoviglie con rete acqua fredda e punto scarico.

Verrà inoltre installata una canna di esalazione per l'allaccio della cappa di aspirazione.

Ove indicato in progetto verrà predisposto allaccio per la lavatrice con rete acqua fredda e punto scarico.

I bagni saranno così composti:

BAGNO PRINCIPALE:

- Lavabo da appoggio o sospeso in ceramica, colore bianco lucido, corredato da miscelatore monoforo in acciaio cromato, bocca di erogazione rompigetto;
- Vaso filomuro a cacciata in ceramica, colore bianco, completo di cassetta a scomparsa con placca in materiale plastico e seduta in PVC pesante;
- Bidet in ceramica di tipo filomuro, colore bianco lucido, corredato da miscelatore monoforo in acciaio cromato;
- Piatto doccia "slim" nelle dimensioni indicate in progetto in resina color bianco, scarico quadrato o lineare;
- Termoarredo elettrico bianco lucido, dimensioni in funzione di quanto indicato nel progetto energetico;

EVENTUALE BAGNO SECONDARIO:

- Lavabo da appoggio o sospeso in ceramica, colore bianco lucido, corredato da miscelatore monoforo in acciaio cromato, bocca di erogazione rompigetto;
- Vaso filomuro a cacciata in ceramica, colore bianco, completo di cassetta a scomparsa con placca in materiale plastico e seduta in PVC pesante;
- Bidet in ceramica di tipo filomuro, colore bianco lucido, corredato da miscelatore monoforo in acciaio cromato;
- Se indicato: piatto doccia "slim" nelle dimensioni indicate in progetto in resina color bianco, scarico quadrato o lineare;
- Termoarredo elettrico bianco lucido, dimensioni in funzione di quanto indicato nel progetto energetico;

L'autorimessa verrà dotata di punto acqua fredda con scarico sifonato direttamente collegato alla rete di fognatura.

16. Scarichi

ISO 9001
QUALITY MANAGEMENT SYSTEM
BUSINESS SYSTEM
CERTIFICATION ISO 9001:2015/EA
CODE 28

CQOP SOA
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE
N. 76320/10/00 del 03/03/2025

Gli scarichi verticali e orizzontali saranno realizzati con tubazioni di materiale plastico tipo “Geberit” o “Rehau” di adeguate dimensioni edin grado di sopportare temperature di esercizio superiore ai 100 °C.

I tratti verticali troveranno collocazione in appositi cavedi all’interno delle murature o in apposite cassonature.

Tutti gli scarichi orizzontali saranno opportunamente rivestiti con idoneo materiale fonoassorbente anche nei tratti in prossimità delle braghe e degli innesti nelle colonne verticali e sigillati nei giunti con idoneo mastice.

Al piede di ogni colonna sarà presente un sifone di ispezione in plastica.

17. Impianti elettrici

Le unità saranno dotate di impianto elettrico di livello 2 – STANDARD secondo la Norma CEI 64-8 (capitolo 37).

Gli impianti delle singole unità saranno composti dalla seguente dotazione generale:

- Quadro interruttore generale alloggio, da installarsi nelle immediate vicinanze del contatore, dimensionato per la potenza indicata dal progetto impianto elettrico;
- Linea di alimentazione alloggio in partenza dal quadro suddetto;
- Quadro elettrico generale alloggio, da installarsi nelle immediate vicinanze dell’ingresso, costituito da un centralino in poliestere da incasso a parete IP40, completo degli interruttori a protezione dei circuiti elettrici indicati dalla norma CEI 64.8;
- Frutti per il comando luce e presa;
- Sistema di allarme bagno;
- Scatole portafrutti;
- Prese TV (digitale terrestre);
- Prese TV SAT (satellitari da parabola) solo predisposizione vuote;
- Predisposizioni vuote per impianto antintrusione: centrale, n.2 tastiere principali (una per piano), n.1 sirena da esterna, sensori volumetrici, contatti magnetici serramenti;
- Allaccio collettori dell’impianto radiante a pavimento;
- Impianto videocitofonico con monitor a colori;
- Allaccio termostati e/o cronotermostati ambiente;

Si installerà unica antenna TV per la ricezione dei canali digitali terrestri o sulla copertura o a terra in punto da definirsi.

Ogni locale dell’edificio sarà corredato di punti luce deviati, prese bivalenti, punti luce interrotti con fornitura come da minimo di normativa (come premesso).

In ogni locale adibito a servizio igienico sarà prevista la suoneria per emergenze, mentre all’ingresso e nella zona retrostante sarà previsto l’impianto videocitofonico e la pulsantiera esterna all’ingresso principale.

ISO 9001
QUALITY MANAGEMENT SYSTEM
BUSINESS SYSTEM
CERTIFICATION ISO 9001:2015/EA
CODE 28

CQOP SOA
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE
N. 76320/10/00 del 03/03/2025

L’unità immobiliare sarà dotata di tubi per il passaggio dei cavi dell’impianto telefonico urbano.

Di serie è proposta per le placche ed i frutti di impianti la linea marca “Vimar” modello “Plana” colori bianco o silver.

18. Impianti ascensore

Ove indicato in progetto è prevista la fornitura e l’installazione di ascensore ad azionamento elettrico (senza sala macchine) con portata complessiva 5 persone/400 kg, 3 fermate e singolo accesso, conforme alla Direttiva Ascensori 2014/33/Uem conforme alla norma EN 81-20/50 e conforme alla normativa per l’abbattimento delle barriere architettoniche. La cabina sarà completa di rivestimenti interni e specchio, corrimano ed illuminazione, completa di pavimento in PVC, finitura delle parti metalliche in acciaio INOX o alluminio anodizzato. La porta al piano e la porta di cabina saranno telescopiche a due ante cieche.

19. Energia rinnovabile

Ogni unità sarà corredata di impianto per la produzione ed accumulo di energia rinnovabile.

La potenza dell’impianto fotovoltaico fornito sarà almeno pari al minimo di legge vigente. L’impianto di ogni unità sarà abbinato a batteria di accumulo proporzionata alla potenza dell’impianto fotovoltaico fornito e colonnina di ricarica auto solo per le unità abbinate alle eventuali autorimesse.

QUALITY MANAGEMENT SYSTEM
BUSINESS SYSTEM
CERTIFICATION ISO 9001:2015/EA
CODE 28

CQOP SOA
Costruttori Qualificati Opere Pubbliche
N. 76320/10/00 del 03/03/2025

COSTRUZIONI EDILI
COMPRAVENDITE IMMOBILIARI
DRU srl
PARMA-ITALY

Capitolato finiture

20. Tinteggi esterni

Le facciate esterne, ove da completarsi con tinteggio, saranno pitturate con pitture silossaniche composte da resine acriliche e siliconiche, con ottime proprietà di adesione al supporto, elevata resistenza meccanica, idrorepellenza e permeabilità al vapore.

Il ciclo sarà completato a partire dall'intonaco di finitura secondo quanto indicato dal produttore/fornitore della pittura, ed il colore sarà a scelta della Direzione dei Lavori.

21. Tinteggi interni

Tutti i locali verranno tinteggiati con idropittura traspirante liscia, coprente, opaca a base di resine sintetiche in dispersione acquosa, applicata a due o più strati a perfetta copertura previa applicazione di apposito primer acrilico.

22. Pavimenti e rivestimenti

I locali della zona giorno, della zona notte, di corridoi e bagni saranno pavimentati con piastrelle in ceramica posate a colla, nelle dimensioni a scelte tra:

- 30 x 60 cm;
- 60 x 60 cm;
- 80 x 80 cm;
- 60 x 120 cm;

Nei bagni il rivestimento sarà realizzato in gres.

Si riportano a seguire alcune tra le proposte di capitolato, a puro titolo esemplificativo, sia per le pavimentazioni che per i rivestimenti:

- Marca "Valsecchia " serie "Uptown" o similare;
- Marca "Tuscania" serie "Durango", "Eterea", "Le Resine", "Meteora" o similare;

Il locale bagno sarà rivestito, salvo diversa indicazione da parte del cliente, a tutta altezza. Restano esclusi pezzi speciali di rivestimento quali mosaici, listelli, matite.

23. Sanitari e rubinetteria

ISO 9001
QUALITY MANAGEMENT SYSTEM
BUSINESS SYSTEM
CERTIFICATION ISO 9001:2015/EA
CODE 28

CQOP SOA
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE
N. 76320/10/00 del 03/03/2025

Verranno forniti e posati elementi sanitari in porcellana di prima scelta, come indicato nel progetto ed al capitolo 15 del presente documento, potendo scegliere su un'ampia campionatura fornita dalla ditta Bertani.

Il riferimento per la fornitura di sanitari ed elementi bagno è il brand "Intesa".

In particolare:

- Sanitari marca "Intesa" linea "EGEO" o similare":
- Rubinetterie e miscelatori marca "IdealStandard" linea "Ceraplan", marca "Intesa" linea "Net";
- Placca di scarico vaso marca "Geberit" modello "Sigma20" bianco lucido (o colori standard)
- Termoarredo marca "Intesa" modello Tower bianco lucido o similare;

24. Porte interne

Verranno fornite e posate in opera porte da interno in laminato della ditta "Garofoli" collezione "Gidea" serie "Avio" modello "Vilia 1" o similari, colore a scelta le seguenti possibilità:

- Bianco liscio;
- Olmo ghiaccio-grigio-sabbia;
- Bianco venato.

Le porte saranno dotate di cerniere a bilico e serratura magnetica.

Maniglia modello "Panamera" cromo opaco o similare.

Dove indicato in progetto, le stesse saranno o a battente o scorrevoli con la fornitura e posa di falsotelaio tipo "Scrigno" o similare.

Le porte sono complete di coprifilo della stessa essenza, guarnizioni in gomma.

QUALITY MANAGEMENT SYSTEM
BUSINESS SYSTEM
CERTIFICATION ISO 9001:2015/EA
CODE 28

CQOP SOA
Costruttori Qualificati Opere Pubbliche
N. 76320/10/00 del 03/03/2025

COSTRUZIONI EDILI
COMPRAVENDITE IMMOBILIARI
DRU srl
PARMA-ITALY

Specifiche contrattuali

I layout planimetrici, le misure, le quote e le rappresentazioni grafiche sono da considerarsi indicative pertanto le unità, potranno subire modifiche in funzione di sopravvenute esigenze di cantiere o delle eventuali possibili richieste effettuate dagli organi preposti alla verifica e al rilascio dei titoli abilitativi inerenti le pratiche edilizie necessarie per l'esecuzione delle opere.

Il cliente ha facoltà di personalizzare i layout interni delle unità in funzione delle sue esigenze fermo restando l'immutabilità dei prospetti e di tutto ciò che riguarda gli spazi esterni di pertinenza e comuni. Tali modifiche interne saranno oggetto di contratto integrativo tra privato e Studio Ovest 45.

Le finiture, dotazioni ed accessori, in precedenza elencati vengono definiti come "contenuti di capitolato" e vengono proposti ai clienti con alternativa di equivalente qualità e prezzo.

Oltre alle alternative proposte all'interno del capitolato (non generanti variazioni di prezzo), per la sola parte relativa al capitolo "capitolato finiture" i clienti hanno facoltà di apportare scelte autonome – di diverso prezzo – relativamente ai prodotti, ai formati, all'aspetto, ai metodi di posa; il cliente, nella scelta delle finiture, riceverà l'assistenza di tecnici esperti dell'impresa costruttrice.

Si chiarisce che qualsiasi elemento non previsto all'interno del capitolato definitivo (quali a titolo esemplificativo impianti speciali, accessori, tendaggi interni, arredo bagno, arredi interni) è da ritenersi opzionale e a carico del cliente, quindi realizzabile solo se tecnicamente, temporalmente e normativamente ammissibile e realizzabile ed a seguito di specifici accordi economici.

Per l'intervento in oggetto i rivenditori presso i quali il Cliente potrà prendere visione dei materiali di capitolato ed eventualmente valutare soluzioni alternative sono i seguenti.

<u>Sanitari, porcellane e rubinetterie:</u>

- Bertani S.p.a. - Showroom di Parma. Str. Navigli 1, 43122 Parma PR;

<u>Pavimenti e rivestimenti:</u>

- Morini Giuseppe Ceramiche – Via 24 Maggio 12/a, 43123 Parma PR;

<u>Porte interne:</u>

- Ampollini – Via Bernini 28, 43126 Parma PR;

Verranno inoltre indicati al Cliente altri rivenditori ove, grazie a specifici accordi e convenzioni, sarà possibile valutare a prezzi vantaggiosi soluzioni e prodotti diversi da quelli di capitolato.

ISO 9001
QUALITY MANAGEMENT SYSTEM
BUSINESS SYSTEM
CERTIFICATION ISO 9001:2015/EA
CODE 28

CQOP SOA
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE
N. 76320/10/00 del 03/03/2025

COSTRUZIONI EDILI
COMPRAVENDITE IMMOBILIARI
DRU srl
PARMA-ITALY

ISO 9001
QUALITY MANAGEMENT SYSTEM
BUSINESS SYSTEM
CERTIFICATION ISO 9001:2015/EA
CODE 28

CQOP SOA
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE
N. 76320/10/00 del 03/03/2025