

Comune di Parma

Piano Urbanistico Attuativo "A5"

Parco del Cinghio

"Lotto D01"

Edifici residenziali a corte

X1 - X2 - Y1 - Y2 - Y3 - Y4 - Z1 - Z2

(edilizia convenzionata)

Capitolato dei Lavori

Versione sintetica del 31 MAG 2019

Soggetto Attuatore

Enterprise Costruzioni srl

Via Luciani 1/A - 43126 - Parma

Capitale Sociale € 4.000.000,00

Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato: Rating di legalità = 1 stella

Impresa esecutrice dei lavori

Cooperativa Edile Artigiana sc

Via Borsari 25/A - 43126 - Parma

Patrimonio netto € 3.000.000,00

Certificato SOA Delo. Sovim spa - OG1 class. VIII OG11 --- class. IVbis

Certificato di Qualità Aziendale - ISO 9001:2015 - TUV Italia Management Service

Descrizione delle opere

0) PREMESSA

Ogni edificio (tipologia “X”; “Y” e “Z”) architettonicamente signorile e tecnologicamente alla avanguardia, nel suo complesso si compone di due sistemi autonomi; il piano terreno (PT) a destinazione mista residenziale ed accessori (cantine; accessori condominiali; spazio condominiale sociale; autorimesse, ed altro), ed i piani superiori (P1;P2;P3;P4;P5) ad esclusiva destinazione residenziale, mentre comune è il sistema dello accesso pedonale e carroio: completa la “unitarietà” dello edificio la copertura piana su cui è installato lo “impianto fotovoltaico individuale per ogni alloggio”.

Ai sensi dello art. 135 bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. (Testo Unico dell’Edilizia) ogni edificio, in conformità alla Legge 164/2014, è predisposto alla installazione della tecnologia c.d. “banda larga”.

1) STRUTTURA PORTANTE

Struttura portante antisismica, realizzata in blocchi portanti di legno-cemento mineralizzato dello sp. di cm 44, tipo ISOTEX (HD III 44/20 grafite) o similari riempiti in calcestruzzo. Tutte le strutture sono dimensionate secondo le vigenti “Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018” (di cui al Decreto MIT 17/GEN/2018 e ss.mm.ii) e soggette a collaudo statico.

2) TAMPONAMENTI

Il tamponamento dello edificio, di spessore pari a circa cm 48, sarà realizzato in blocchi di legno-cemento mineralizzato dello sp. di cm 44 riempiti in calcestruzzo sp. cm 15, tipo ISOTEX (HD III 44/20 grafite) o similari, con isolante grafite sp. cm 20 internamente intonacata al civile e successivamente tinteggiata, esternamente intonacata al civile e successivamente tinteggiata.

Tale soluzione tecnica ha quelle caratteristiche complessive di isolamento termico nel rispetto del progetto termotecnico redatto in ottemperanza al Dleg.vo 311/06 (attuazione direttive CE relative al rendimento energetico in edilizia) e ss.mm.ii. ed alla DAL Regione Emilia Romagna n. 156 del 04/MAR/2008 e ss.mm.ii. nonché DGR Regione Emilia Romagna n. 1275/2015 del 07 SET 2015 (BUR n. 237 del 10 SET 2015) e ss.mm.ii., applicando i parametri di calcolo termotecnico previsti a decorrere dal 01/GEN/2019.

Ogni alloggio è in classe energetica “A4” (individuata da $EP_{tot} < 27 \text{ kWh/mq/anno}$)

Tali soluzioni di pareti di tamponamento sono altresì progettate per rispettare le vigenti normative relative ai requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 05/12/97).

3) PROSPETTI EDIFICI ed ELEMENTI ARCHITETTONICI della CORTE

Facciate edifici intonacate e successivamente tinteggiate.

Elementi architettonici “in rilievo” rivestiti in lastre di gres porcellanato colore legno, ditta SINTESI serie “Montana Timber”, lastre di dim. cm 20*120 rettificato, o similari.

Parapetti logge in elementi di acciaio zincato e verniciato colore “grigio antracite” a battecche verticali del tipo “a disegno semplice” alternato da elementi ciechi: completano il “disegno complessivo” dei parapetti logge elementi verticali denominati “frangisole fissi” intesi come elementi sui quali consentire “l’arrampicata” di elementi arborei anche provenienti dalle vasiere in dotazione (eventuale utilizzo di “giardino degli odori”).

Serramenti parti comuni in alluminio anodizzato colore colore “grigio finestra” RAL 7040.

Serramenti delle unità immobiliari in PVC colore “bianco massa”.

La “recinzione perimetrale” esterna a coronamento della corte sarà costituito da struttura in cemento armato tinteggiato di colore marrone; ove necessario ringhiera in acciaio zincato e verniciato a disegno semplice: tra gli accessi pedonali realizzazione “fioriera d’arredo” in c.a. Sul marciapiede a confine della recinzione perimetrale sarà lasciato idoneo spazio con terreno per la semina di “edera rampicante” destinata a rivestire di verde tutto il suddetto muro perimetrale esterno di coronamento della corte.

Il tutto sempre e comunque in armonia con una progettazione architettonica unitaria del Lotto D01 costituito dai n. 8 edifici (X1/X2/Y1/Y2/Y3/Y4/Z1/Z2), nel rispetto dell’insieme del progetto di Piano Urbanistico Attuativo denominato “Scheda Norma A5 Cinghio”, come indicato nel progetto esecutivo redatto dal progettista architettonico e come meglio specificato in corso d’opera dal direttore dei lavori.

4) POSTAZIONE di RICARICA dei VEICOLI ELETTRICI

In ogni autorimessa viene installata una “postazione di ricarica per veicoli 100% elettrici” denominata “Box station”, del tipo marca Bticino modello “GREEN’UP PREMIUM”, o similari, che consente la ricarica in “MODO 3”: eventualmente di altra tecnologia presente sul mercato al momento della effettiva installazione che avverrà in coincidenza con la fine dei lavori di costruzione dello edificio.

Tale Box Station eroga energia per una potenza da un minimo di 3,7kW ad un massimo di 4,6 kW ed è dotata di una presa Tipo 2-3 per la ricarica in modo 2 e 3: tale presa è la più diffusa in Europa per la ricarica in corrente alternata, adattandosi ai veicoli elettrici sul mercato che ricaricano sia con modo che con modo 3 (avvio e interruzione della ricarica tramite tasto “Strat/Stop”). Tale Box Station è collegata al contatore della energia elettrica dell'alloggio ed il costo dei consumi di energia legati alla ricarica della autovettura sarà addebitato direttamente in bolletta, come qualsiasi altra utenza elettrica di casa: tale Box Station interagisce “in maniera intelligente” con il “contatore alloggio” per l'utilizzo della potenza residua nel senso che la priorità dell'uso dell'energia elettrica è a favore delle utenze domestiche e successivamente a favore della ricarica dei veicoli elettrici.

Tale Box Station è altresì gestibile (accessorio da pagarsi a parte) da remoto per tramite di PC, tablet o smartphone.

5) DEPOSITO CICLI per E-bike (in numero di 120 per gli alloggi piani P1-P2-P3-P4-P5)

Con accesso dal corsello carraio vengono realizzati n. 4 “deposito cicli” (dunque n. 1 per ogni 2 edifici): tale deposito cicli per E-bike è provvisto di bascula di ingresso aventi le caratteristiche delle bascule delle autorimesse private.

In ciascuno dei suddetti deposito cicli per E-Bike saranno installate n. 30 prese di corrente del tipo “16A” per la ricarica contemporanea di n. 30 E-bike.

In ogni locale “deposito cicli” sono previsti un punto luce semplice dotato di plafoniera stagna ed una presa da 16 A+T stagna.

La gestione della ricarica di tali n. $4 \times 30 = 120$ E-bike è così regolata:

- a) a ciascuna delle 15 unità immobiliari (da n. 2 a n 16 dei piani da P1 a P5) è assegnato uno spazio dedicato;
- b) le unità immobiliari del Piano Terreno n. 1 (per la loro specificità sociale NON sono dotate di E-Bike);
- c) le prese di corrente sono allacciate al contatore supercondominiale ed i costi per lo utilizzo delle stessa sarà ripartito con i millesimi supercondominiali;
- d) all'interno del deposito cicli per E-bike, è proibita sia la sosta di biciclette tradizionali che il parcheggio di ogni tipo di motociclo (anche se alimentato elettricamente).

La alimentazione elettrica dei suddetti “deposito cicli E-bike” è allacciata al contatore del Supercondominio.

6) ALLOGGI (altezza netta interna H = 2,70 ml)

a) pavimenti in opera su opportuno sottofondo

- ingresso, zona giorno con angolo cottura e zona notte in gres porcellanato, delle dimensioni di cm 35x35, posata diritta con fuga di circa 2 mm;
- servizio (servizio ridotto e ripostiglio
- ove progettualmente previsti) in gres porcellanato, delle dimensioni di cm 30x30, posata diritta con fuga di circa 2 mm;
- logge in in grès porcellanato, delle dimensioni di cm 20x20 (sp. mm 7) posato diritto con fuga di circa 2 mm, ditta Casalgrande Padana, “Linea 7” serie Ontario, o similari.

La marca ed il modello di riferimento è: ditta SINTESI serie Tribeca o similari.

b) rivestimenti

- zona cottura e cucina in gres porcellanato delle dimensioni di cm 20x25, posata diritta a fuga stretta con stuccatura in cemento bianco, listelli-decori-greche esclusi; viene rivestita solo la parete attrezzata con risvolto di cm 60 sulle pareti laterali: le restanti pareti (della sola cucina dunque zona cottura esclusa) saranno tinteggiate a smalto;
- servizio igienico in gres porcellanato delle dimensioni di cm 20x25, posata diritta a fuga stretta con stuccatura in cemento bianco, listelli-decori-greche esclusi; vengono rivestite tutte le pareti per una altezza max di cm 120: tale altezza sarà di circa cm 200 nella sola zona doccia.

La marca ed il modello di riferimento è: ditta IDEA CERAMICA serie Golf o similari.

d) portoncino ingresso di sicurezza (produzione industriale) tipo ditta Master o similari

portoncino d'ingresso alloggi "di sicurezza", delle dimensioni di cm (85x210) ad un battente, aventi le seguenti caratteristiche: lamiera d'acciaio zincata di sp. 20/10; n. 5 rostri fissi antistrappo; sistema di chiusura di sicurezza a profilo europeo (chiave con mappatura europea) azionante n. 4 chiavistelli centrali, n. 1 chiavistello laterale basso e n. 1 chiavistello laterale alto; occhio magico; blocco di apertura; rivestimento esterno ed interno in tranciato di noce tanganika (interno di colore bianco); pomolo esterno fisso e maniglia interna finitura alluminio; coibentazione interna anta in polistirene; soglia parafreddo regolabile, certificazione acustica 36 dB; imbotte perimetrale su vano scala in tranciato di noce tanganika.

Nota Bene: esclusivamente per gli alloggi con due o più camere da letto, nel ballatoio condominiale di accesso alla unità immobiliare, è consentita la installazione (con onere a carico dell'acquirente) di un cancello di sicurezza in acciaio (del tipo individuato dal direttore dei lavori per l'armonizzazione condominiale) delle dimensioni di cm 90L*240H ed ubicato ad una distanza di ml 1,00 dal filo porta ingresso (a generare uno spazio di ml 1*1).

e) porte interne alloggi in legno (produzione industriale) tipo ditta TreElle o similari

porte interne cieche lisce, ad un'anta tamburata sp. mm. 44 con ossatura perimetrale in legno masello e riempimento a struttura alveolare di tipo semifenolico, placcata con pannelli in MDF rivestito in laminatino e bordata sui 3 lati di battuta, a tre cerniere anuba, versione tondo; stipiti e coprifili in MDF rivestito in laminatino; finitura colore bianco opaco liscio; maniglia "Brixia" in finitura alluminio naturale, serratura tipo Patent, luce netta di cm (80x210) tipo ditta TreElle, collezione "Basica" modello "Cover N" o similari; imbotti perimetrali su murature a in legno come la porta interna.

Nota Bene: ove indicato nei disegni di compravendita la fornitura di ogni porta a scorrere all'interno di telaio "a scomparsa" (della medesima rifinitura di capitolato) comporta uno onere suppletivo per l'acquirente pari ad € 750,00.

f) finestre e portefinestre in PVC (produzione industriale) tipo ditta Giemme o similari

Finestre e portefinestre (a specchiatura unica) in "PVC" per esterni "profilo Rehau", costituite da un telaio di spessore nominale 70mm ed anta di spessore 70mm; sia il telaio che l'anta sono rinforzate con profilo in acciaio. Il fissaggio del pannello vetrocamera al telaio sarà assicurato per mezzo di listello fermavetro posizionato sul lato interno. Doppia guarnizione di tenuta. La soglia per portefinestre è in alluminio a taglio termico. Tutti i serramenti saranno del tipo ad anta-ribalta. Maniglia in finitura "cromo satinato" con copricerniere in PVC del medesimo colore. Finitura dei serramenti in colore "bianco massa" tipo RAL 9000/9001. Vetro camera doppio tipo <33.1 BE /camera 18 argon warm edge/4> per finestre e <33.1BE/camera 16 argon warm edge/33.1 BE> per porte finestre: il distanziatore vetro, chiamato canalino, è di serie "warm edge" colore nero per migliorare ancora di più le prestazioni termiche del sistema infisso. Permeabilità all'aria dei serramenti classe 4, tenuta all'acqua classe da min. 6A a max. 9A, resistenza al carico di vento B2; Avvolgibili in plastica "PVC" di colore "grigio luce" RAL 7035, del peso di 4,5 kg/mq, a guida fissa, completi di accessori d'uso normali, con cassonetto coprirullo colore "bianco massa" coibentato.

Nota Bene: gli avvolgibili delle finestre e porte finestre della sola zona giorno (cucina esclusa) saranno dotate di motorizzazione elettrica: le restanti finestre e porte finestre saranno dotate della sola predisposizione della motorizzazione elettrica.

g) zoccolotti

- in legno ramino colore bianco (dim. cm 7/8*1), fissato a colla/chiodi, in tutti gli ambienti interni, escluse le pareti rivestite in ceramica.

h) soglie, davanzali e cornice ascensore

- davanzali in granito Serizzo o similari di spessore cm 3;
- copridavanzali interni nel materiale a coronamento del serramento;
- soglie esterne (ove previste) in granito Serizzo, o similari, di spessore cm 2;

7) IMPIANTO ASCENSORE Schindler modello 3100 o similari (porta da cm 90*210)

Ascensore di tipo elettrico gearless a frequenza controllata ed a basso impatto ambientale, a 6 fermate, portata di 480 Kg – 6 persone, velocità nominale 1,00 m/sec, realizzato secondo le vigenti norme per portatori di handicap: pulsantiera di cabina in acciaio inox (pulsante apertura porte; pulsante allarme; conferma di chiamata luminosa; scrittura Braille; illuminazione di emergenza in cabina); pulsantiera di piano dal design elegante con pulsanti meccanici; pareti laterali cabina in laminato colore “Grigio Atene”; pavimento in gomma maculata nera; cielino verniciato “Grigio Riga” con illuminazione “a led”; parete frontale cabina in alluminio verniciato “Grigio Riga”; porte di piano in alluminio verniciato colore RAL 7032; specchio in vetro di sicurezza “a mezza altezza” sulla parete di fondo; corrimano coordinato con i colori e le forme degli altri elementi di allestimento interno.

Ogni ascensore è dotato dei seguenti dispositivi: livellamento automatico della cabina al piano; barriera di fotocellule a tutta altezza; rilevamento di sovraccarico; evacuazione automatica al piano più vicino in caso di interruzione di forza motrice con apertura automatica delle porte; ritorno automatico al piano principale da tutti i piani.

Nota Bene: l'impianto ascensore è predisposto per il collegamento telefonico affinché ogni “Condominio” possa attivare il collegamento con la centrale di assistenza 24 ore su 24.

8) IMPIANTO IDRO-TERMO-SANITARIO

Impianto idrico con allaccio condominiale da parte dell'Azienda erogatrice il servizio idrico (I-RETI) e sub-contatori individuali ubicati al Piano Terra in idoneo vano sottoscala.

E' costituito da una rete di adduzione verticale (ogni alloggio avrà la colonna montante di alimentazione) e da una rete di distribuzione orizzontale in ogni alloggio (servente la cucina ed i servizi igienici) in tubi di polipropilene e raccordi a fusione.

Servizio igienico principale (a norma Legge 13/89): marca Pozzi Ginori “Selnova Pro” o similari, con miscelatore monocomando cromato marca ISDolomite (dotato di aeratore da 5 lt/min per il risparmio di acqua potabile nel lavabo e nel bidet):

- lavabo (mm 550*440) in porcellana vetrochina bianca con sifone “d’arredo” marca Luxor modello “prestige”;
- vaso a terra “filo parete” (mm 355*530) in porcellana vetrochina bianca con scarico a pavimento, completo di cassetta di scarico “incassata a parete”, dotata di meccanismo di scarico per la riduzione del consumo di acqua potabile (cacciata da 4,5-3,0 litri); sedile in ivorite colore bianco;
- bidet a terra filo parete (mm 355*530) in porcellana vetrochina bianco;
- piatto doccia rettangolare in porcellana vetrochina bianca, dimensioni mm 700*850*80; miscelatore monocomando da incasso per doccia dotato di soffione mobile su asta saliscendi;
- attacco per utenza lavatrice completo di rubinetto porta gomma, sifone da incasso con piastra di raccordo (solo nel bagno principale);

Servizio igienico ridotto (ove previsto): marca Pozzi Ginori “Selnova Pro” o similari, con miscelatore monocomando cromato marca ISDolomite (dotato di aeratore da 5 lt/min per il risparmio di acqua potabile nel lavabo e nel bidet):

- lavabo (mm 500*410) in porcellana vetrochina bianca con sifone “d’arredo” marca Luxor modello “prestige”;
- vaso a terra “filo parete” (mm 355*530) in porcellana vetrochina bianca con scarico a pavimento, completo di cassetta di scarico “incassata a parete”, dotata di meccanismo di scarico per la riduzione del consumo di acqua potabile (cacciata da 4,5-3,0 litri); sedile in ivorite colore bianco;
- bidet a terra filo parete (mm 355*530) in porcellana vetrochina bianco;
- piatto doccia quadrato in porcellana vetrochina bianca, dimensioni mm 700*700*80; miscelatore monocomando da incasso per doccia dotato di soffione mobile su asta saliscendi.

Nota Bene: il box doccia è sempre a carico di parte acquirente in quanto “arredo bagno”.

Impianto innovativo di riscaldamento, raffrescamento nonché produzione acqua fredda/calda sanitaria con tecnologia “fotovoltaico + pompa di calore” (è escluso lo utilizzo di gas metano): ogni unità immobiliare ha il proprio “impianto autonomo”!

Tale impianto innovativo, in parte alimentato da fonti energetiche rinnovabili, funziona esclusivamente con energia elettrica contabilizzata dal contatore individuale (IREN/Enel) e consente di abbattere considerevolmente i costi per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria delle unità immobiliari, oltre ad essere non inquinante in quanto che ad emissione zero di anidride carbonica in atmosfera (gas free).

Realizzato in ottemperanza alla normative vigenti ed in conformità al progetto dello ingegnere termotecnico incaricato sinteticamente funziona nella seguente modalità.

Nella loggia di ogni unità immobiliare è ubicata una “Unità Esterna = UE” costituita da una pompa di calore del tipo “aria-acqua”, alimentata elettricamente e collegata al sistema di pannelli fotovoltaici (individuali dedicati alla unità immobiliare) installati sulla copertura piana dello edificio (in regime di “scambio sul posto” con la rete elettrica nazionale), di primaria ditta, avente una potenzialità nominale dei kW derivanti dal progetto termotecnico. Completa lo “impianto autonomo” una “Unità Interna = UI” costituita da uno “armadio di dimensioni cm 100L*40P*220H” contenente apposito serbatoio-bollitore per l’acqua calda sanitaria, della capacità di 150 lt; il fluido del circuito chiuso è acqua additivata avente la capacità di alimentare le serpentine del riscaldamento a pavimento della unità immobiliare in fase invernale ed i ventilconvettori a parete “tipo split” in fase estiva.

La Pompa di Calore sarà interfacciata con lo impianto fotovoltaico individuale al fine di “massimizzare” l’autoconsumo di energia elettrica prodotta dagli stessi pannelli fotovoltaici.

Acqua calda sanitaria: è sempre disponibile nella misura della capacità del serbatoio di accumulo, per poi venire nuovamente prodotta dalla Unità Interna.

Acqua fredda sanitaria: in ingresso alla Unità Interna, viene sottoposta ad un “trattamento” tramite dosatore idrodinamico di sali naturali, così come previsto dalla normativa vigente.

All’interno dello alloggio viene installato:

- orologio per la gestione individuale della quantità (in termini di ore/giorno);
- termostato in ogni stanza (eccettuato servizio igienico) per la gestione individuale della qualità (in termini di temperatura) del calore desiderato;
- impianto di riscaldamento del tipo “a pavimento” (pannelli radianti) funzionante a bassa temperatura, con distribuzione in tubo “Rbm” Kilma Flex o similare e suddiviso in distinte zone (a coprire l’intera superficie calpestabile) gestito da collettore di distribuzione dotato di idoneo sportello per la ispezione in caso di manutenzione.

Impianto di raffrescamento

Ogni singolo alloggio sarà dotato di corpi refrigeranti interni “split a parete sopraporta” alimentati dallo impianto di “climatizzazione autonomo” come sopra descritto.

Gli acquirenti potranno modificare la ubicazione dei suddetti “split a parete sopraporta”, fatte salve le esigenze tecnologiche.

Negli alloggi con una sola camera da letto sarà installato n. 1 split (zona disimpegno) mentre in quelli con due o più camere da letto saranno installati n. 2 split (zona giorno e notte).

Impianto di pannelli fotovoltaici individuali (minimo di legge 1,00 kWp ad alloggio)

E’ installato, sopra la copertura piana di ogni edificio, uno impianto di pannelli fotovoltaici, dimensionato come da progettazione: ogni unità immobiliare ha la sua “quota autonoma” di pannelli fotovoltaici: tale impianto è finalizzato alla produzione di energia elettrica per il funzionamento, in primis, della “pompa di calore aria-acqua”, poi, nella quantità residua, per gli usi individuali quali la piastra ad induzione, gli elettrodomestici, la illuminazione e le prese elettriche nonché la “postazione di ricarica” per autovettura elettrica ubicata nella autorimessa di proprietà.

Più in dettaglio le “potenze di progetto” assegnate ad ogni alloggio sono le seguenti:

- alloggio con una camera da letto $\geq 1,332$ Kw
- alloggio con due camere da letto $\geq 1,998$ Kw
- alloggio con tre camere da letto $\geq 2,997$ Kw

La energia elettrica viene prodotta, nel rispetto delle regole e normative vigenti riguardanti i rapporti tra soggetto che genera tale energia (proprietario della unità immobiliare) ed Ente gestore (IREN/ENEL/Altri), con il meccanismo cosiddetto di “scambio sul posto”.

Nota Bene: ogni impianto fotovoltaico individuale di alloggio è predisposto per la futura installazione (con onere acquisto a carico acquirente) di “batterie di accumulo di energia elettrica prodotta da fotovoltaico” per massimizzare lo “autoconsumo” anziché la tradizionale immissione in rete.

Nota Bene: in ogni alloggio NON è previsto (per la tipologia di impianto e per motivi di sicurezza) lo allaccio del gas: per lo “uso cottura” sono previste piastre elettriche ad induzione (con onere di acquisto a carico acquirente).

Nota Bene: sulla copertura del corpo esterno di autorimesse di pertinenza dello edificio Z2 (in quanto zona esposta a Sud) è installato uno impianto di pannelli fotovoltaici per una potenza massima di 20,00 kWp; tale impianto è al servizio delle parti Supercondominiali di seguito descritte ed è dotato di sensori antifurto.

Numero otto “Spazio sociale” (ubicati al piano terreno di ogni edificio) avente finalità collettive (vedi § 20) in quanto conformi al Bando Regionale “Housing Sociale 2019” (di cui alla DGR n. 655/2019 del 29 APR 2019 pubblicata sul BUR n. 145/2019 del 09 MAG 2019); in particolare sono a servizio della “pompa di calore aria-acqua” per il riscaldamento ed il raffrescamento del suddetto locale, nonché al servizio della eventuale piastra ad induzione e di eventuali elettrodomestici, di eventuali altri impianti speciali, nonché della illuminazione e della forza elettro motrice per le prese elettriche.

Spazi “supercondominiali” di seguito descritti:

- illuminazione corselli carrai;
- automazione cancelli carrai;
- serpentina elettrica cancelli carrai;
- automazione cancelli pedonali;
- elevatori disabili;
- pompa del pozzo irriguo;
- alimentazione impianto irrigazione;
- illuminazione “corte interna”;
- prese elettriche “corte interna”;
- illuminazione “zona feste” da mq 200 al centro della corte;
- prese elettriche “zona feste” da mq 200 al centro della corte;
- alimentazione n. 120 prese E-bike ubicate nei 4 depositi cicli;
- n. 4 autorimesse di proprietà supercondominiale;
- n. 4 colonnine di ricarica nelle autorimesse di proprietà supercondominiale.

Nota Bene: i suddetti pannelli fotovoltaici “Supercondominiali” (per una potenza massima di 20,00 kWp) sono dotati di idoneo gruppo di “batterie di accumulo di energia elettrica” per massimizzare lo “autoconsumo” (anziché la tradizionale immissione in rete) e per minimizzare il costo dell’utilizzo dei suddetti n. 8 “Spazio Sociale” condominiale.

Nota Bene: il punto di consegna della energia elettrica al Supercondominio (da parte di IREN/ENEL/Altro gestore) è ubicato in idoneo locale tecnico (sotto alla scala di accesso principale); in tale punto di consegna convergerà anche la energia elettrica prodotta dai pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura dello autorimesse esterne Edificio Z2 (per lo scambio sul posto); in altro locale tecnico sarà installato uno idoneo gruppo di “batterie di accumulo di energia elettrica” come sopra descritta.

Nota Bene: per la peculiarità dell’impianto sopra descritto, non è necessaria la installazione di impianto di “Ventilazione Meccanica Controllata = VMC”: tuttavia, è predisposta una prese elettrica (in parete esterna della zona giorno) per la eventuale installazione (a carico dell’acquirente) di macchina VMC a parete del tipo ditta Helty modello Flow (easy-plus-elite).

Nota Bene: tale impianto innovativo “autonomo” di riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua fredda/calda sanitaria con tecnologia a “pompa di calore”, combinato con i pannelli fotovoltaici in copertura, combinato con il sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura, unitamente alla elevatissima coibentazione termica dello edificio, determina uno “**Edificio ad energia quasi zero = NZEB**” di cui alla DGR Regione Emilia Romagna n. 1275/2015 del 07 SET 2015 (BUR n. 237 del 10 SET 2015) e ss.mm.ii.

9) IMPIANTI TELEFONICI, BANDA LARGA, TELEVISIVI ed ELETTRICI

Impianto telefonico costituito da sola predisposizione delle canalizzazioni per il collegamento di ogni appartamento con le centraline TELECOM.

Impianto “Banda Larga” ai sensi della Legge 164/2014 ogni edificio è “cablato con tubi vuoti” fino all'ingresso di ogni alloggio per la successiva (ed a carico dello acquirente) installazione di “fibra ottica” in grado di generare utenze c.d. “a banda larga”.

Impianto televisivo costituito da una antenna composta da apparecchiatura generatrice di segnale e da apparati di ricezione installati su supporto porta antenne; i servizi distribuiti dall'impianto a tutte le utenze del complesso residenziale sono i seguenti:

- 9 programmi televisivi terrestri su tutte le prese Tv;
- tutti i segnali SAT digitali e analogici trasmessi dai satelliti situati a 13° EST su di una sola presa per unità immobiliare (predisposizione alla ricezione di canali satellitari).

La effettiva possibilità di visione di canali criptati rimane a carico di ciascun acquirente che dovrà dotarsi di apposita apparecchiatura in commercio (decoder).

Impianto elettrico di livello 2 eseguito secondo la norma “CEI 64-8 Capitolo 37” mediante rete di distribuzione sottotraccia (nelle autorimesse e cantine, nonché nei locali accessori al piano seminterrato sarà in canalina esterna) con tubo corrugato in plastica, fili conduttori in rame di sezione idonea; l'impianto sarà previsto in due reti distinte e separate: una per le linee da 16 Ampère, l'altra per l'illuminazione e le prese da 10 Ampère.

Il centralino e le sezioni dei conduttori saranno dimensionati per la potenza delle utenze cui sono destinate; in particolare una linea dedicata sarà destinata alle “piastre elettriche ad induzione” uso cottura il cui acquisto è in capo allo acquirente.

Nota Bene: per il funzionamento dello impianto elettrico è prevista la installazione, per tutte le unità immobiliari, di un contatore da 220Volt e da 6,00 kW (potenza di picco pari a kW 6,00 + 30% = 7,80 kW).

I frutti saranno della ditta BTicino serie “Living NOW” con placche in tecnopolimero di colore bianco; in dettaglio l'impianto consisterà in: interruttori differenziali in numero di 1 per ogni alloggio, posizionati secondo le indicazioni di progetto; salvavita del tipo BTicino “Stop&Go” con funzione di ripristino della tensione in caso di scatto intempestivo del salvavita e con funzione “BTest” per il controllo in automatico dell'efficienza dell'impianto; centralino di appartamento, incassato nella posizione di progetto, due interruttori magnetotermici, bipolari, uno da 16 Ampère e l'altro da 10 Ampère, a separazione delle linee.

Nota Bene: la serie “Living NOW” della ditta BTicino è la linea civile di “ultima generazione” che unisce il meglio dell'estetica alla tecnologia “Smart” (ossia nativamente connessa).

Con “Living NOW” oltre allo impianto elettrico tradizionale (fornito con questo capitolato) si possono sempre realizzare:

- a) impianti elettrici “Smart”, connesso al Wi-fi di casa, controllabili con la App HOME + CONTROL;
- b) impianti elettrici “MyHOME_Up”, impianto integrato a bus gestibile da una solka App oppure da un unico display touch screen.

Dunque lo impianto elettrico Bticino serie “Living NOW”, partendo da uno impianto elettrico di livello 2, ha “in sé” le caratteristiche tecnologicamente più avanzate in quanto che è predisposto per una implementazione fino “alla domotica totale” dello alloggiol

Per i vani di ciascun alloggio è prevista la seguente dotazione.

• **ingresso/soggiorno:**

- n. 1 punto luce interrotto a soffitto;
- n. 1 punto luce invertito;
- n. 3 prese 10 A+T;
- n. 1 presa 16 A+T (per installazione su parete esterna di “macchina Ventilazione Meccanica Controllata VMC);
- n. 1 presa telefonica (per collegamento a rete fissa/internet)
- n. 1 presa TV + n. 1 presa SAT (per collegamento multimediale);
- n. 1 punto orologio + n. 1 punto termostato ambiente;
- n. 1 punto videocitofono;

- n. 1 punto luce di emergenza;
- n. 1 punto tastiera di comando allarme;
- n. 1 punto centralina allarme;
- n. 1 punto presa USB per la ricarica di “smartphone”
- **cucina:**
 - n. 1 punto luce interrotto a soffitto;
 - n. 1 punto luce interrotto a parete per cappa aspirante;
 - n. 3 prese 16 A+T (frigorifero, lavastoviglie, e forno elettrico);
 - n. 2 prese 10 A+T (n. 1 sul piano di lavoro e n. 1 a pavimento);
 - n. 1 scatola con morsetto (per allacciamento piano cottura ad induzione questo escluso)
 - n. 1 presa telefonica (per collegamento a rete fissa/internet)
 - n. 1 presa TV + n. 1 presa SAT (per collegamento multimediale);
 - n. 1 punto presa USB per la ricarica di “smartphone”
- **ingresso-soggiorno/angolo cottura (ove è prevista tale tipologia distributiva):**
 - n. 1 punto luce interrotto a soffitto;
 - n. 1 punto luce invertito;
 - n. 1 punto luce interrotto a parete per cappa aspirante;
 - n. 3 prese 16 A+T (frigorifero, lavastoviglie, e forno cucina);
 - n. 3 prese 10 A+T (n. 1 sul piano di lavoro e n. 2 a pavimento);
 - n. 1 scatola con morsetto (per allacciamento piano cottura ad induzione questo escluso)
 - n. 1 presa telefonica (per collegamento a rete fissa/internet)
 - n. 1 presa TV + n. 1 presa SAT (per collegamento multimediale);
 - n. 1 punto orologio + n. 1 punto termostato ambiente;
 - n. 1 punto videocitofono;
 - n. 1 punto luce di emergenza;
 - n. 1 punto centralina allarme;
 - n. 1 punto tastiera di comando allarme;
 - n. 1 punto centralina allarme;
 - n. 1 punto presa USB per la ricarica di “smartphone”
- **servizio igienico principale:**
 - n. 1 punto luce interrotto a soffitto;
 - n. 1 punto luce interrotto a parete per specchiera;
 - n. 1 presa a 16 A+T (lavatrice);
 - n. 1 presa a 16 A+T (asciugatrice);
 - n. 1 presa a 10 A+T;
 - n. 1 pulsante a tirare con suoneria;
 - n. 1 presa “UNEL” ubicata in basso dietro la porta di ingresso per predisposizione “thermoarredo” (questo escluso);
- **servizio igienico ridotto e/o ultra-ridotto (ove previsto):**
 - n. 1 punto luce interrotto a soffitto;
 - n. 1 punto luce interrotto a parete per specchiera;
 - n. 1 presa a 10 A+T;
 - n. 1 presa “UNEL” ubicata in basso dietro la porta di ingresso per predisposizione “thermoarredo” (questo escluso);
- **camere matrimoniali o a due letti:**
 - n. 1 punto luce invertito;
 - n. 3 prese da 10 A+T;
 - n. 1 presa telefonica (per collegamento a rete fissa/internet)
 - n. 1 presa TV + n. 1 presa SAT (per collegamento multimediale);
 - n. 1 punto termostato ambiente;
- **disimpegno notte:**
 - n. 1 punto luce invertito;
 - n. 1 presa 16 A+T bipasso;
- **camera da letto singola:**
 - n. 1 punto luce deviato;
 - n. 2 prese da 10 A+T;
 - n. 1 presa telefonica (per collegamento a rete fissa/internet)
 - n. 1 punto termostato ambiente;
- **eventuale ripostiglio:**
 - n. 1 punto luce semplice;
 - n. 1 presa da 10 A+T;
- **loggia, balcone o terrazzo:**
 - n. 1 o più punti luce interrotto completo di plafoniera stagna;
 - n. 1 presa da 16 A+T bipasso stagna;
 - n. 1 punto sirena allarme.

Nota Bene: Tutti i “punti luce” condominiali o supercondominiali saranno del tipo “a led”.

Impianto videocitofonico: ditta B'Ticino serie "Classe 100V", pulsantiera Linea 2000 con telecamera a colori ed 1 pulsante di chiamata. Il videocitofono è dotato di 4 tasti per: apertura cancello pedonale principale e secondario; apertura portone di ingresso edificio al PT, comando luci scale e citofono verso la portineria centralizzata.

Impianto di allarme = predisposizione: predisposizione di impianto di allarme mediante la "cablatura" della tastiera di comando, della centralina di controllo e della sirena in esterno: la restante porzione dello impianto di allarme sarà del tipo "wi-fi" con sensori perimetrali (su porte e finestre) e volumetrici (ove necessario) tutti con onere a carico dell'acquirente.

Nota Bene: Tutti gli impianti saranno realizzati secondo le vigenti norme in materia: al termine dei lavori verrà rilasciata ai singoli acquirenti la "Dichiarazione di Conformità degli Impianti" ai sensi del DM 37/08 come modificato dal Decreto 19/MAG/2010.

10) AREE VERDI PRIVATE ASSEGNATE in PROPRIETA'

Le aree verdi a giardino privato assegnate in proprietà alle unità immobiliari ubicate al piano terreno degli Edifici comprendono la sistemazione della terra spianata a livello, la fornitura di n. 1 punto acqua esterno in pozzetto dedicato con tubo porta gomma, la messa a dimora di siepe perimetrale con essenza "cipressino chamaecyparis": rimane a carico dell'acquirente ogni altra opera da vivaista, quale la semina del prato e la eventuale messa a dimora di essenze arboree.

La recinzione perimetrale dividente i giardini privati dalle parti condominiali sarà in rete metallica plastificata, installata direttamente sul terreno, di altezza massima cm 180, internamente rivestita con "telo ombra" di colore verde.

11) AREE VERDI SUPERCONDOMINIALI e POZZO IRRIGAZIONE

Le aree verdi supercondominiali sono quelle ricomprese nella parte interna della corte: comprendono la sistemazione della terra spianata a livello, la semina del prato verde da parte di vivaista, la installazione di impianto di irrigazione, la fornitura di n. 4 punto acqua esterni in pozzetto dedicato con tubo porta gomma, nonché la messa a dimora di alberi delle essenze come indicate nei Permessi di Costruire.

Nota Bene: in prossimità dello ingresso pedonale principale (su via Fitzgerald) a partire dal corsello carraio, in pozzetto dedicato, viene realizzato (previa apposita autorizzazione ARPAE) un "pozzo di captazione di acqua di falda" (la alimentazione elettrica della pompa sommersa è collegata al contatore Supercondominiale) finalizzato al prelievo di acqua "non potabile" e destinata alla irrigazione di tutto il verde: sia del Supercondominio nonché delle aree verdi assegnate in proprietà.

12) BANDO Regionale di "Housing Sociale 2019" – Spazio Sociale ai PT di ogni edificio

Enterprise Costruzioni srl parteciperà al BANDO Regionale di "Housing Sociale 2019" con scadenza il 02 LUG 2019, per la linea di finanziamento "Innovazione dell'abitare".

In ottemperanza al rispetto dei contenuti del Bando Regionale di "Housing Sociale 2019" (di cui alla DGR 655/2019 del 29 APR 2019 pubblicata sul BUR n. 145/2019 del 09 MAG 2019) finalizzato allo ottenimento di n. 12 contributi a fondo perduto per ogni Edificio (contributi da destinare agli acquirenti aventi diritto): al Piano Terra di ogni edificio viene realizzato uno "Spazio Sociale" avente le caratteristiche tecniche come quelle degli alloggi.

Nota Bene: non è garantito che Enterprise Costruzioni srl sia aggiudicataria dei suddetti finanziamenti regionali: l'esito del Bando sarà noto entro la fine di OTT 2019

Più in dettaglio detti Spazi Sociali avranno le seguenti destinazioni d'uso sociali:

Edificio Z1 = "portineria sociale" inteso quale luogo per la erogazione di svariati servizi a favore di Tutti i residenti: tale spazio si struttura in una vera e propria "reception" e di una "zona soggiorno" ove potere leggere quotidiani, giocare a carte, guardare la televisione, prendere un caffè da idonea macchinetta distributrice. Questo è il luogo in cui il "Gestore Sociale" organizza e coordina tutte le attività da realizzarsi nei restanti 7 Spazi Sociali e nella piazza coperta al centro della "corte". 7 Spazi Sociali.

Edificio Y2 = "spazio presidio sanitario" inteso quale luogo (ambulatorio) in cui vengono organizzati servizi di tipo sanitario gestito da "volontari qualificati" (ad esempio Croce Rossa

oppure AVIS di quartiere); tale spazio, strutturato in sala d'attesa, servizio igienico ed ambulatorio) è dotato delle tipiche attrezzature ambulatoriali per una assistenza sanitaria di base: è altresì provvisto di "defibrillatore".

Edificio X1 = "spazio per attività fisica" libera e/o collettiva in "corsi dedicati": tale spazio è dotato di idonee attrezzature per la palestra.

Edificio Y1 = "spazio dopo scuola elementari-medie" inteso quale luogo per la esecuzione dei compiti pomeridiani con l'ausilio di insegnanti in pensione: tale spazio è dotato di idonee attrezzature quali tavoli, sedie, lavagna, libreria, postazione computer e stampante connesso ad internet.

Edificio Y3 = "spazio mamme di giorno" inteso quale luogo per la erogazione di servizi per l'infanzia ai sensi della DGR 1564/2017 del 16 OTT 2017 (servizi domiciliari e/o servizi sperimentali).

Edificio X2 = "spazio collettivo pluriuso" ad esempio per proiezioni cinematografiche (compreso TV a pagamento per eventi sportivi quali le partite del Parma Calcio), conferenze, riunioni: tale sala è altresì dotata di cucina per la organizzazione di feste di compleanno, pranzi e cene specifiche.

Edificio Y4 = "spazio dopo scuola superiori" inteso quale luogo per la esecuzione dei compiti pomeridiani in autonomia da parte degli studenti: tale spazio è dotato di idonee attrezzature quali tavoli, sedie, lavagna, libreria, postazione computer e stampante connesso ad internet.

Edificio Z2 = "spazio hobby" inteso quale luogo in cui potere effettuare attività di bricolage, di piccola manutenzione (quale ad esempio la riparazione di biciclette), nonché impostare la manutenzione (su base volontaria) degli Spazi Supercondominali in particolare il giardinaggio, con le attrezzature riposte nei depositi supercondominali.

Nota Bene: tali "Spazi Sociali" avranno le caratteristiche e le finiture di capitolato previste per le unità immobiliari, eccezione fatta per lo impianto di caldo/freddo che sarà del tipo progettato per il funzionamento discontinuo degli "Spazi Sociali" stessi.

Nota Bene: tali "Spazi Sociali" saranno dotati, a regime, di n. 1 autoveicolo 100% elettrico, modello "VAN 7 posti", alla data del 30 GIU 2019 individuato nella casa automobilistica Nissan, modello E-NV200 EVALIA aventi le seguenti caratteristiche:

- dimensioni: lunghezza ml 4,560; larghezza ml 1,755 ed altezza ml 1,858 e n. 7 posti;
- batteria da 40kWh con autonomia di 200 km nel ciclo urbano e di 300 km nel ciclo extraurbano (dati dichiarati da Nissan);
- ricarica completa con "wallbox" in 8 ore.

Tuttavia al momento dell'acquisto del suddetto veicolo saranno confrontati sul mercato degli autoveicoli elettrici eventuali futuri modelli alternativi (dunque anche di altre case automobilistiche) con la garanzia che le caratteristiche minime devono essere quelle sopra individuate.

Nota Bene: la peculiarità di questi n. 8 Spazi Sociali è che l'utilizzo di ciascuno di essi è consentito a TUTTI i residenti negli 8 Edifici X1/X2/Y1/Y2/Y3/Y4/Z1/Z2, comunque nel rispetto del "regolamento di gestione" allegato al regolamento di condominio.

Nota Bene: La "attivazione dei servizi" sarà gratuita (dunque a carico del Soggetto Proponente Enterprise Costruzioni srl in virtù dei contributi regionali dedicati SE ottenuti) ed avverrà per tramite del "Soggetto Gestore" (da individuarsi) e per la durata da stabilirsi.

Nota Bene: Nel caso di non ottenimento dei finanziamenti regionali, tali spazi rimarranno comunque a disposizione di tutti gli acquirenti ma senza la gestione.

13) IL SUPERCONDOMINIO

Il Lotto D01 è un lotto esteso circa mq 8.200 e contempla la realizzazione di n. 8 edifici residenziali costituenti una "corte privata". Tali edifici sono denominati "X1-X2-Y1-Y2-Y3-Y4-Z1-Z2"; tutto il lotto D01 è dotato di una recinzione perimetrale coordinata (e distinta rispetto alle aree pubbliche) come da progetto di Piano Urbanistico Attuativo "Scheda Norma A5 Cinghio". Su tale recinzione si "aprono" n. 4 accessi pedonali di cui due principali nel lato Nord via Fitzgerald e due secondari nel lato Sud via Presley. Si aprono altresì due accessi carrai, uno nel lato Ovest via Armstrong ed uno nel lato Est via De Andrè: tali

accessi carrai conducono alla area cortilizia “supercondominiale” (dalla quale si accede a tutte le autorimesse sia private che supercondominiali), così come è “supercondominiale” tutto il sistema di accessi e percorsi pedonali nonché delle aree comuni a verde (eccettuati i giardini di proprietà di pertinenza degli alloggi privati).

Con il concetto di “Supercondominio” si intende che tutte le aree come sopra identificate costituiscono appunto un “Supercondominio” comune a tutti gli otto edifici residenziali denominati “X1-X2-Y1-Y2-Y3-Y4-Z1-Z2”; “Supercondominio” per il quale sarà redatta una specifica “tabella millesimale” per la ripartizione delle spese “supercondominiali” tra tutte le unità immobiliari appartenenti ai suddetti otto edifici residenziali.

Ricapitolando: ogni edificio “X1-X2-Y1-Y2-Y3-Y4-Z1-Z2” avrà le proprie tabelle millesimali autonome ed il relativo regolamento di condominio autonomo: a questo si aggiungerà un regolamento di “supercondominio” relativo alle parti comuni degli otto edifici residenziali denominati “X1-X2-Y1-Y2-Y3-Y4-Z1-Z2” con relative tabelle millesimali di Supercondominio.

14) AMMINISTRAZIONE CONDOMINI X1-X2-Y1-Y2-Y3-Y4-Z1-Z2 e del Supercondominio

La amministrazione di ogni condominio relativo agli Edifici X1-X2-Y1-Y2-Y3-Y4-Z1-Z2, nonché del Supercondominio (per estrema trasparenza in relazione alla presenza di finanziamenti regionali di cui al Bando “Housing Sociale 2019”) viene affidata alla società “Amministrazioni Condominiali” di proprietà della Azienda Casa Emilia Romagna di Parma.

Lo incarico dell’amministrazione condominiale alla società “Amministrazioni Condominiali” sarà irrevocabile fino alla data di scadenza del “Progetto Sociale” presentato in Regione Emilia Romagna appunto per l’ottenimento dei finanziamenti regionali di cui al Bando “Housing Sociale 2019”.

15) LIBRETTO IMMOBILIARE CONDOMINIALE

Ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia (abitabilità), verrà rilasciato ad uso della società Amministratrice di ogni condominio relativo agli Edifici X1-X2-Y1-Y2-Y3-Y4-Z1-Z2, nonché del Supercondominio, un libretto immobiliare avente funzione di manuale di uso e manutenzione delle parti condominiali e supercondominiali dell’immobile.