

CAPITOLATO RESIDENZE DEL SORBO

EDIFICIO RESIDENZIALE CONDOMINIALE

Piazza della Libertà
Sorbolo (PR)

UFFICIO VENDITE

IL TROVATORE IMMOBILIARE SRL – AFFILIATO TECNOCASA

**IMPRESA COSTRUTTRICE
C.G. COSTRUZIONI S.C.R.L.**

PROGETTO A CURA DI

STUDIO DI PROGETTAZIONE
ARCH. VITTORIO GUASTI

PROGETTO STRUTTURALE E DIREZIONE LAVORI
Ing. GIAMBRONE GIACOMO – STUDIO GIAMBRONE

PROGETTAZIONE D' INTERNI
Arch. CRISTIANO RICO – Arch. ARANCIO DOMENICO

DALL' IDEA AL PROGETTO

Nel cuore pulsante di Sorbolo, là dove la vita cittadina incontra il ritmo più intimo della natura, nasce un progetto abitativo unico: **Le Residenze del Sorbo**. Una collezione esclusiva di 13 dimore concepite come rifugi contemporanei, immerse in una sinfonia di luce naturale, materiali autentici e atmosfere calde. Ogni residenza è una dichiarazione di stile, pensata per chi desidera vivere il presente con intensità e guardare al futuro con visione.

L'anima del progetto trae ispirazione dal sorbo, pianta dalle bacche vermiglie, simbolo ancestrale di protezione, rinnovamento e radici profonde. Secondo la tradizione, il sorbo è un albero magico, portatore di fortuna e armonia: da questa simbologia potente nasce non solo il nome del complesso, ma anche l'identità poetica di ogni singolo alloggio, ciascuno con una propria essenza, un proprio respiro.

Un rifugio nel centro, un affaccio sulla vita.

Affacciate sulla piazza principale, le Residenze del Sorbo si collocano in una posizione invidiabile: centrale, viva, con tutti i servizi a portata di mano, ma al tempo stesso avvolta da un senso di quiete e ordine. Qui, l'equilibrio tra dimensione urbana e benessere privato si esprime al massimo. I terrazzi ampi e luminosi, con vista aperta sulla vita che scorre sotto, diventano veri e propri salotti all'aperto dove contemplare il passare delle stagioni.

Un'oasi privata nel cuore pulsante del paese

Pur essendo immerso nel centro del paese, il complesso custodisce al suo interno un parco privato, ad uso esclusivo dei residenti: uno spazio verde riservato, pensato per rigenerarsi, passeggiare, leggere all'ombra di un albero o semplicemente rallentare.

Un piccolo mondo dentro il mondo, in cui ritrovare il proprio ritmo.

Ogni unità abitativa è impreziosita da ampie terrazze panoramiche, veri e propri salotti all'aperto con affaccio diretto sulla piazza, da cui ammirare le sfumature del giorno che cambia, ascoltare il respiro della città, o semplicemente vivere all'aperto senza uscire di casa.

Un nuovo modo di abitare: raffinato, consapevole, accogliente

Le Residenze del Sorbo offrono soluzioni abitative di alto livello, con un capitolato di lusso studiato per durare nel tempo e restituire una sensazione di autentico benessere. Ogni scelta progettuale riflette l'idea di una casa che non è solo spazio, ma esperienza: ambienti luminosi, linee essenziali, dettagli curati che accolgono chi entra con discreta eleganza.

Qui, la tradizione incontra la modernità. Il comfort si fonde con l'estetica.

La funzionalità dialoga con l'emozione.

Le Residenze del Sorbo non sono semplicemente un luogo dove abitare:
sono un luogo da sentire, da vivere, da chiamare casa.

PREMESSA

L'intervento immobiliare prevede la costruzione di un edificio residenziale condominiale ad uso abitativo posto in Piazza della Libertà nel Comune di Sorbolo (PR). L'edificio è composto di un piano interrato, piano terreno, piano primo, piano secondo, attico e super attico, il tutto collegato da scala interna in cemento armato rivestita, come risulta dallo stato di fatto e dai disegni allegati. Saranno dotate di autorimesse, avente accesso esterno dal piano di campagna e di ascensore a servizio dei pianerottoli condominiali dal piano terra. L'intero edificio è dotato di area cortilizia e giardino privato il tutto recintato con accesso pedonale e carrabile tramite un cancello automatizzato. L'edificio dovrà essere corrispondente per quanto ottiene all'efficientamento energetico e all'adeguamento sismico e certificazione acustica come peraltro previsto dalle normative vigenti.

Qui di seguito le caratteristiche principali adottate nell'intervento e le sole finiture interne indicate potranno essere modificate a discrezione del progettista e della Direzione Lavori ed in funzione delle scelte apportate dalla Committente.



DESCRIZIONE

Art. 1) FONDAZIONI E STRUTTURA

Il fabbricato è sviluppato in cemento armato seguendo le rigorose normative attualmente in vigore, ed in parte da muratura portante. I tamponamenti sono anch'essi in blocchi di termolaterizio e muratura portante tipo doppio-uni ed avente al loro esterno un'isolante a cappotto in grafite di 14 cm. di spessore ed avente una dimensione totale di circa 43,00 cm.

Art. 2) COPERTURA E SOLAI

La copertura è piana a tetto rovescio opportunamente coibentata.
I solai sono in cls opportunamente armati ed avente al loro interno laterizio avente funzione di alleggerimento.

Art. 3) CANALIZZAZIONI DI GRONDA, CONVERSE, PLUVIALI

Le canalizzazioni di gronda e i pluviali sono in lamiera preverniciata di adeguate dimensioni e colorazione scelta dal progettista.

Attorno ai camini ed ai tubi degli esalatori sul tetto, sono messe in opera idonee scossaline.

Art. 4) FACCIATA

Le facciate si presentano intonacate, e per quasi la totalità del fabbricato sarà posato un cappotto isolante rivestito con rete in fibra di vetro e rasante apposito.



Art. 5) PARETI DIVISORIE

Le nuove pareti divisorie, in parte potranno essere realizzate pareti in muratura di forati opportunamente intonacate, nel rispetto degli standards acustici previsti in normativa, salvo diversa richiesta, saranno in telai zincati rivestiti da lastre in gesso opportunamente stuccate fra di loro e con interposta coibentazione.

Art. 6) PAVIMENTI

I pavimenti saranno in gres porcellanato rettificato di grande formato avente un costo acquisto materiale di circa 40,00€/mq da ns. campionario, e/o a scelta del committente sempre nella medesima fascia di prezzo, anche con eventuale soluzione in legno nella zona notte azienda "PARQUET ITALIA" - collezione SILVER. Formato PLANCIA, specie legnosa ROVERE, finitura PARINI, classe di aspetto FREE CLASS (dimensioni 10/150x600-1200mm). A capitolato è prevista la posa di SPC azienda "SWING"

Il cortile esterno sarà pavimentato con mattoncini in cemento del tipo autobloccante e/o altra pavimentazione a scelta del progettista.

Art. 7) RIVESTIMENTI E BATTISCOPA

Sarà posto in opera un rivestimento in gres porcellanato rettificato di grande formato nei locali bagno e nel locale cucina avente un costo acquisto materiale di circa 40,00€/mq da ns. campionario, e/o a scelta del committente sempre nella medesima fascia di prezzo.

I rivestimenti saranno posti in opera a colla e stuccati con cementi di adeguati colori.

In tutti i locali degli alloggi, esclusi bagni e cucine, saranno posti in opera battiscopa in legno pressato a scelta e cura della D.L..

I pavimenti e i rivestimenti saranno stuccati con cemento.

LINEA SPC

MAXI
ITALIAN DESIGN COLLECTION
Solid Core Comfort

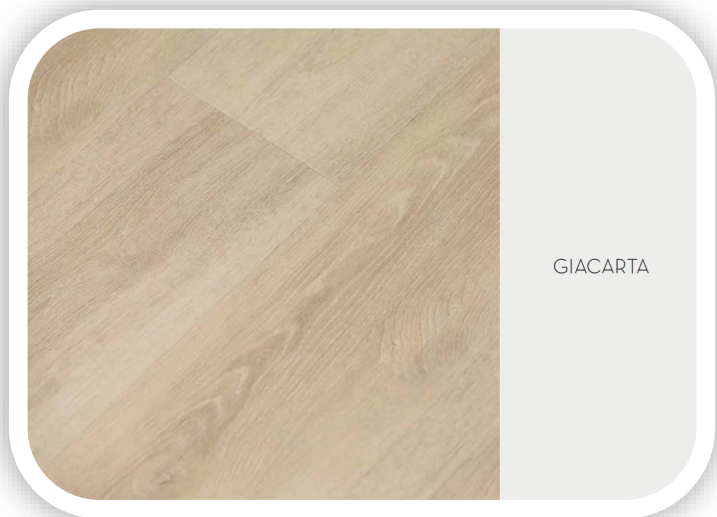
Gamma composta da decori a doga lunga, con abbattimento acustico superiore e un incastro L4F che facilita l'installazione ottimizzando i tempi di posa. Le superfici cosiddette "a registro", con il loro effetto opaco e le venature naturali, completano la struttura ed esaltano la ricercatezza e l'originalità delle finiture.

184,40 cm
Formato doga 1790 cm

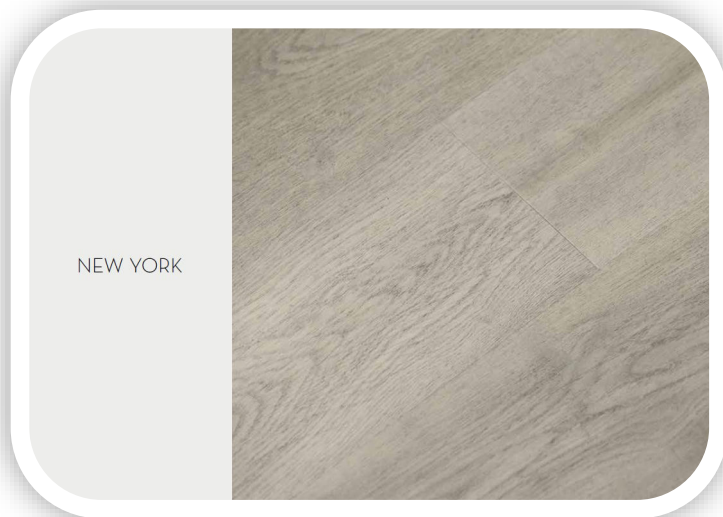
6 mm Spessore

19 db Assorbimento acustico

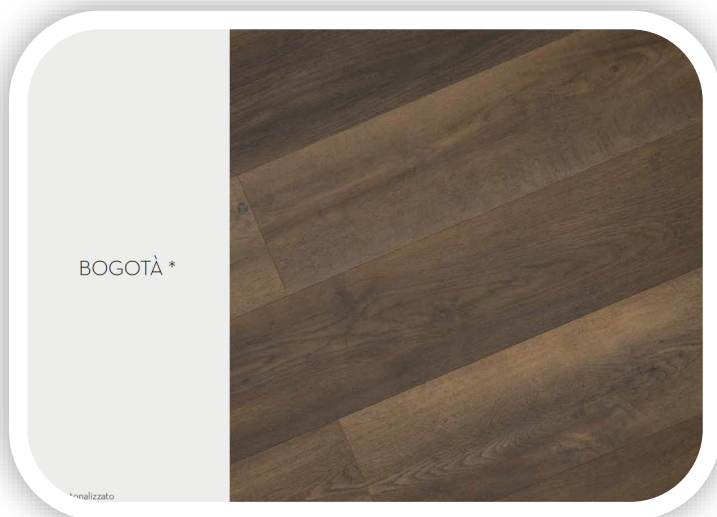
0,55 mm Strato di usura



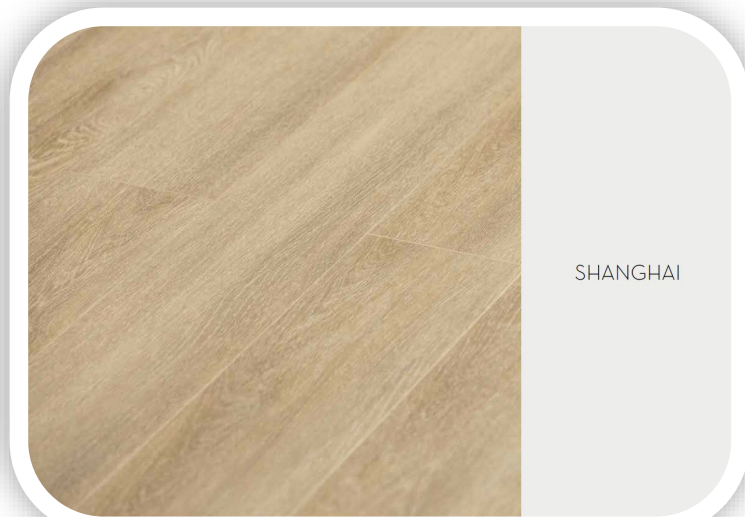
GIACARTA



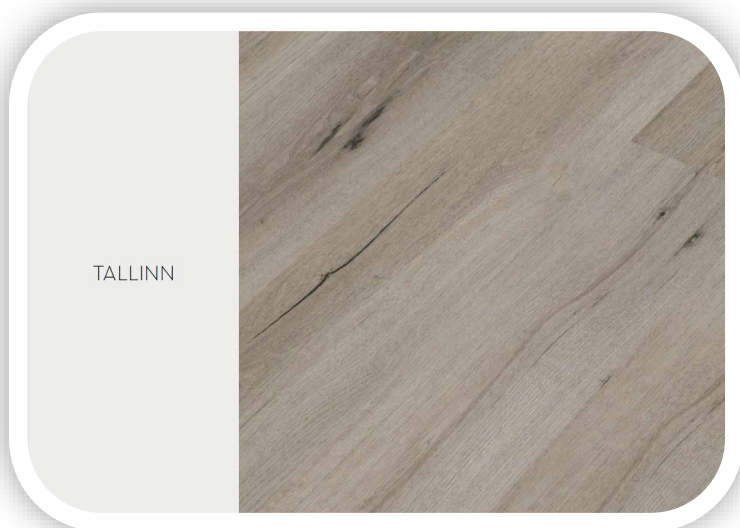
NEW YORK



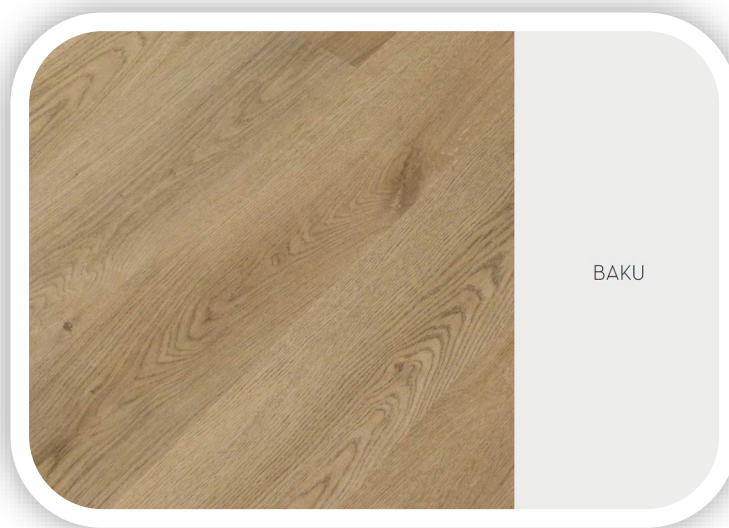
BOGOTÀ *



SHANGHAI



TALLINN



BAKU

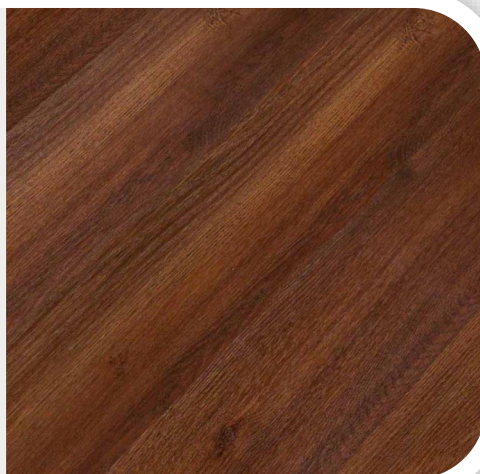
MELBOURNE



LIMA



RIO



SCHEDA TECNICA

Swing[®]
SOLID CORE COMFORT

MAXI
ITALIAN DESIGN COLLECTION



SPECIFICHE DEL PRODOTTO

	SPESORE TOTALE	6 mm	FINITURA IN POLIURETANO NON ASSORBE NÉ LIQUIDI NÉ ODORI
	PESO AL MQ	10,5 kg ca.	SOTTOPAVIMENTO INTEGRATO
	STRATO DI USURA	0,55 mm	IDONEO PER AMBIENTI CHE OSPITANO ANIMALI DA COMPAGNIA
	FORMATO	1790 x 184,40 cm	UNITÀ DI IMBALLAGGIO - BANCALE - CONFEZIONE
	BISELLATURA	MICRO BISELLATO SU 4 LATI	128,70 mq (65 cont.) 198 mq (6 doghe)
	ATTACCO	BREVETTO 14F CLIC SYSTEM	CATEGORIA PRODOTTO
			SOLID CORE COMFORT - SPC FLOOR



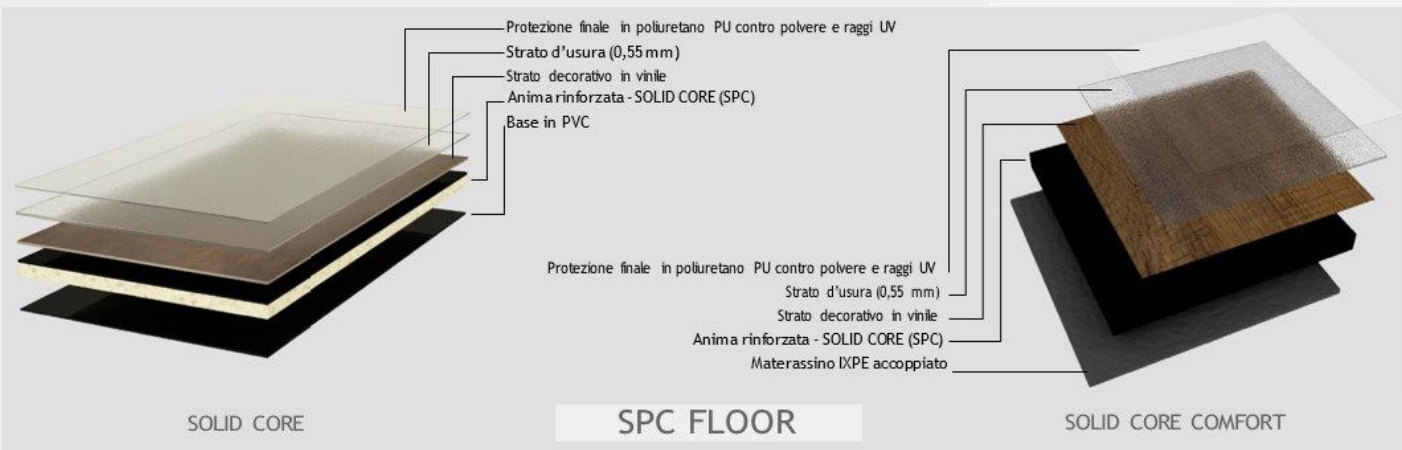
VALORI TECNICI

CLASSE D'IMPIEGO			23 - DOMESTICO ALTO TRAFFICO 33 - COMMERCIALE ALTO TRAFFICO 42 - INDUSTRIALE GENERALE LEGGERO		EN 685
  					
	REAZIONE AL FUOCO	Bfl - s1 (APPOGGIATO SU SUPPORTO INCOMBUSTIBILE)		EN 13501-1	
	RESISTENZA ALLO SCIVOLAMENTO	CLASSE DS		EN 13893	
	SOLIDITÀ ALLA LUCE	>6		EN ISO 105 B02	
	RESISTENZA ALL'ABRASIONE	GRUPPO T		EN 660-2	
	STABILITÀ DIMENSIONALE	0,10%		EN 434	
	ARRICCIATURA (dopo 6h a 80°C)	0,29 mm		EN 434	
	ABBATTIMENTO ACUSTICO	ΔLw -19 dB		UNI EN ISO 717 - 2	
	RESISTENZA TERMICA "R"	0,037 m ² · K / W		UNI EN 12664:2002	

	RISCALDAMENTO A PAVIMENTO	IDONEO ALL'IMPIEGO SU TUTTI I SISTEMI CLASSICI DI RISCALDAMENTO A PAVIMENTO AD ACQUA CALDA MAX 25/26 °C	
	RESISTENZA SEDUTE CON ROTELLE	SUPERATA	EN 425
	IMPRONTA RESIDUA	0,03 mm	EN 433
	FLESSIBILITÀ	SUPERATA	EN 435
	EMISSIONE DI FORMALDEIDE	E1	EN 717-1
	RESISTENZA DEGLI STRATI ALLA SBUCCIATURA	SUPERATA	EN 439
	DETERMINAZIONE MIGRAZIONE METALLI PESANTI	NON RILEVATA	EN 71
	COEFFICIENTE DI RESISTENZA ALLO SCIVOLAMENTO	R10	DIN 51130:2010
	CONDUTTIVITÀ TERMICA EQUIVALENTE "X"	0,154 W / (m · K)	UNI EN 12664:2002

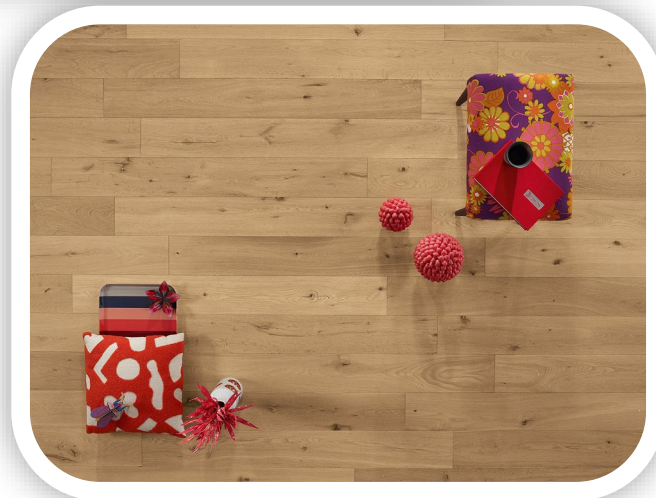
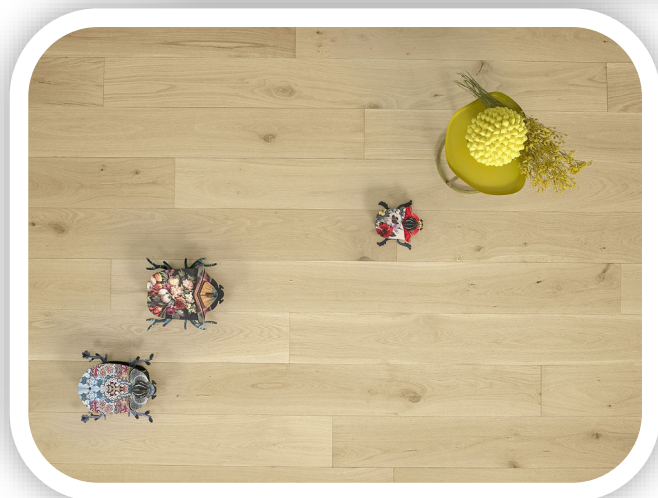
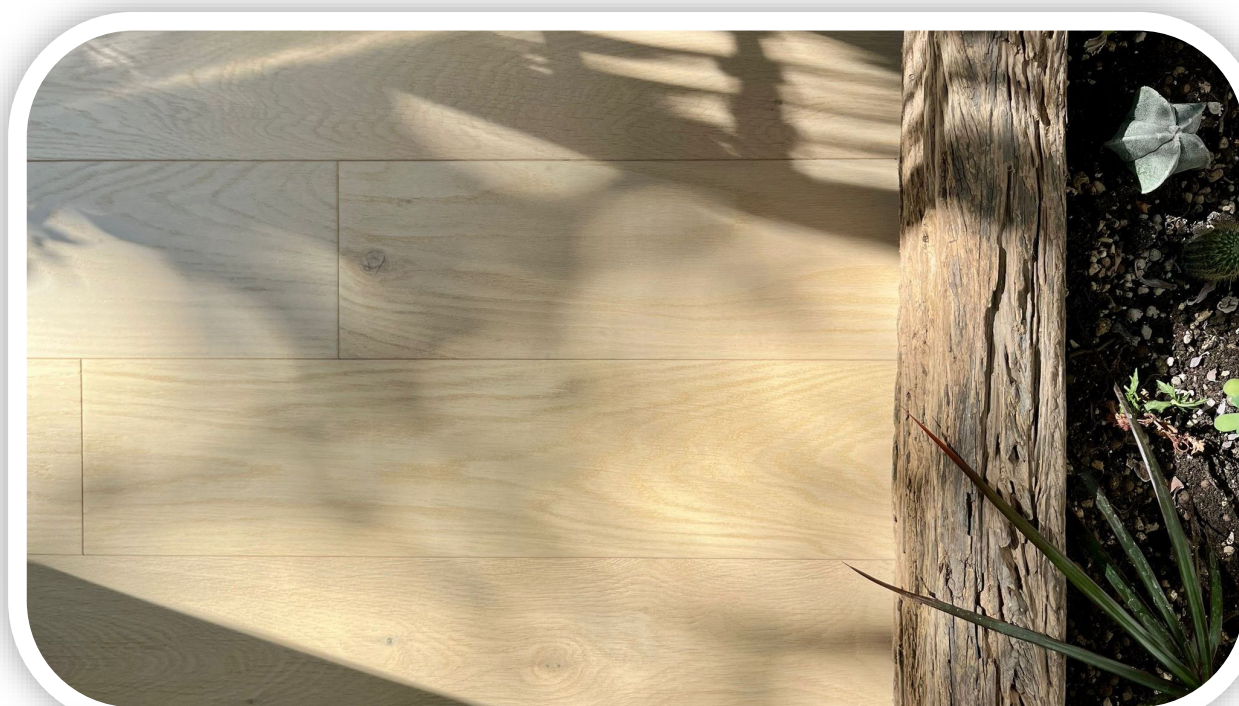
Le essenze della collezione MAXI, riproducendo in maniera fedele il legno naturale (finitura a registro), presentano leggere variazioni di tonalità tra le doghe all'interno delle confezioni. Pertanto, tali variazioni tonali, non sono da considerarsi un difetto del prodotto.

Tipologie di pavimenti SWING





LINEA PARQUETTE



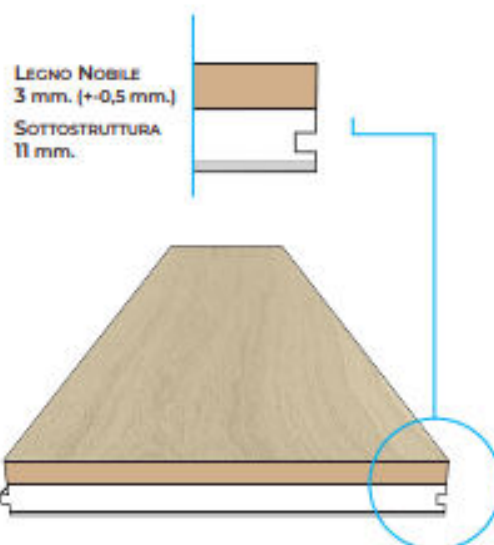
LA SERIE

SILVER

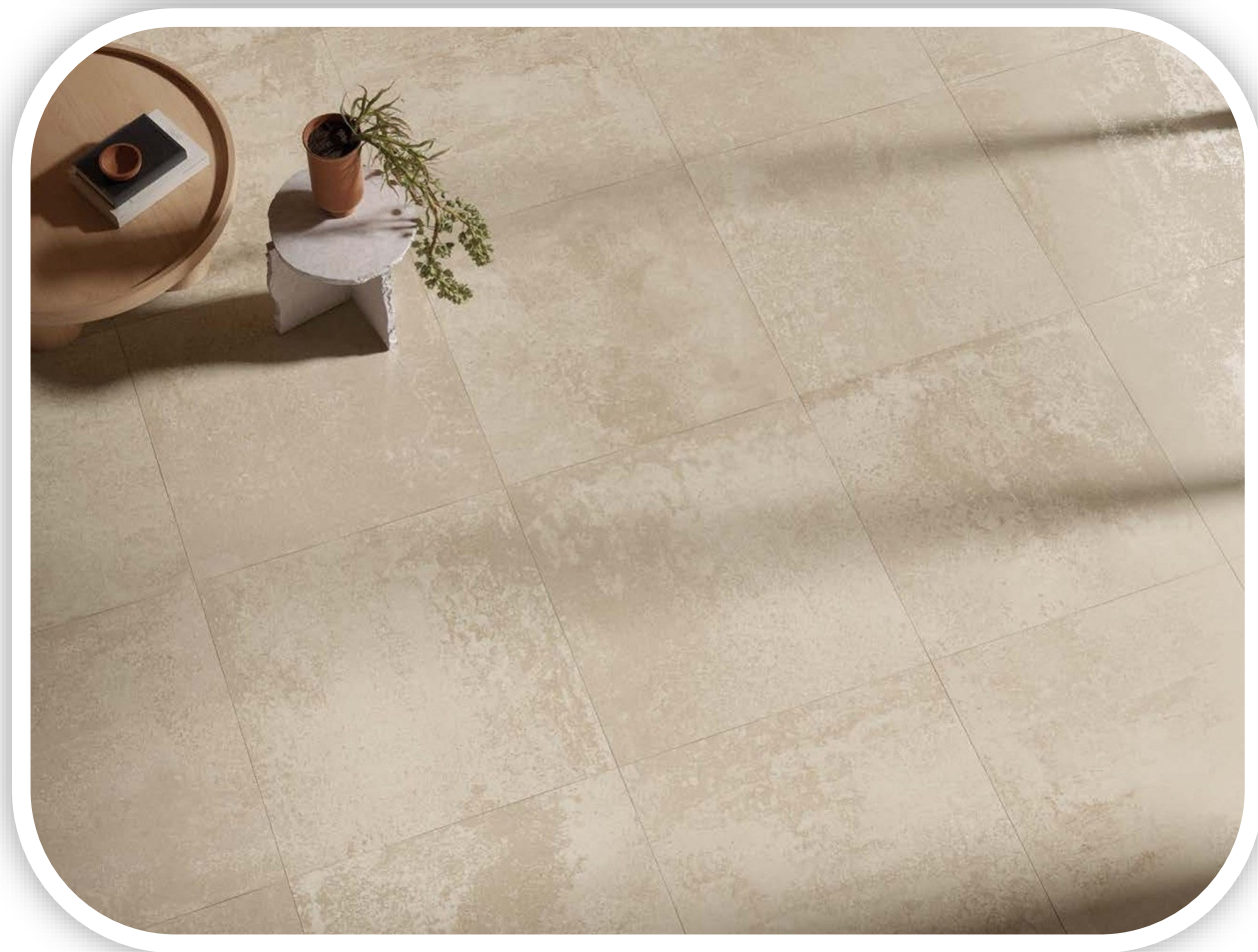
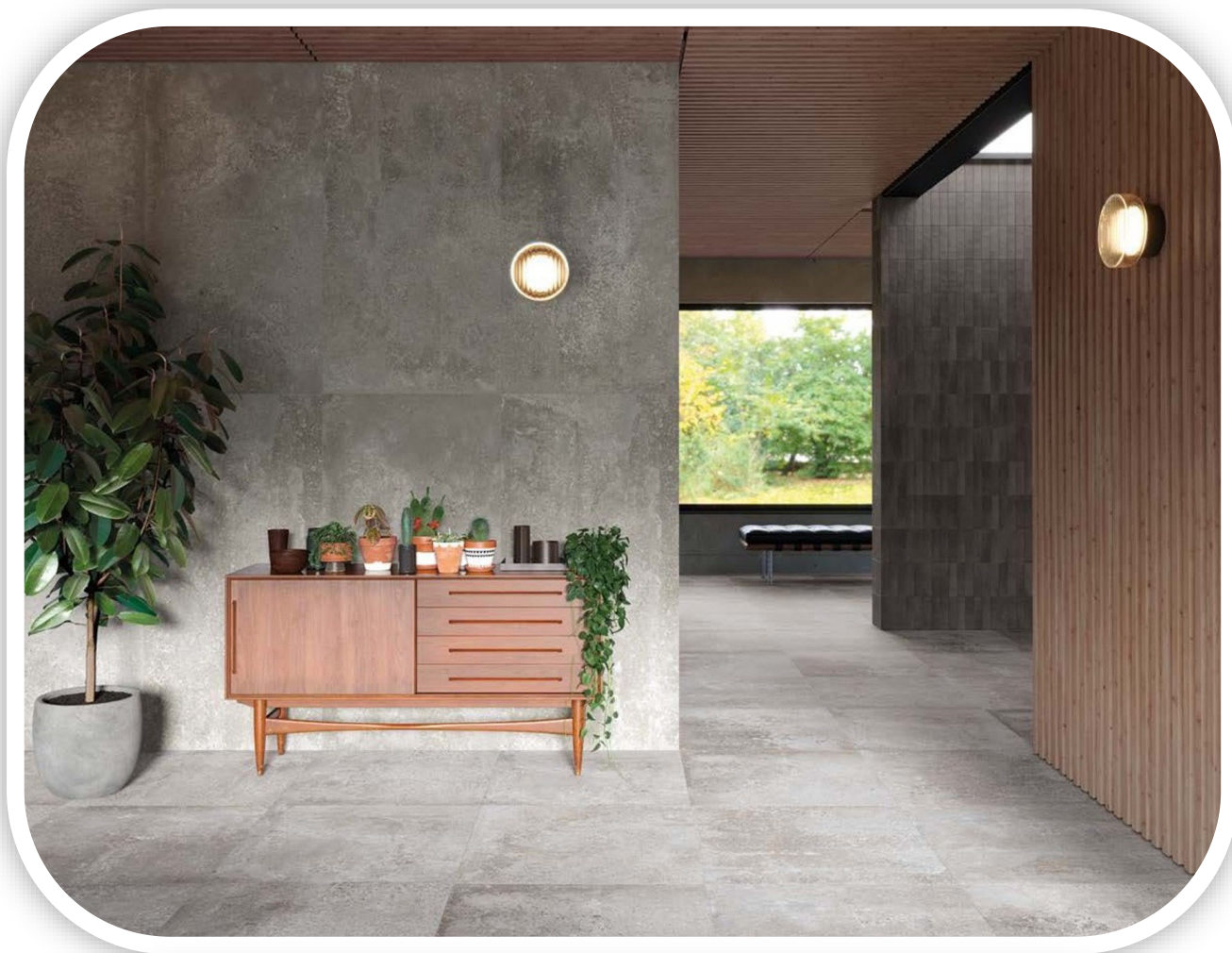


MINI PLANCIA

SPECIE LEGNOSA	<i>Rovere (Quercus Robur)</i>
ORIGINE	<i>Materiale di origine extra europea</i>
STRUTTURA	<i>Prefinito a tre strati</i>
STRATO SUPERIORE	<i>3 mm. Rovere (spessore nominale +/- 0,5 mm.)</i>
SUPPORTO	<i>11 mm. Pioppo (spessore nominale)</i>
SPESSORE	<i>14 mm. (+/- 0,5 mm.)</i>
LARGHEZZA	<i>148 mm.</i>
LUNGHEZZA	<i>930/1.200 mm. (le dimensioni sono variabili in funzione della disponibilità)</i>
LAVORAZIONE DI SUPERFICIE	<i>Spazzolato</i>
PROFILO DEI BORDI	<i>Microbisellato, incastro perimetrale maschio-femmina</i>
FINITURA	<i>Verniciato UV</i>
CLASSIFICAZIONE	<i>(UNI EN 13489) Free Class FC</i>
METODI DI INSTALLAZIONE	
Incollato (su idoneo piano di posa)	<i>Si</i>
Flottante (su specifica tappetino)	<i>No</i>
Su riscaldamento a pavimento	<i>Si</i>
RESISTENZA AL FUOCO	<i>(UNI EN 13501) Dfl-S1</i>
EMISSIONE DI FORMALDEIDE	<i>Classe E1</i>
EMISSIONE DI PENTACLOROFENOLO	<i>≤ 5 ppm</i>
CONDUCIBILITÀ TERMICA	<i>0,15 W/mk</i>
DURATA BIOLOGICA	<i>Classe 1</i>
SCIVOLOSITÀ	<i>NDP</i>
MANUTENZIONE	<i>Aspirare la superficie e passare con panno umido ben strizzato, lavato in acqua tiepida, con eventuale aggiunta di detergente neutro specifico per parquet.</i>



GRES



Art. 8) INTONACI, TINTEGGI, RIVESTIMENTO ESTERNO

In tutti i locali sarà eseguito un intonaco civile in malta di calce idraulica sulle pareti di nuova esecuzione ed opportunamente rasati, così' come le partizioni interne. Tutti i locali saranno tinteggiati con idro pittura lavabile a perfetta copertura previo mano di fissativo acrilico in tinte tenui a scelta della D.L.

Art. 9) SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni sono del tipo in alluminio, a doppia guarnizione, dotata di doppio-vetro e camera di isolamento avente una trasmittanza complessiva performante e tale da ottenere la certificazione energetica prevista nella Legge 10 di progetto. I serramenti saranno dotati di scuretti impacchettati tipo ItalJolly con interposta zanzariera a scomparsa



Art. 9Bis) IMPIANTO ANTIZANZARE

Verrà realizzato un impianto antizanzare condominiale. L'innovativo ed efficace impianto antizanzare centralizzato, è gestito da una centralina elettronica, che eroga un principio attivo da appositi ugelli installati nel giardino del parco condominiale. Grazie alla nebulizzazione automatizzata e programmata si avrà la possibilità di godere del parco condominiale in tranquillità e completa sicurezza. Lo stesso impianto verrà posto in ogni loggia delle singole unità abitative (questo potrà essere eventualmente gestito in autonomia, rimanendo sempre un impianto condominiale).



INVERSA

Inversa è il primo serramento ideato e realizzato in Italia, con un cuore di pvc e le cover esterne in alluminio estruso.

Inversa entra nel segmento di finestre più in voga in Europa nei prossimi anni: sistemi ibridi. La sempre più pressante richiesta di serramenti eco-sostenibili 100% orienterà il mercato verso i sistemi misti alluminio-pvc.

Grazie al suo guscio in pvc riciclato 97% e la struttura esterna in alluminio, Inversa è già in linea, da subito, con i parametri europei 2030 per le nuove case ecosostenibili e ad impatto zero.

Inversa dalle forme ultra-minimali, consente maggior luminosità agli ambienti e dalle prestazioni in materia di isolamento termico in linea con i parametri di legge richiesti.

Inversa è la prima eco-finestra ibrida, prodotta in Italia, frutto della divisione ricerca e sviluppo di Biemme Finestre, da sempre attenta all'evoluzioni del mercato dei serramenti.

Inversa coniuga design e prestazioni veramente ineguagliabili ed è alla portata di tutti!!



Nodo laterale da 80mm e telaio ristrutturazione con aletta da 45mm



Struttura interna in pvc riciclato, senza rinforzi in ferro e struttura esterna in alluminio estruso



Cornici esterne mono o bicolore in alluminio con angoli saldati e telaio con aletta da 25mm (sistema brevettato)

Trasmittanza termica U_w 1.3

Abbattimento acustico 43dB ottenuto presso l'Istituto Giordano

Ecosostenibile 100% in linea con i parametri EU2030



Nodo centrale 85mm - Simmetrico



Nodo centrale 85mm - Asimmetrico



Profilo pvc riciclato interno squadretta di allineamento angoli (Brevettato)



Art. 10) PORTE INTERNE

Le porte interne negli alloggi saranno del tipo laccate tamburate con cerniera a scomparsa di dimensioni 80x243cm costituite da un'ossatura in MDF costituente uno spessore complessivo dell'anta di circa 55mm completa di ferramenta, serratura tipo Patent con bordo e gaggia cromo satinata, maniglia tipo cromo satinata modello tipo "milena".

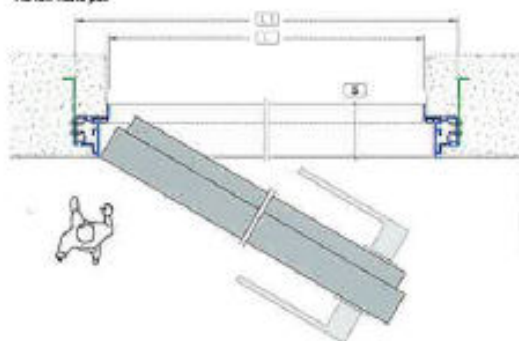
In ogni caso, le porte verranno montate a tinteggi avvenuti e saranno privi di imbotti e coprifili





VERSIONE MURATURA MASONRY VERSION

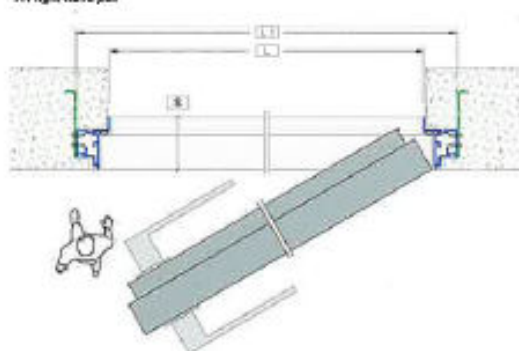
Flaparete mm 55 Reversibile
A3 sinistra a tirare
A3 left-hand pull



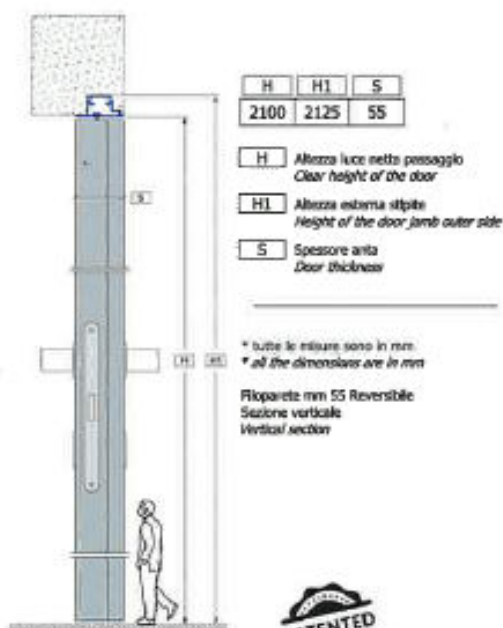
L	L1	S
700	770	55
800	870	55
900	970	55

- L** Lunghezza luce netta passaggio
Clear width of the door
- L1** Lunghezza esterna stipite
Width of the door jamb outer side
- S** Spessore anta
Door thickness

Flaparete mm 55 Reversibile
A4 destra a tirare
A4 right-hand pull



- * tutte le misure sono in mm
* all the dimensions are in mm
- * vista esterna
* external view



H	H1	S
2100	2125	55

- H** Altezza luce netta passaggio
Clear height of the door
- H1** Altezza esterna stipite
Height of the door jamb outer side
- S** Spessore anta
Door thickness

* tutte le misure sono in mm
* all the dimensions are in mm

Flaparete mm 55 Reversibile
Sezione verticale
Vertical section



Art. 10) PORTE D'INGRESSO

Il portoncino d'ingresso sarà blindato con serratura di sicurezza avente dimensioni 90x240/250H e rivestimento bisellato colore RAL 7032.

CE Superior



Classe 3



36 DB



1.2 W/m²K



Classe C3



Classe 4



Classe 2A



Deviatore Quadruplo
superiore e inferiore

PUNTI DI FORZA

- Doppio pomolino
- Trasmittanza termica 1,2 W/m²K
- Telaio e carter bianco
- Riv. interno nostro bianco fiocco
- Deviatori quadrupli superiori e inferiori
- Extra lamiera interna
- Doppia guarnizione di tenuta tra anta e telaio

STRENGTHS

- Double knob
- Thermal conductivity 1,2 W/m²K
- White frame and carter
- White internal panel
- Quad upper and lower deviators
- Extra internal steel sheet
- Double sealing gasket between door and frame

White fashion characterizes the whole wall structure and the door, ensuring order and refinement.

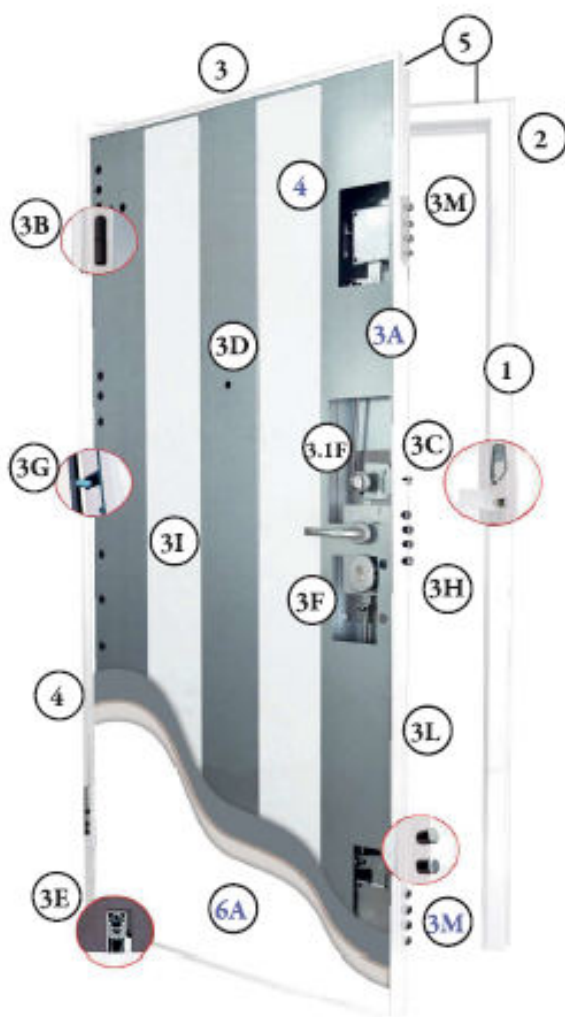
The gear lock and the reversible latch, together with the latches, driven with the 8 rotating deviators (4 upper and 4 lower), ensures security and quiet.

Il fascino del bianco caratterizza tutta la struttura a muro e sull'anta, donando ordine e finezza.

La serratura ad ingranaggi con scrocco reversibile e chiavistelli, azionata insieme agli otto deviatori rotanti (quattro superiori e quattro inferiori), crea sicurezza e tranquillità.

N.B. I valori prestazionali indicati devono essere verificati con il nostro ufficio tecnico / The performance data indicated must be verified by our technical office.
Richiedi maggiori informazioni in ufficio / Ask for more details to the office

Superior classe 3 - W/m²K 1.2



PUNTI DI ANCORAGGIO: 21

1. **FALSO TELAIO** in acciaio, con piastrine regolabili e zanche a murare.
2. **TELAIO** in acciaio preinvestito bianco con registro scrocco e antischeda, tappi in plastica copri foro e guarnizioni di battuta e rifinitura.
3. **BATTENTE** rivestita con modanature bianche (3A):
 - 3 cerniere regolabili in tre D con corpo in acciaio (3B)
 - Dispositivo block (3C)
 - Spioncino (3D)
 - Soglia mobile paraspifferi (3E)
 - Cilindro Europeo con defender anti-tubo (3F)
 - Piastra di protezione in acciaio (3.IF)
 - 6 Rostri fissi lato cerniere con rinforzi sul telaio (3G)
 - Scrocco a 3 chiavistelli (3H)
 - Doppia lamiera interna in acciaio (3I)
 - Serratura di sicurezza (3L)
 - Deviatori a 4 punte cilindrici, superiori e inferiori (3M)

4. COIBENTAZIONE

5. GUARNIZIONE DI TENUTA TRA ANTA E TELAIO

6. RIVESTIMENTI

- Lato interno liscio laminatino bianco (6A)
- Lato esterno liscio laminatino noce fiammato (6B)

7. FERRAMENTA COLORE ALLUMINIO SATINATO

(pomolo girevole/fisso esterno; maniglia interna)

ANCHOR POINTS: 21

1. **FALSE FRAME** in painted or galvanized steel with brackets to be walled and adjustable plates.
2. **FRAME** in steel with latch and anti card, plastic hole covers and deflection seals.
3. **SWING** covered with white pre-coated moldings (3A):
 - 3D adjustable hinges (3B)
 - Opening limiter (3C)
 - Reinforcement Omegas (3A)
 - White hold panel knots (3B)
 - Wide angle spyhole (3D)
 - Floor draft excluder (3E)
 - European cylinder with anti-tube defender (3F)
 - Steel protection plate (3.IF)
 - 6 fixed bolts with reinforcement on the frame (3G)
 - Latch with 3 bolts (3H)
 - Double internal steel sheet (3I)
 - Safety lock (3L)
 - 4-point cylindrical upper and lower diverters (3M)

4. INSULATION of polystyrene mm. 14 internal and external side

5. SEALING GASKET BETWEEN DOOR AND FRAME

6. FINISHINGS

- Internal side: smooth white laminate (6A)
- External smooth flamed walnut laminate (6B)

7. HARDWARE IN SATIN ALUMINIUM COLOR

(External fixed/rotating knob; internal handle)





PRIMO PIANO: 5 porte 90x240 spingere DX

PIANO TERRA: 1 porta 90x240 spingere SX

PIANO SECONDO: 5 porte 90x250 spingere DX

PIANO TERZO: 2 porte 90x250 di cui 1 spingere DX e 1 spingere SX

Art.12) PORTONE AUTORIMESSA

In lamiera zincata coibentato del tipo sezionale Hormann o similare automatizzato a scelta della D.L.



- ✓ Portoni a zero emissioni di CO₂ dal n. 1 in Europa
- ✓ La produzione dei nostri portoni promozionali avviene al 100% con energia elettrica ecologica acquistata
- ✓ Riduzione di oltre 75000 tonnellate di CO₂ all'anno attraverso molte altre misure
- ✓ Finanziamento di progetti di protezione del clima certificati con ClimatePartner

[Scopri di più ora](#)



Prodotto certificato
da ClimatePartner
climate-id.com/XNEBKC

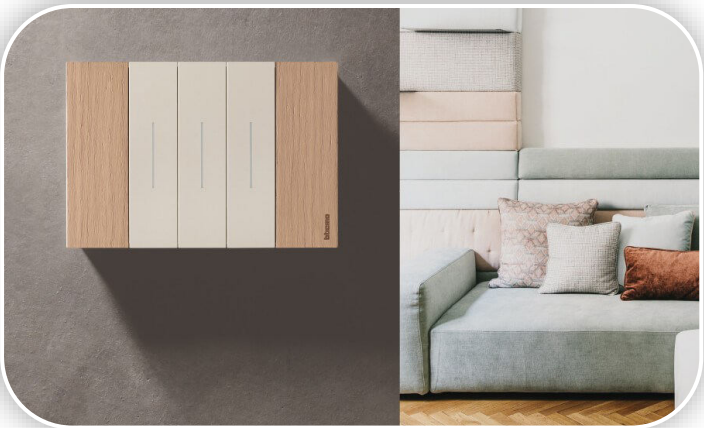
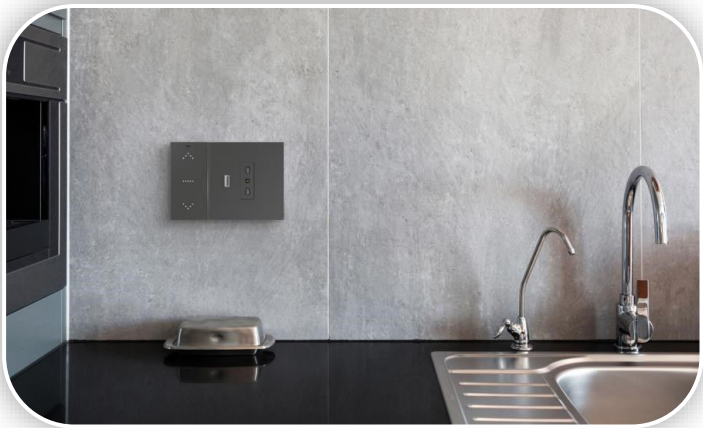
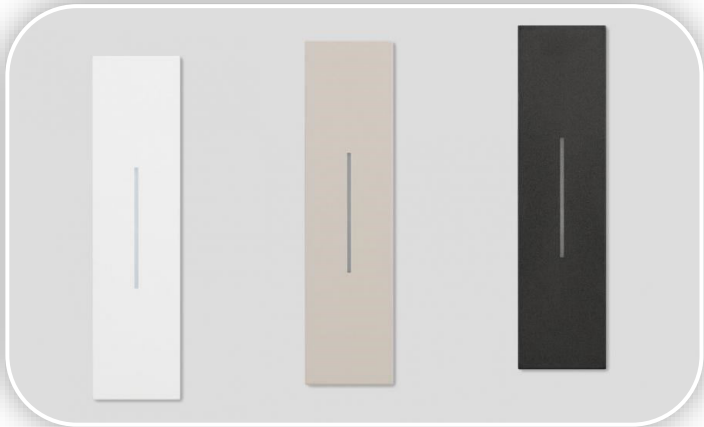
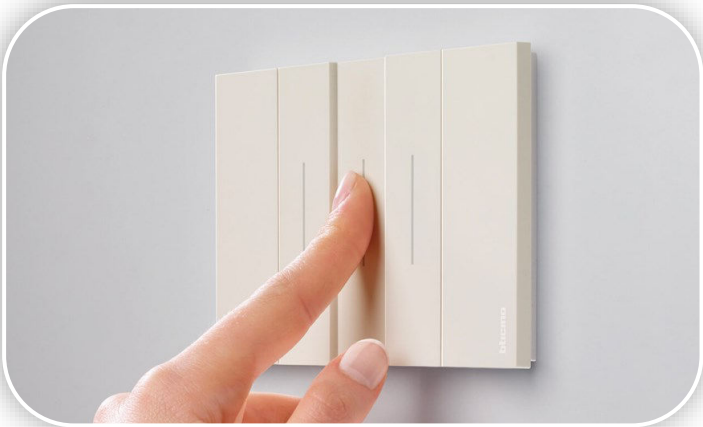


CO₂
misurare
ridurre
contribuire

Art. 13) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà del tipo sotto traccia conforme alle Normative vigenti nel rispetto del D.M. 37/08. Le opere sono comprensive degli impianti comuni come impianto forza motrice, impianto TV tradizionale e servizio internet per trasmissione dati.
Le unità abitative saranno dotate di impianto eseguito con materiali di marca primaria B-Ticino serie Now connessa, così composto:

INGRESSO/DISIMPEGNO	1 punto luce invrtito 1 presa 10A
SOGGIORNO/PRANZO	2 punti luce semplici 2 punti luce deviati 5 prese 10A
CUCINA	1 punto luce interrotto 5 prese 10A
CAMERE	1 punto luce deviato 6 prese 10A
BAGNI	2 punti luce interrotti 2 prese 10° 1 impianto equipotenziale
AUTORIMESSE	1 presa 10° 1 punto luce semplice
GENERALI	I predisposizione TELECOM(per unità abi- tativa 3 predisposizioni TV (per ogni unità abitati- va)



Art. 14) IMPIANTO TERMOIDRAULICO IMPIANTO IDRAULICO DI RISCALDAMENTO E IDRICO-SANITARIO

Impianto di riscaldamento: sarà del tipo centralizzato alimentato da pannelli foto-voltaici, in pompa di calore con generazione

elettrica, per mezzo di caldaia ad accumulo azienda produttrice Immergas da collocare all'interno del locale tecnico condominiale indicato nel progetto e dalla D.L. con distribuzione e diffusione del calore per mezzo di elementi radianti a pavimento.

PREVISTO IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE (RAFFRESCAMENTO)

Impianto idrico-igienico-sanitario:

L'impianto avrà origine dal contatore posto dall'Azienda erogatrice.

CLIMATIZZAZIONE CENTRALIZZATA

Impianto centralizzato condominiale composto da n. 4 pompe di calore energycal inverter in cascata con potenza nominale di 17 kW termici cadauna garantendo un ottimale modulazione termica. Le pompe di calore aria/acqua marca Viessmann serie Energycal Inverter, installate in zona cortile condominiale, saranno dedicate alla climatizzazione estiva ed invernale lavorando in accumulo di acqua tecnica (accumulo inerziale) da 1500 litri installato nel locale tecnico condominiale. Dall'inerziale partiranno 2 linee delle colonne montanti, servite da n.2 pompe di circolazione dedicate, che attraverseranno il locale comune (vano scala) fino al raggiungimento delle cassette di contabilizzazione diretta delle utenze private.

Ogni unità ha la propria **contabilizzazione diretta**, il che significa che pagherai solo e soltanto l'energia (caldo/freddo) che avrai effettivamente consumato. Sistema marchiato Viessmann.

Sempre all'interno del locale tecnico condominiale sarà installato un sistema di trattamento dell'acqua fredda in ingresso con addolcitore condominiale marca Viessmann.

Sarà installato un sistema solare fotovoltaico con taglia 20 kWp, per la produzione di energia elettrica a copertura dei consumi condominiali (impianto di climatizzazione, illuminazione, ascensore...)

Sarà installata una batteria di accumulo da 10Kw a supporto impianto fotovoltaico

ACQUA CALDA SANITARIA - ACS

La produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS) è gestita da uno **scaldacqua autonomo in pompa di calore** con accumulo da 254 litri all'interno di ogni unità, garantendo la tua **massima indipendenza**. L'apparecchio è posizionato discretamente in loggia o lavanderia con presa dell'aria ed espulsione aria in esterno. n.b. per i bilocali avranno un accumulo ridotto c.s..

CLIMATIZZAZIONE PRIVATA

L'erogazione dell'energia all'interno degli immobili sarà con circuiteria radiante annegata a pavimento per riscaldamento e raffrescamento. La distribuzione avverrà tramite collettore composto da: linea miscelata con pompa di circolazione dedicata alla circuiteria radiante a pavimento e linea diretta per impianto di deumidificazione ambiente. Il sistema è integrato da **deumidificatori** (uno o due ad incasso) che lavorano per mantenere il **livello di umidità ideale** in estate, **evitando la formazione di condensa** e rendendo l'aria più piacevole e leggera (NOTA : non sono da intendersi come climatizzatori e/o unità di trattamento dell'aria interna).

Nei locali igienici "bagno" e "lavanderia", oltre al sistema radiante a pavimento (solo in riscaldamento) saranno integrati dei scaldi-salviette elettrici. Tipo Irsap Novo Elettrico

TERMOREGOLAZIONE:

La gestione delle temperature sarà per singolo ambiente con termo-umidostati a parete per il controllo e regolazione della temperatura, sia invernale che estiva, e contemporaneo controllo dell'umidità ambiente con attivazione dell'apparecchio di deumidificazione dedicato alla zona (solo in fase estiva).

VENTILAZIONE MECCANICA PUNTUALE

Predisposizione per installazione apparecchi di VMC puntuale marca Viessmann serie VITODENS 100-D per garantire una **qualità dell'aria superiore** (senza aprire le finestre e sprecare energia) e **proteggere la tua salute** da allergeni e inquinanti, sarà predisposta la **Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) puntuale in ogni camera da letto**. Questo sistema estrae l'aria viziata e immette aria fresca e filtrata, recuperando fino al 90% del calore."

In ogni unità abitativa verrà installata una cassaforte digitale

Foglio dati tecnici

Articoli e prezzi: vedi listino prezzi


VIESSMANN

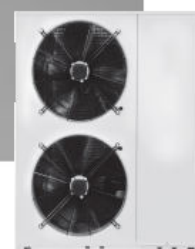
VITOCAL 060-A

Tipo T0E-ze

- Pompa di calore ad aria per produzione di acqua calda sanitaria con resistenza elettrica a secco
- Per funzionamento ad aria esterna e ad aria ricircolata
- Capacità del bollitore 178 l o 254 l

Tipo T0S-ze

- Pompa di calore ad aria per produzione di acqua calda sanitaria con in aggiunta scambiatore di calore integrato (resistenza elettrica fornibile come accessorio)
- Per funzionamento ad aria esterna e ad aria ricircolata
- Capacità del bollitore 251 l


**Energycal
Inverter**

Potenza frigorifera nominale 7 ÷ 33 kW
Potenza termica nominale 8 ÷ 42 kW

Pompe di calore reversibili aria/acqua
Compressore DC inverter con mandata fino a 61 °C
Unità monoblocco da esterno


Foglio dati tecnici

Articoli e prezzi: vedi listino prezzi



Apparecchio decentralizzato di ventilazione con recupero del calore per la ventilazione controllata di ambienti in funzione del fabbisogno

VITOVENT 100-D Tipo H00E A45

- Portata volumetrica max. dell'aria 45 m³/h
- Un gruppo ventilatore è costituito da 2-6 ventilatori e un'unità di comando (il gruppo è espandibile tramite un alimentatore aggiuntivo).
- Regolazione indipendente dei gruppi ventilatori tramite regolazione centralizzata con display touch
- Funzionamento nel cambio di direzione
- Recupero contemporaneo di calore e di umidità tramite accumulatore termico integrato in ceramica e pulibile

Il condominio è concepito per il **massimo risparmio energetico** e un **comfort climatico superiore**. Abbiamo scelto un approccio impiantistico avanzato che garantisce efficienza, sostenibilità e bollette leggere, contribuendo ad aumentare il valore del tuo immobile nel tempo.

1. Il Cuore Energetico Centralizzato: Efficienza e Risparmio

L'intero edificio è gestito da un sistema di **Climatizzazione Centralizzata** all'avanguardia, che gestisce sia il riscaldamento invernale che il raffrescamento estivo in modo ottimale.

- **Tecnologia in Cascata:** Il sistema è composto da quattro pompe di calore **energycal inverter** Viessmann in cascata, una configurazione che assicura una **modulazione termica perfetta** e la massima efficienza in ogni condizione climatica.

- **Gestione Intelligente:** L'energia prodotta dalle pompe di calore viene accumulata in un serbatoio inerziale da **1500 litri**. Questo grande accumulo garantisce una temperatura sempre stabile e riduce gli sprechi, ottimizzando i consumi.

- **Trasparenza Totale (Contabilizzazione Diretta):** Grazie a un sistema di contabilizzazione diretta, pagherai **esattamente e soltanto l'energia (caldo/freddo) che avrai consumato** all'interno della tua unità abitativa. Massima equità e controllo sulle spese.

Addolcitore Condominiale: È installato un sistema di trattamento dell'acqua Viessmann, che protegge l'intero impianto e i tuoi elettrodomestici (lavatrice, lavastoviglie) dalla formazione di calcare.

2. Clima Perfetto in Casa: Riscaldamento e Raffrescamento a Pavimento

All'interno dell'appartamento, il comfort è garantito dal sistema più evoluto oggi disponibile:

- **Riscaldamento e Raffrescamento Radiante:** L'energia viene erogata tramite una **circuiteria radiante annegata a pavimento**. Dimentica i vecchi termosifoni o le correnti d'aria degli split: il calore d'inverno e il fresco d'estate vengono diffusi in modo **uniforme, silenzioso e piacevole** in tutti gli ambienti.

- **Microclima Ideale (Deumidificazione):** Per garantire la piena operatività estiva del raffrescamento a pavimento, sono previsti **deumidificatori ad incasso** (uno o due per appartamento). Questi apparecchi lavorano in modo discreto per **mantenere l'umidità a livelli ottimali**, rendendo l'aria più secca e fresca ed **evitando la condensa superficiale**. (Attenzione: non sono climatizzatori e/o unità di trattamento dell'aria).

Gestione Personalizzata: La **termoregolazione** è gestita per **singolo ambiente**. Termoumidostati a parete ti permettono di impostare la temperatura e l'umidità desiderate in soggiorno, cucina e nelle camere, garantendo la **massima personalizzazione**.

3. Acqua Calda e Aria Pulita: Salute e Indipendenza

- **Acqua Calda Sanitaria (ACS) Autonoma:** La produzione di acqua calda è **indipendente per ogni unità**, tramite uno **scaldacqua autonomo in pompa di calore con accumulo da 254 litri**. Questo garantisce il massimo risparmio energetico e la tua libertà nella gestione dei consumi.

Salute con VMC (Ventilazione Meccanica Controllata): Il progetto prevede la **predisposizione per la VMC puntuale (Viessmann Vitovent 100)** in zona camere. Questo sistema è essenziale per la tua salute: **rinnova costantemente l'aria** negli ambienti, **filtra inquinanti e allergeni** e recupera il calore, **riducendo gli sprechi** che si avrebbero aprendo le finestre.

4. Sostenibilità e Riduzione delle Spese

Fotovoltaico Condominiale: Sul tetto sarà installato un impianto fotovoltaico che produrrà energia pulita. Questa energia sarà prioritariamente utilizzata per alimentare i consumi degli spazi comuni (luci, ascensori, pompe) e il funzionamento delle pompe di calore centralizzate, contribuendo in modo cruciale alla **riduzione delle spese condominiali**. Sarà installata una batteria di accumulo da 10Kw a supporto impianto fotovoltaico

In sintesi, vivere in questo condominio significa scegliere un'abitazione in CLASSE ENERGETICA ELEVATA, garantendoti un elevato comfort climatico, bollette contenute e un valore immobiliare destinato a durare.

IMPIANTO IDRICO-IGENICO-SANITARIO

Tutte le tubazioni, formanti l'impianto idrico-igienico-sanitario di distribuzione acqua calda e fredda in polipropilenico, saranno opportunamente coibentate in traccia a parete o pavimento. La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà erogata dalla caldaia condominiale;

Ogni zona sarà provvista di rubinetti da incasso con cappuccio cromato per il sezionamento della rete acqua sanitaria calda e fredda; a valle di questi saranno installati idonei collettorini collocati in apposite cassette di distribuzione idrica agli utilizzatori.

La rete di tubazioni acqua calda e fredda sarà adeguatamente coibentata contro le dispersioni di calore con guaina in polietilene espanso a celle chiuse.

L'impianto di scarico comprenderà gli allacciamenti interni nei servizi e nelle cucine; le colonne di scarico e le braghe di giunzione alle stesse del tipo pesante, saranno complete di colonna di ventilazione di tipo primario e termineranno oltre la copertura del fabbricato, con cappelli parapigioggia di protezione.

SANITARI E CUCINA

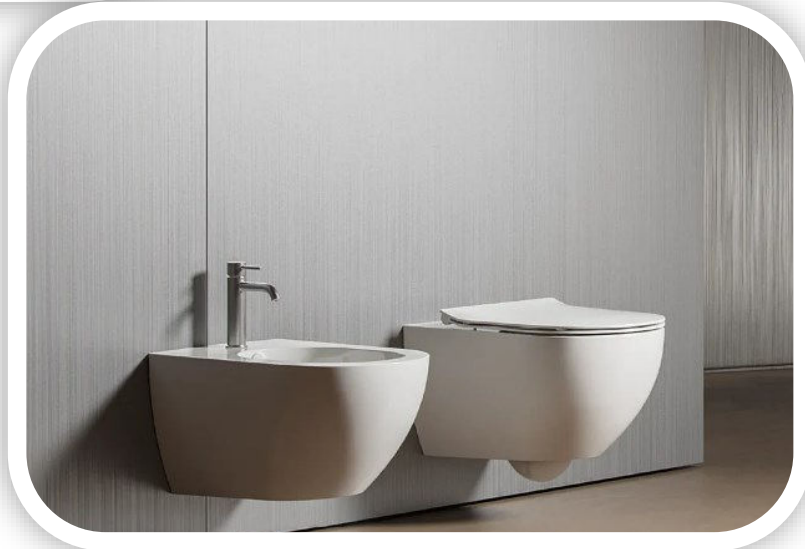
a) Bagno (colore bianco lucido):

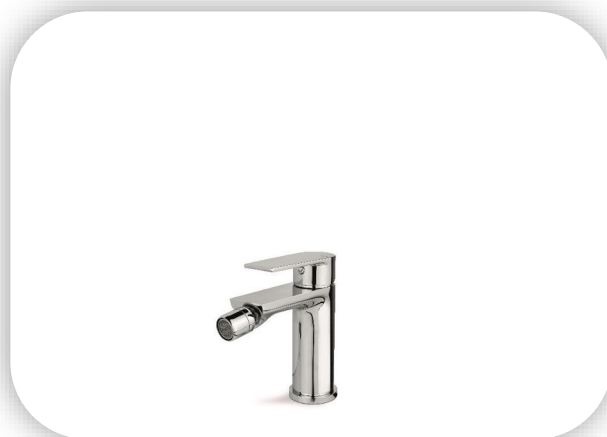
composto da bidet e vaso a sedere sospeso, miscelatore bidet, piatto doccia di dimensioni opportune e completo di miscelatore da incasso, braccio doccia, soffione e piletta.

b) Cucina:

- attacco acqua calda e fredda predisposto per eventuale lavello d'acciaio inox fornito dal Cliente avente dimensioni varie;

- ♦ attacco per lavastoviglie costituito da rubinetti cromati per acqua fredda con portagomma, scarico a muro antiodore ad incasso con placca.





Art. 19) FOGNATURE PER ACQUE BIANCHE E NERE ED ESPULSIONE CUCINE

Verranno utilizzati i condotti di fognatura, saranno realizzati in tubi di polipropilene tipo Reahu di tipo pesante con giunzioni meccaniche o saldate.

Art. 21) MODIFICHE APPORTABILI

Saranno comunque sempre consentite modifiche a quanto descritto previo accordo ad insindacabile giudizio tecnico delle stesse per la loro fattibilità.

Dette modifiche non potranno in ogni modo intralciare l'andamento dei lavori e dovranno essere preventivamente concordate per il costo con la parte venditrice.

Art. 22) ANNOTAZIONI ED AVVERTENZE

Gli allacciamenti ai pubblici servizi saranno effettuati secondo le indicazioni che i tecnici delle varie aziende (IREN -ENEL-TELECOM) impartiranno alla Società venditrice. Resta inteso che saranno a carico degli acquirenti tutti i costi richiesti dai vari enti per le forniture dei servizi, mentre saranno a carico della Parte venditrice tutte le opere edili accessorie.

Saranno a carico degli acquirenti le spese tecniche per la redazione di Variante al progetto approvato se richiesto e dell' accatastamento della singola unità abitativa. La parte acquirente si impegna per se' e aventi causa a sostenere pro-quota millesimale le spese relative alla gestione ed al mantenimento delle parti comuni.

La parte acquirente riconosce che la parte venditrice e' esonerata dal pagamento delle spese condominiali per le unita' immobiliari ancora in proprieta' della stessa e da questa non concesse in godimento a terzi per il periodo non superiore a due anni dalla costituzione del condominio.

Saranno a carico della parte acquirente la messa a dimora del verde e/o prato come del resto eventuale impianto d'irrigazione e tutte le opere accessorie non menzionate nel presente.

Parma, 18/02/2026

L'impresa C.G. COSTRUZIONI SCRL



CQOP SOA
CONTRATTI QUALITÀ OPERE PUBBLICHE



Organization with certified Management System ISO 9001