



**BORGO – LOTTO 6/b SCALA B**

## **Indice**

<b>Generalità</b>	<b>3</b>
<b>Norme generali</b>	<b>3</b>
<b>Realizzazione</b>	<b>4</b>
<b>Casa clima</b>	<b>4</b>
<b>Strutture portanti</b>	<b>5</b>
<b>Murature e pareti divisorie</b>	<b>5</b>
<b>Antisismicità</b>	<b>6</b>
<b>Copertura e impermeabilizzazioni</b>	<b>6</b>
<b>Aspirazioni, canne fumarie e colonne di scarico</b>	<b>7</b>
<b>Intonaci</b>	<b>8</b>
<b>Vespai, massetti e pavimenti</b>	<b>8</b>
<b>Rivestimenti</b>	<b>9</b>
<b>Davanzali e soglie</b>	<b>9</b>
<b>Serramenti e opere in ferro</b>	<b>9</b>
<b>Facciate, tinteggiature e verniciature</b>	<b>10</b>
<b>Zoccolini</b>	<b>10</b>
<b>Ascensore</b>	<b>11</b>
<b>Impianto di riscaldamento</b>	<b>11</b>
<b>Impianto di contabilizzazione energetica</b>	<b>11</b>
<b>Impianto gas metano</b>	<b>12</b>
<b>Impianto idrico-sanitario</b>	<b>12</b>
<b>Impianto ad energia solare</b>	<b>13</b>
<b>Impianto elettrico</b>	<b>13</b>
<b>Sottotetti privati</b>	<b>16</b>

<b>Sistemazioni esterne</b>	<b>16</b>
<b>Parco pubblico</b>	<b>16</b>
<b>Bio-architettura</b>	<b>17</b>
<b>Accesso al cantiere</b>	<b>17</b>
<b>Condizioni generali di assegnazione</b>	<b>17</b>
<b>Varianti al capitolato</b>	<b>18</b>

\*\*\*\*\*

## **Generalità**

Il complesso immobiliare "*Parco Remesina*" è situato a Carpi, località Fossoli ed avrà accesso da Via Remesina, Via S. Antonio e Via Gilioli; l'area è censita al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 63 mappali n. 9-77-108-109-110-117-138-142-143-145, foglio n. 48 mappali n. 67-68, foglio n. 35 mappali n. 261-378-380

L'intervento in oggetto, prevede la costruzione di un nuovo quartiere residenziale con case abbinata e a schiera, appartamenti in palazzine, maisonettes oltre alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

"*Parco Remesina*" realizzerà un nuovo modo di abitare a diretto contatto con il verde: tutte le case saranno affacciate sul verde pubblico.

Precise regole progettuali garantiranno la qualità complessiva evitando disomogeneità volumetrica e stilistica. Il quartiere sarà il risultato di un attento progetto urbanistico e architettonico.

## **Norme generali**

E' fatto diritto alla Cooperativa Andria di apportare al progetto tutte quelle modifiche strutturali ed estetiche che venissero riconosciute

necessarie od imposte dall'Autorità competente o dalla Direzione Lavori; oltre alla sostituzione, previa comunicazione al Socio, di tutti quei materiali previsti dal presente capitolato descrittivo che non fossero di facile reperibilità sul mercato, con altri materiali di simili caratteristiche e pregio. Qualora le descrizioni sotto riportate indichino più materiali o soluzioni, la scelta si intende riservata alla Cooperativa Andria o al Direttore Lavori che si riserva di intonarli alle proprietà estetiche o pratiche dell'edificio.

### **Realizzazione**

Il bene immobile verrà costruito secondo il progetto approvato dalle competenti autorità comunali.

La struttura dei fabbricati, i solai, le coperture, i tamponamenti, le scale, gli elementi architettonici di decorazione, i telai a vetri e tutte le finiture esterne saranno realizzate conformemente a quanto previsto dal progetto e dalle sue eventuali successive varianti.

### **Casa clima**

Gli edifici sono muniti di una certificazione energetica. La procedura di certificazione, non essendo ancora obbligatoria in Italia, è stata mutuata direttamente dal sistema Casa Clima, adottato dalla Provincia di Bolzano, il quale è sviluppato secondo la normativa europea UNI EN 832.

L'indice energetico è espresso in kWh/m<sup>2</sup>a (kilowattora per metroquadrato annuo) e determina la performance energetica dell'involucro edilizio rispetto al fabbisogno per il riscaldamento degli ambienti, che rappresenta la maggior parte dei consumi energetici di un edificio residenziale.

Gli edifici di Parco Remesina hanno un indice energetico inferiore a 70

kWh/m<sup>2</sup>a, che corrisponde alla classe Casa Clima C. Questo valore permette di poter definire l'edificio "a basso consumo".

Oltre ai bassi costi di riscaldamento una CasaClima offre anche una serie di vantaggi ecologici:

- mediante un isolamento più efficace si riducono le perdite di calore e di conseguenza il fabbisogno energetico ed i costi di riscaldamento;
- grazie al ridotto fabbisogno energetico vi è minore impatto per l'ambiente ed il clima;
- si evitano i danni dovuti alla condensazione;
- si eleva il comfort abitativo attraverso le maggiori temperature delle superfici interne di pareti, finestre, tetti e pavimenti.

### **Strutture portanti**

Le strutture portanti verticali ed orizzontali saranno della dimensione derivante dalla progettazione statica, nel rispetto delle normative antisismiche, ed avranno le seguenti caratteristiche:

- ❖ pilastri e travi in calcestruzzo armato;
- ❖ solai in latero-cemento in tutti i piani e in alcune coperture;
- ❖ solaio in legno lamellare in alcune coperture.

### **Murature e pareti divisorie**

Le murature esterne avranno uno spessore complessivo di circa 38 cm. e saranno costituite da muro esterno in termolaterizio tipo Poroton o similare, dello spessore di cm. 30, rivestito con un isolamento a cappotto dello spessore di 6 cm in Polistirene Espanso tipo "Röfix- Lamdapor" o similare, oltre all'intonaco interno ed esterno. Nelle parti in faccia vista il muro sarà realizzato con mattone a vista esterno e termolaterizio tipo Poroton o

similare, dello spessore di cm. 30 con interposto isolante termico, oltre all'intonaco interno.

Le divisorie interne verranno costruite in laterizio ed avranno spessore di cm. 11 compresi gli intonaci.

Le pareti dei bagni, confinanti con locali, saranno realizzate in laterizio dello spessore di cm. 15 compresi gli intonaci.

Le pareti che dividono le unità immobiliari contigue saranno realizzate mediante doppia parete con interposto pannello isolante, il tutto in osservanza della legge 26/10/1995 n. 447.

### **Antisismicità**

La struttura portante delle case è antisismica.

In particolare nella progettazione si sono rispettate tutte le prescrizioni della normativa antisismica vigente per ottenere il livello di antisismicità richiesto dalla "classe 3", prevista per la zona di Carpi.

Le colonne montanti degli impianti: canne fumarie, scarichi, esalatori ecc. non potranno attraversare le strutture portanti ma dovranno essere alloggiati in appositi cassonetti a parete.

### **Copertura e impermeabilizzazioni**

La copertura sarà costituita da un tetto a falde:

- ❖ in parte mediante solaio in latero-cemento e manto in tegole in laterizio alla portoghese.

La coibentazione avverrà mediante uno strato di materiale coibente dello spessore di cm. 10 circa, posto all'estradosso del solaio di copertura.

- ❖ in parte (torrette degli appartamenti n. 6 e 7) mediante solaio con

struttura portante in legno lamellare in vista, opportunamente trattato con impregnanti antitarlo, antimuffa; il sovrastante tavolato sarà costituito da doghe in perlinato maschiato di pino naturale o abete sul quale poggerà lo strato di coibentazione termica dello spessore di 10 cm. e da una intercapedine ventilata.

Un secondo tavolato grezzo dello spessore di cm. 2,00 con sovrastante impermeabilizzazione porterà il manto di copertura in tegole in laterizio alla portoghese.

Le lattonerie in genere saranno in lamiera di rame con sezione adeguata all'utilizzo.

L'impermeabilizzazione dei terrazzi, previa formazione del piano di posa e dei raccordi con i muri che delimitano il piano da impermeabilizzare, avverrà mediante la posa di guaine bituminose armate al poliestere saldate a caldo.

L'impermeabilizzazione sulle fondazioni sarà eseguita con vetroresina sabbata, mentre quella dello zoccolo e del cordolo di fondazione mediante l'applicazione a caldo di una guaina bituminosa dello spessore di mm. 4.

### **Aspirazioni, canne fumarie e colonne di scarico**

Le colonne di scarico dei bagni e delle cucine verranno realizzate con tubi e pezzi speciali in polietilene del tipo Geberit o similari resistente alle alte temperature ed isolate con apposite coppelle fonoassorbenti.

La cucina sarà dotata di idonea colonna di areazione in pvc.

Le canne fumarie saranno in acciaio inox a sezione rotonda adeguatamente coibentate con lana minerale.

I comignoli, ove necessario e nel rispetto della normativa, saranno realizzati in muratura intonacata, con copertura in rame secondo il progetto architettonico.

### **Intonaci**

Gli intonaci interni ed esterni ( ove previsti) saranno in malta di calce premiscelata.

### **Vespai, massetti e pavimenti ed isolamenti**

I vespai al piano terra saranno realizzati in ghiaia vagliata; sopra sarà realizzata una caldana grezza di sottofondo con rete elettrosaldata con soprastante impermeabilizzazione in polietilene;

l'isolamento termico, per i locali abitabili, sarà costituito da caldana coibente in cemento alleggerito e da pannelli di polistirene estruso facente parte del riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, il tutto atto a ricevere il massetto di pavimentazione.

I pavimenti delle unità abitative verranno realizzati in piastrelle di ceramica monocottura della dimensione di cm. 30 x 30 di prima scelta, posate a colla in diagonale senza fuga;

Le sale comuni saranno anch'esse pavimentate con piastrelle di ceramica monocottura della dimensione di cm. 20 x 20 o 30 x 30.

La scala e l'androne di ingresso saranno pavimentati in graniglia di marmo;

Il pavimento delle autorimesse sarà in battuto di cemento dello spessore di cm. 10 con rete elettrosaldata;

I terrazzi saranno pavimentati in klinker ceramico, posato ortogonalmente alle pareti con fuga. I terrazzi saranno inoltre impermeabilizzati con guaina

liquida su caldana.

### **Rivestimenti**

I rivestimenti delle pareti dei bagni e delle cucine, saranno eseguiti con piastrelle di ceramica smaltata della dimensione di cm. 20 x 20 di prima scelta:

- a) cucine rivestite nelle pareti attrezzate (max. 10 mq.) fino ad un'altezza di mt. 1.60, compreso n. 6 decori;
- b) bagni rivestiti su tutte le pareti per un'altezza di mt. 2.20, oltre a un giro di decoro a listello.

### **Davanzali e soglie**

Tutti i davanzali saranno eseguiti in graniglia di cemento colorato e levigato nelle parti in vista.

Le soglie esterne saranno in graniglia di cemento colorato del tipo spazzolato nelle parti a vista.

### **Serramenti e opere in ferro**

I serramenti esterni saranno in legno di pino di Svezia tinto noce, completi di vetro camera 4 + 15 + 6, di tipo "bassoemissivo", con telaio tipo S3 e dotati di antoni a perline verticali di pino di Svezia verniciato e mordenzati tinto noce.

I finestrini dei garage (ove previsti) saranno in alluminio elettrocolorati.

La porta d'ingresso del vano scala al piano terra sarà realizzata con telaio in alluminio elettrocolorato su cui saranno montati vetri di sicurezza antisfondamento da 13 mm., completa di serratura (con chiusura automatica) elettrica.

Le porte d'ingresso alle unità abitative saranno del tipo blindato rivestite in

noce nazionale.

Le porte interne delle dimensioni di cm. 80 x 210 saranno del tipo tamburato, cieca, liscia rivestita in noce nazionale.

I portoni delle autorimesse saranno con apertura basculante, intelaiati in ferro e rivestiti con perlinatura in legno verniciato, mordenzato tinto noce.

Il parapetto delle scale sarà in ferro, a disegno semplice, verniciato a smalto.

Le ringhiere dei balconi potranno essere in relazione al progetto architettonico in ferro zincato a disegno semplice, complete di verniciatura, in muratura intonacata e tinteggiata o in muratura facciavista.

### **Facciate, tinteggiature e verniciature**

Le facciate esterne, per le parti non a facciavista, saranno intonacate e tinteggiate con colori silossanici, a scelta della D.L., con tinte tipiche della tradizione locale.

I soffitti e le pareti di tutti i locali interni verranno tinteggiati a tempera bianca o con colori tenui a scelta dei Soci.

Le autorimesse e le cantine saranno tinteggiate a tempera bianca.

La scelta del colore delle tinteggiature e delle verniciature esterne e delle parti comuni avverrà da parte della Direzione Lavori.

### **Zoccolini**

Tutti i locali, esclusi i bagni e le cucine nelle pareti rivestite in ceramica, avranno il battiscopa in ceramica come il pavimento.

Lo zoccolino della scala avrà le stesse caratteristiche della pavimentazione dei gradini, mentre quello del terrazzo sarà in Klinker

(dello stesso tipo utilizzato per il pavimento del terrazzo).

### **Ascensore**

L'ascensore, ove previsto, sarà del tipo oleodinamico automatico, a norma per l'abbattimento delle barriere architettoniche, con portata di Kg. 500, per n. 6 persone alloggiato in apposito vano.

Sarà dotato di impianto di sicurezza per il ritorno automatico al piano e apertura delle porte in caso di mancanza della corrente elettrica.

### **Impianto di riscaldamento**

Si compone di una unica centrale termica in comune dotata di una caldaia modulare ad alto rendimento adibita al riscaldamento ed alla produzione di acqua calda sanitaria con integrazione al sistema solare.

Il riscaldamento sarà del tipo a pavimento, utilizzando tubazioni in polietilene reticolato con barriera antiossigeno fissate al pannello isolante preformato, Il circuito che alimenterà tale impianto sarà completo di kit preassemblato di regolazione e derivazioni per radiatore del tipo in acciaio nei bagni.

La temperatura dell'alloggio sarà controllata mediante un cronotermostato posto nel locale Soggiorno.

Il tutto in osservanza delle disposizioni normative in tema di risparmio energetico, rispondente alle norme sulla sicurezza degli impianti: Legge 5 marzo 1990 n. 46. Legge 10/91 e successivo D.M. 192 del 19 agosto 2005.

### **Impianto di contabilizzazione energetica**

Si compone di un kit per ogni alloggio, al suo interno saranno alloggiati un contacalorie per il conteggio delle calorie consumate e due contatori per la rilevazione dei consumi di acqua fredda ed acqua calda sanitaria.

Ogni utente potrà verificare il consumo di energia del proprio alloggio mediante il contacalorie.

### **Impianto gas metano**

L'impianto, con origine dai contatori aziendali sarà in comune per l'alimentazione della caldaia per il riscaldamento centralizzato; singolo (per ogni unità abitativa) per l'alimentazione dei piani di cottura dell'alloggio.

Il tutto in osservanza delle disposizioni normative in tema di sicurezza degli impianti: Legge 5 marzo 1990 n. 46. UNI CIG 7129

### **Impianto idrico-sanitario**

L'impianto idrico sarà realizzato con rete di distribuzione in tubo di multistrato tipo "mepla" con particolari caratteristiche di resistenza alle corrosioni sia chimiche che dipendenti da correnti vaganti, completi di raccorderia in ottone, installati sottotraccia nei diametri opportuni e rispondente alle norme sulla sicurezza degli impianti: Legge 5 marzo 1990 n. 46.

Ogni appartamento sarà dotato di servizi igienico - sanitari secondo le "indicazioni progettuali" con l'impiego di apparecchiature della ditta Dolomite serie ""Novella" o Ditta Ideal Standard serie "Tesi" con rubinetteria monocomando della ditta Grohe modello "Eurostyle" o "Eurosmart".

Il bagno sarà costituito da:

- ❖ lavabo completo di colonna e gruppo miscelatore, tappo a saltarello;
- ❖ vaso con cassetta esterna in pvc con pulsante a risparmio idrico start/stop della Grohedal, scarico a pavimento e sedile di tipo

pesante;

- ❖ bidet con gruppo miscelatore, sifone, scarico e tappo a salterello;
- ❖ piatto doccia delle dimensioni di cm. 70 x 90 completo di gruppo miscelatore ad incasso e saliscendi, (box escluso).
- ❖ attacco acqua fredda e scarico per lavatrice.

In cucina è previsto l'attacco acqua calda e fredda e lo scarico ove collegare la colonna di scarico del lavello (questo escluso) e un attacco acqua fredda e scarico per lavastoviglie.

Gli appartamenti al piano terra avranno un pozzetto esterno dotato di rubinetto con attacco portagomma per l'irrigazione delle parti a verde esclusivo.

### **Impianto ad energia solare**

L'impianto ha lo scopo di riscaldare l'acqua calda di consumo mediante l'apporto gratuito del sole, coprendo l'intero fabbisogno energetico nel periodo a maggior insolazione, ed integrando il fabbisogno nel periodo a minor insolazione.

Si compone di pannelli solari posti in copertura del tipo piano con tecnologia sottovuoto, bollitore a doppia serpentina, di cui una al servizio dei pannelli solari e l'altra alimentata dalla caldaia.

### **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico, rispondente alle norme C.E.I. ed alle norme sulla sicurezza degli impianti: Legge 5 marzo 1990 n. 46, verrà realizzato sottotraccia con tubi in pvc, conduttori in rame, apparecchiature della ditta VIMAR serie "Plana" con placche in tecnopolimero.

Al fine di limitare i campi magnetici all'interno della casa, sarà installato un

disgiuntore che permetterà di abbassare la tensione nell'impianto elettrico del reparto notte.

L'impianto elettrico sarà così distribuito:

<b>* ingresso:</b> (ove previsto)	punti luce deviato	1
<b>* cucina:</b>	punti luce interr.	2
	prese 10A	5
	prese 16A	2
<b>* angolo Cottura:</b>	punti luce interr.	2
	prese 10A	2
	prese 16A	2
<b>* soggiorno:</b>	punti luce	2
	prese 10A	4
<b>* disimpegno:</b>	punti luce invert.	1
	prese 10A	1
<b>* ripostiglio:</b> (ove previsto)	punti luce interr.	1
<b>* camera matr:</b>	punti luce invert.	1
	prese 10A	3
<b>* camera singola:</b>	punti luce invert.	1
	prese 10A	2
<b>* bagno:</b>	punti luce interr.	2
	prese 10A	1
	prese 16A	1
<b>* balcone:</b>	punto luce esterno	1
	presa 10 A (stagna)	1
<b>* garage:</b>	punti luce	1

	prese 10A	1
<b>* sottotetto:</b> (ove previsto)	punti luce interr.	1
	prese 10A	1
<b>* cantina:</b>	punti luce interr.	1
	prese 10A	1
<b>* studio:</b>	punti luce deviato	1
	prese 10A	1
<b>* lavanderia:</b> (ove prevista)	punti luce interr.	2
	prese 10A	1
	prese 16A	1
<b>* Sala condominiale:</b>		
(ove previsto)	punti luce invert.	1
	prese 16A	1

Il vano scala comune e l'ingresso saranno adeguatamente illuminati con impianto dotato di corpi illuminanti e temporizzatore ed una presa 10 a piano;

la sala condominiale e la centrale termica, saranno dotate di punti luce completi di corpi illuminanti e ventilconvettori elettrico (solo sala condominiale).

Nell'ingresso sarà installata n. 1 centralina di alloggiamento con interruttore di protezione del tipo magnetotermico differenziale, n.1 apriporta, n. 1 suoneria, n. 1 citofono a parete nonché tutte le necessarie messe a terra.

Nell'ingresso o nel soggiorno è prevista l'installazione del cronotermostato.

L'impianto TV sarà realizzato con antenna centralizzata di quartiere atta a ricevere i 10 canali principali, digitale terrestre e i canali via satellite

(decoder escluso); ogni appartamento sarà dotato di n. 3 prese TV complete e funzionanti (1 satellitare e 2 terrestri).

L'impianto telefonico sarà costituito da n.2 prese vuote.

### **Sottotetti privati**

Alcuni appartamenti sono dotati di sottotetto privato.

Il sottotetto sarà "grezzo".

A livello del sottotetto sarà portata la predisposizione per gli impianti: riscaldamento, idrico, elettrico, telefonico.

La scala di collegamento con l'appartamento sarà, in relazione al tipo di progetto, del tipo "a giorno" con struttura portante in ferro e pedate in legno oppure in c.a. con rivestimento in graniglia di marmo (alloggio 6).

### **Sistemazioni esterne**

Tutte le fognature saranno realizzate con tubazioni in p.v.c. ricoperte di calcestruzzo e interrate.

Sono previste fognature separate per acque bianche e acque nere.

Il marciapiede, il vialetto d'ingresso pedonale e l'ingresso carrajo, saranno realizzati in autobloccanti di cemento, (parte mediante tipo "garden").

Le aree verdi private saranno finite con livellamento del terreno, recintate con rete metallica h. 120 cm. E cancelletto pedonale.

### **Parco pubblico**

Le aree di verde pubblico saranno completamente attrezzate con vialetti pedonali in autobloccanti di cemento, illuminazione, alberature, arbusti come previsto dal progetto urbanistico e dal progetto del verde curato da una esperta botanica.

I percorsi pedonali sono stati progettati con un disegno sinuoso in modo

da creare sempre dei terminali visivi di interesse ambientale.

### **Bio-architettura**

Nel presente capitolato sono stati inseriti alcuni principi semplici di bioarchitettura volti a migliorare la salubrità degli edifici, la qualità di vita e a ottenere migliori risultati prestazionali:

- ❖ Muri esterni aventi spessore di circa 40 cm. in grado di assicurare un notevole risparmio energetico (casa clima classe C) oltre ad un microclima interno più gradevole;
- ❖ Tinteggio esterno in materiale traspirante;
- ❖ Pulsante di scarico Start/stop nel w.c. per il risparmio dell'acqua;
- ❖ Impianto antenna centralizzato;
- ❖ Disgiuntore (biointerruttore) nell'impianto elettrico al fine di eliminare i campi elettromagnetici nel reparto notte.

### **Accesso al cantiere**

#### **L'accesso al cantiere è severamente vietato.**

Le visite all'immobile in costruzione saranno concordate con il tecnico di cantiere ed effettuate in sua presenza.

### **Condizioni generali di assegnazione**

Le unità immobiliari sopra descritte vengono assegnate alle condizioni sotto elencate che si intendono integranti della prenotazione definitiva e perciò di stretto rigore:

- ❖ l'allacciamento esterno alla fognatura, alla linea elettrica, al gas e all'acquedotto sono a carico di Andria, mentre a cura degli assegnatari restano gli oneri per l'installazione dei contatori privati.
- ❖ tutte le opere saranno realizzate come da descrizione e disegni

approvati dal competente organo comunale, vengono però riservati all'Ufficio Tecnico di Andria tutte le varianti strutturali e architettoniche che si rendessero necessarie per la buona riuscita dell'opera, senza però che dette varianti comportino notevoli differenze strutturali e di valore dell'immobile.

### **Varianti al capitolato**

Il Socio prenotatario ha la facoltà di potere chiedere per iscritto ed in tempo utile, eventuali modifiche al presente capitolato o varianti interne che non comportino richiesta di variante essenziale della concessione edilizia, modifica della qualificazione dell'immobile e che non risultino in contrasto con le vigenti normative (legge antisismica, regolamento edilizio ecc.); dette modifiche dovranno essere preventivamente concordate sia per il prezzo sia per le modalità di esecuzione con il tecnico di cantiere.

Sui costi delle varianti verrà applicata una maggiorazione del 10 % quale rimborso forfettario delle spese tecniche-amministrative.