



***Casa Orchidea lotto 15***

[\*\*capitolato descrittivo\*\*](#)

## **Indice**

|   |    |
|---|----|
| Generalità                                      | 3  |
| Norme generali                                  | 3  |
| Realizzazione                                   | 4  |
| Casa clima                                      | 4  |
| Strutture portanti                              | 5  |
| Murature e pareti divisorie                     | 5  |
| Antisismicità                                   | 6  |
| Copertura e impermeabilizzazioni                | 6  |
| Aspirazioni, canne fumarie e colonne di scarico | 7  |
| Intonaci  | 7  |
| Vespai, massetti e pavimenti                    | 7  |
| Rivestimenti                                    | 8  |
| Davanzali e soglie                              | 8  |
| Serramenti e opere in ferro                     | 8  |
| Facciate, tinteggiature e verniciature          | 9  |
| Zoccolini                                       | 9  |
| Impianto di riscaldamento                       | 9  |
| Impianto idrico-sanitario                       | 10 |
| Impianto elettrico                              | 11 |
| Sistemazioni esterne                            | 13 |
| Parco pubblico                                  | 13 |
| Bio-architettura                                | 14 |
| Accesso al cantiere                             | 14 |
| Condizioni generali di assegnazione             | 14 |

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| <b>Varianti al capitolato</b> | <b>15</b> |
| <b>Condominio</b>             | <b>15</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 abbinate 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 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 (chilowattora 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:

- ❖ pareti portanti in muratura dello spessore cm. 25 – 30 in laterizio termoisolante;
- ❖ solai orizzontali e di copertura in latero-cemento;
- ❖ Pilastri esterni in c.a. rivestiti in mattoni a facciavista.

### **Murature e pareti divisorie**

Le murature esterne, per le zone riscaldate, avranno uno spessore complessivo di circa 40 cm. e saranno costituite da: parte interna portante in termolaterizio tipo Poroton o similare, dello spessore di cm. 30, isolamento esterno dello spessore di cm. 8 in calce espansa, oltre all'intonaco esterno ed 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 case saranno separate tra di loro da un muro dello spessore complessivo di circa 52 cm.

### **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.

Eventuali modifiche ai muri portanti saranno pertanto da verificare alla luce di tale normativa.

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

### **Copertura e impermeabilizzazioni**

La copertura è costituita da un tetto a falde realizzato mediante solaio in latero-cemento e manto in tegole in laterizio alla portoghese, con sottostante sostegno in listelli di legno.

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

L'autorimessa avrà la copertura a falde realizzata con paretine e tavelloni e manto in tegole in laterizio alla portoghese, con sottostante sostegno in listelli di legno.

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

L'impermeabilizzazione sulle fondazioni sarà eseguita con vetroresina sabbiata, 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 resistente alle alte temperature.

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

I comignoli, ove necessari e nel rispetto della normativa, saranno in muratura intonacata con cappello in rame.

### **Intonaci**

Gli intonaci interni saranno in malta di calce premiscelata.

Le pareti esterne saranno intonacate con strato rasante, rete d'armatura e rivestimento murale previsti dal sistema ROFIX MINOPOR o similare.

### **Vespai, massetti e pavimenti**

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 pannelli di polistirene estruso protetto da una caldana in cemento, a copertura degli impianti sarà invece eseguita una caldana coibente in cemento alleggerito, 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 fresco in diagonale senza fuga.

Il pavimento della autorimessa, sarà in piastrelle di ceramica della

dimensione di cm. 20 x 20 o 20 x10 posato ortogonalmente alle pareti senza fuga, con piletta sifonata per la raccolta dell'acqua.

La scala sarà pavimentata in graniglia di marmo

### **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, posate a colla su sottofondo idoneo a ricevere il collante come di seguito descritto:

- a) cucine rivestite nelle pareti attrezzate fino ad un'altezza di mt. 1.60 (max. 10 mq.), 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 levigato nelle parti in vista.

Le soglie esterne saranno in graniglia di marmo dello spessore di cm. 3,00 del tipo spazzolato.

### **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.

L'ingresso sarà costituito da una porta interna a vetri dotata di serratura a 3 punti e da un antone esterno, in legno di pino verniciato e mordenzati tinto noce, con chiusura di sicurezza a 3 punti.

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

La porta di collegamento tra l'autorimessa e l'abitazione sarà del tipo tagliafuoco REI 60 in ferro smaltato.

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

Il parapetto e la balaustra della scala saranno in ferro a disegno semplice verniciati con smalto oleoferromicaceo.

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

Le facciate esterne saranno intonacate e tinteggiate con pittura silossanica 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 saranno tinteggiate a tempera bianca.

### **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.

### **Impianto di riscaldamento**

L'impianto di riscaldamento a servizio di ogni casa sarà composto da corpi scaldanti con radiatori in ghisa a piastra o in acciaio tubolare, alimentati da caldaia autonoma a gas idonea anche alla produzione di acqua calda, posta nella cantina e dotata di apposita tubazione di

scarico di fumi e aspirazione d'aria; le tubazioni saranno in rame coibentato.

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.

### **Impianto idrico-sanitario**

L'impianto idrico sarà realizzato con rete di distribuzione in tubo multistrato composto da alluminio e polietilene con caratteristiche di resistenza alle corrosioni sia chimiche sia dipendenti da correnti vaganti, completi di raccorderia in ottone, il tutto installato sottottraccia nei diametri opportuni e rispondente alle norme sulla sicurezza degli impianti: Legge 5 marzo 1990 n. 46.

Ogni casa sarà dotata 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 al primo piano sarà costituito da:

- ❖ lavabo completo di colonna e gruppo miscelatore, tappo a saltarello;
- ❖ vaso con cassetta esterna, in pvc a doppio pulsante della Grohedral, scarico a pavimento e sedile di tipo pesante;
- ❖ bidet con gruppo miscelatore, sifone, scarico e tappo a salterello;
- ❖ vasca 170x70 completa do gruppo miscelatore ad incasso.

Il bagno-lavanderia del piano terra sarà costituito da:

- ❖ lavatoio delle dimensioni di cm. 50 x 60 con gruppo miscelatore a parete, tappo a catenella su mobiletto;
- ❖ vaso con cassetta esterna, in pvc a doppio pulsante della Grohedal, scarico a pavimento e sedile di tipo pesante;
- ❖ attacco acqua fredda e scarico per lavatrice.

In cucina è previsto l'attacco acqua calda e fredda ed il collegamento alla colonna di scarico per il lavello (questo escluso) e un attacco acqua fredda e scarico per lavastoviglie.

Nel garage è previsto un rubinetto portagomma con acqua fredda, altre alla predisposizione per il depuratore.

E' previsto un pozzetto esterno dotato di rubinetto con attacco portagomma.

### **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 (biointerruttore) che permetterà di abbassare la tensione nell'impianto elettrico del reparto notte.

L'impianto elettrico delle case sarà così distribuito:

|                     |            |   |
|---------------------|------------|---|
| <b>* cucina:</b>    | punti luce | 2 |
|                     | prese 10A  | 4 |
|                     | prese 16A  | 2 |
| <b>* soggiorno:</b> | punti luce | 2 |

|                            |            |   |
|----------------------------|------------|---|
|                            | prese 10A  | 4 |
| <b>* disimpegno:</b>       | punti luce | 2 |
|                            | presa 10 A | 1 |
| <b>* camera matr:</b>      | punti luce | 1 |
|                            | prese 10A  | 3 |
| <b>* camera singola:</b>   | punti luce | 1 |
|                            | prese 10A  | 2 |
| <b>* bagno-lavanderia:</b> | punti luce | 2 |
|                            | prese 10A  | 1 |
|                            | prese 16A  | 1 |
| <b>* bagno:</b>            | punti luce | 2 |
|                            | prese 10A  | 1 |
| <b>* ripostiglio</b>       | punto luce | 1 |
|                            | Presa 10A  | 1 |
| <b>* cantina</b>           | punto luce | 1 |
|                            | Presa 10A  | 1 |
| <b>* vano scala</b>        | punti luce | 2 |
| <b>* garage:</b>           | punti luce | 1 |
|                            | prese 10A  | 1 |

L'impianto prevede inoltre n. 2 punti luce esterni a parete.

Nell'ingresso sarà installata n. 1 centralina di alloggio 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.

In idonea posizione sarà inoltre collocato il 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 casa sarà dotata di n. 3 prese TV complete e funzionanti (1 satellitare + 2 terrestri).

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

### **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 e il vialetto d'ingresso pedonale saranno realizzati in blocchetti di cemento colorato, posati su idoneo sottofondo.

Le aree verdi private saranno finite con livellamento del terreno.

La recinzione sarà eseguita con paletti zincati e rete metallica plastificata (h cm. 120).

Il cancello pedonale, ad apertura elettrica, sarà realizzato in ferro zincato e colonnette in mattoni a vista; in una colonnetta saranno inseriti il campanello con citofono e la cassetta portalettere.

Il porticato sull'ingresso sarà realizzato con struttura in legno di abete massello, opportunamente trattato per esterno.

### **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 capitolo 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;
- ❖ Doppio pulsante di scarico 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, 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.

### **Condominio**

L'intervento è dotato di spazi comuni inclusi nel lotto di intervento. Pertanto sottoscrivendo le presenti "CONDIZIONI GENERALI" i promissori nacquirenti da uno atto di conoscere che:

- a. le rispettive porzioni immobiliari sono raggiungibili attraverso un unico accesso pedonale/carrabile, che attraverso un vialetto interno al lotto 15, collega tutti gli accessi privati alla viabilità interna al comparto

Le aree esclusive delle unità immobiliari sono quelle indicate nelle tavole in progetto e riservate di pertinenza esclusiva a ciascuna unità.

Nell'ambito di tali aree che risulteranno comunque recintate, potranno

*trovare ubicazione impianti tecnologici condominiali quali pozzetti e fosse biologiche con relative reti di collegamento,pozzetti per l'allacciamento dell'edificio alle reti elettriche-idriche-telefoniche-ecc.*

*Pertanto per i servizi sopra indicati a puro titolo di esempio,le aree di pertinenza esclusiva saranno gravate di servitu' perpetua a favore degli edifici erigendi.*