



Viale Cottafavi 23
CORREGGIO

capitolato descrittivo

Indice

Generalità	3
Norme generali	3
Realizzazione	3
Fabbricato a basso consumo – NZEB (Nearly Zero Energy Building)	4
Strutture portanti	4
Murature e pareti divisorie	4
Antisismicità	5
Copertura, isolamenti e impermeabilizzazioni	5
Aspirazioni e colonne di scarico	6
Intonaci	6
Massetti e pavimenti	6
Rivestimenti	7
Davanzali e soglie	7
Scale	7
Ascensore	7
Serramenti e opere in ferro	8
Facciate, tinteggiature e verniciature	8
Zoccolini	9
Impianto di riscaldamento	9
Predisposizione raffrescamento	10
Impianto idrico-sanitario	10
Impianto elettrico	11
Fotovoltaico	13
Sistemazioni esterne	13
Accesso al cantiere	14
Condizioni generali di assegnazione	14
Varianti al capitolato	15

Generalità

L'intervento "Viale Cottafavi" sarà composto da 6 unità abitative e sarà realizzato a Correggio in viale Cottafavi 23/A. L'intervento prevede l'abbattimento di un fabbricato anteriore al 1967 e la ricostruzione di un nuovo edificio. L'area è censita al NCEU al foglio 38 mappale 323.

L'intervento sarà il risultato di un attento progetto urbanistico e architettonico; precise regole progettuali garantiranno la qualità complessiva, l'omogeneità volumetrica e stilistica.

Norme generali

È 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 (DL), 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

L'edificio verrà costruito secondo il progetto approvato dalle competenti autorità comunali.

La struttura del fabbricato, 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.

Fabbricato a basso consumo – NZEB (Nearly Zero Energy Building)

Il fabbricato, come previsto dalla normativa Regionale (Delibera Giunta Regionale 1715/16), sarà munito di Attestato di Prestazione Energetica che ne attesterà l'indice di prestazione energetica e la classe energetica, che da progetto risulta in classe A4.

L'indice energetico è espresso in kWh/mq*anno e determina la quantità di energia richiesta annualmente nell'immobile per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria (in condizioni normalizzate e di corretta gestione dell'immobile).

Le caratteristiche del sistema edificio/impianto sono tali da poter classificare l'edificio come edificio a energia quasi zero "NZEB" (Nearly Zero Energy Building).

Strutture portanti

Le strutture portanti verticali ed orizzontali avranno le caratteristiche e la dimensione derivante dalla progettazione strutturale esecutiva, nel rispetto delle normative antisismiche, ed avranno le seguenti caratteristiche:

- ❖ pilastri e travi in calcestruzzo armato;
- ❖ solai orizzontali e inclinati (copertura) in latero-cemento con sporti in cemento armato.
- ❖ pareti perimetrali del piano interrato e della rampa in cemento armato, nel rispetto delle normative vigenti.

Murature e pareti divisorie

Le murature esterne avranno uno spessore complessivo di circa 48 cm e saranno costituite da:
- muratura in blocchi di laterizio alveolato dello spessore di cm 30;

- isolamento esterno a cappotto di spessore non inferiore a 14 cm in pannelli di polistirene EPS;
- intonaco interno.

Le pareti che dividono le unità immobiliari dal vano scala saranno di uno spessore complessivo di cm 42 circa, realizzate mediante una doppia parete in laterizio semipieno sp.12 cm con interposto uno strato di isolante termoacustico di spessore 12 cm, e l'intonaco.

Le divisorie interne verranno realizzate in laterizio ed avranno spessore di cm 11÷15 (compresi gli intonaci).

Le pareti che dividono le unità immobiliari saranno di uno spessore complessivo di cm 42 circa, realizzate mediante una parete in termolaterizio sp.20 cm, uno strato di rinzaffo di 1.5 cm, isolante acustico spessore 3 cm, laterizio semipieno sp.12 cm e l'intonaco.

Il tutto in osservanza della vigente normativa acustica DPCM 5/12/97.

Antisismicità

La struttura portante del fabbricato è antisismica. In particolare, le strutture portanti delle abitazioni sono calcolate e verificate secondo le vigenti normative antisismiche (NTC2018).

Le colonne montanti degli impianti, ossia canne fumarie, scarichi, esalatori ecc. non potranno attraversare le strutture portanti, se non nei casi previsti nel deposito sismico e dovranno essere alloggiati in appositi cassonetti a parete.

Copertura, isolamenti e impermeabilizzazioni

Le coperture a falde uniche saranno realizzate mediante solaio in latero-cemento con sovrastante strato di coibentazione termica in pannelli di polistirene estruso XPS.

Una listellatura di abete costituirà il supporto ventilato al manto di copertura in alluminio (colore a scelta DL).

L'impermeabilizzazione sulle murature sarà eseguita con vetroresina sabbiata e/o guaine impermeabili a seconda delle necessità progettuali.

Le lattonerie saranno in lamiera di alluminio preverniciato, secondo l'uso, e con sezione adeguata all'utilizzo.

L'impermeabilizzazione della struttura in cemento armato dell'interrato sarà realizzata mediante l'utilizzo di specifiche membrane adeguate al contesto e all'uso.

Aspirazioni 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, i bagni ciechi saranno dotati di aspirazione forzata.

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

Intonaci

Gli intonaci interni saranno in malta di calce premiscelata.

Le pareti esterne saranno finite con strato rasante, rete d'armatura e rivestimento murale a cappotto in polistirene EPS.

Massetti e pavimenti

A piano terra sarà realizzata una caldana grezza di sottofondo, armata con rete elettrosaldata; a copertura degli impianti sarà invece eseguita una caldana coibente in cemento alleggerito; al di sopra di questo sarà posato l'isolamento termico, costituito da pannelli di EPS in cui verrà integrato il riscaldamento a pavimento protetto da una caldana in cemento atta a ricevere la pavimentazione.

I pavimenti delle unità abitative verranno realizzati in piastrelle di gres porcellanato della dimensione di cm

60x60 o di formato rettangolare 30x60, di prima scelta, posate a colla ortogonalmente alle pareti.

Il pavimento delle autorimesse e delle cantine al piano interrato verrà realizzato in battuto di cemento con rete elettrosaldata.

I porticati del piano terra e i loggiati ai piani superiori saranno pavimentati in piastrelle di gres porcellanato, posato ortogonalmente alle pareti.

I vani comuni avranno pavimentazione in gres a scelta della DL.

Rivestimenti

I rivestimenti delle pareti dei bagni saranno eseguiti con piastrelle di ceramica smaltata o gres porcellanato di prima scelta, posate a colla su sottofondo idoneo a ricevere il collante; il rivestimento sarà posato su tutte le pareti per un'altezza di mt. 1,20 e mt. 2,00 dal pavimento nelle pareti del piatto doccia.

Davanzali e soglie

Tutti i davanzali e le soglie esterne saranno eseguiti in agglomerato di marmo a base di cemento con finitura spazzolata a scelta DL.

Scale

La scala condominiale avrà una struttura portante in c.a. e sarà pavimentata con lastre in granito bianco sardo levigato.

Ascensore

Il fabbricato sarà dotato di ascensore a servizio delle abitazioni dei piani fuori terra e del piano interrato (autorimesse), e sarà dimensionato nel rispetto della Legge 13/89.

Serramenti e opere in ferro

I serramenti esterni saranno in legno lamellare di pino con finitura a scelta della D.L., completi di vetro camera 4 + 15 + 33.1 mm con gas argon, di tipo "bassoemissivo", dotati di doppio tipo di apertura: ad anta e a vasistas.

Gli oscuramenti saranno realizzati in parte mediante avvolgibili elettrificate in alluminio parzialmente coibentato (tipo tapparella aria-luce) colore grigio o altri colori a scelta della D.L., in parte con antoni impacchettabili in alluminio colore grigio a scelta della D.L. (oscuranti tipo "persiana ripiegabile").

I soggiorni saranno dotati di porta-finestra con anta alzante-scorrevole.

Le porte di ingresso delle abitazioni saranno costituite da un portoncino blindato a scelta della D.L.

Le porte interne ove possibile saranno delle dimensioni di cm. 80 x 210, del tipo tamburato, cieco, in laminatino di varie finiture.

I portoni basculanti delle autorimesse saranno motorizzati e realizzati con lamiera di acciaio zincato e stampato, con parti microforate per aerazione e ventilazione secondo le normative vigenti.

I parapetti delle logge saranno realizzati secondo tre tipologie:

- i parapetti delle logge rivolte a Sud saranno in parte in muratura piena intonacata con copertina in marmoresina e in parte in vetro strutturale;
- i parapetti delle logge rivolte a Nord, su Viale Cottafavi, saranno in vetro strutturale nelle abitazioni 3-5, mentre saranno in ferro zincato e verniciato negli alloggi 4-6.

Facciate, tinteggiature e verniciature

Il colore delle facciate esterne sarà in linea con il contesto urbanistico e a scelta della D.L.

I soffitti e le pareti di tutti i locali interni verranno tinteggiati a tempera bianca.

Le parti comuni saranno tinteggiate a tempera bianca.

Le autorimesse saranno tinteggiate in latte di calce applicato a spruzzo.

Zoccolini

Tutti i locali, esclusi i bagni, avranno il battiscopa in legno.

Lo zoccolino delle scale avrà le stesse caratteristiche della pavimentazione dei gradini, mentre quello dei porticati e terrazzi sarà realizzato in gres porcellanato come i pavimenti.

Impianto di riscaldamento

Ogni unità abitativa sarà dotata di un impianto termico autonomo atto a produrre sia il riscaldamento che l'acqua calda sanitaria.

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pavimento in tutta l'abitazione. L'impianto sarà costituito da una pompa di calore ad alta efficienza del tipo inverter aria-acqua integrato da un accumulo termico, funzionante a corrente elettrica.

Il sistema è composto da unità esterna detta motocondensante e da una unità interna detta unità idronica.

La temperatura interna sarà controllata mediante termostati o testine termostatiche posti in ogni stanza, con esclusione dei bagni, cantine e sottotetti.

Il tutto in osservanza delle disposizioni normative in tema di risparmio energetico (D.Lgs. 192 del 19 agosto 2005 e s.m., L.R. 156/08) e rispondente alle norme sulla sicurezza degli impianti (D.M. 37 del 22/01/08).

Predisposizione raffrescamento

Ogni abitazione sarà predisposta per il raffrescamento estivo mediante l'installazione di tubi per la conduzione dell'acqua fredda (impianto idronico), per gli scarichi della condensa e per l'alimentazione elettrica; sono previsti due attacchi per le unità interne (escluse le macchine), mentre l'unità esterna è integrata nel sistema pompa di calore.

Impianto idrico-sanitario

L'impianto idrico sarà realizzato con rete di distribuzione in tubo multistrato, completo di raccorderia, installato sottotraccia nei diametri opportuni o in acciaio zincato per le adduzioni all'abitazione installato a vista. Tutte le tubazioni saranno rispondenti alle norme sulla installazione degli impianti: D.M. 37 del 22/01/08.

Ogni unità sarà dotata di servizi igienico-sanitari secondo le "indicazioni progettuali" con l'impiego di apparecchiature sanitarie tipo "filo parete" in appoggio pavimento, della ditta Ideal Standard serie "Tesi", ditta Cielo serie "Enjoy", ditta Geberit serie "Smyle Square" o "Icon Tonda" con rubinetteria monocomando della ditta Grohe modello "Eurostyle" o "Eurosmart", a meno di variazioni sulle disponibilità degli articoli sul mercato.

I piatti doccia saranno della ditta Geberit oppure Ideal Standard.

Il bagno principale sarà costituito da:

- ❖ lavabo completo di colonna e gruppo miscelatore, tappo a saltarello;
- ❖ vaso filomuro con cassetta interna a doppio scarico d'acqua, scarico a pavimento e sedile leggero in plastica;
- ❖ bidet filomuro con gruppo miscelatore, sifone, scarico e tappo a saltarello;
- ❖ piatto doccia delle dimensioni di cm. 80x100 completo di gruppo miscelatore ad incasso e saliscendi (box escluso);

- ❖ attacco lavatrice se non presente in altro luogo.

Il bagno secondario sarà di massima costituito da:

- ❖ lavabo completo di colonna e gruppo miscelatore, tappo a saltarello;
- ❖ vaso filomuro con cassetta interna a doppio scarico d'acqua, scarico a pavimento e sedile di tipo pesante;
- ❖ bidet filomuro con gruppo miscelatore, sifone, scarico e tappo a saltarello;
- ❖ piatto doccia, ove previsto nei disegni architettonici, delle dimensioni di cm 70x90 oppure 80x160 a seconda delle abitazioni, completo di gruppo miscelatore ad incasso e saliscendi (box escluso);
- ❖ attacco lavatrice se non presente in altro luogo.

La dotazione potrebbe essere diversa in funzione dell'effettiva dimensione del locale.

In spazio condominiale saranno previsti la predisposizione per l'impianto di trattamento acqua del tipo ad addolcimento a scambio ionico. In applicazione del D.P.R. 59 del 02/04/2009 art. 4 comma 14, verrà installato un dosatore di polisolfati sulla linea ingresso di ciascuna pompa di calore per il condizionamento dell'acqua calda sanitaria prodotta.

In cucina è previsto l'attacco acqua calda e fredda e lo scarico ove collegare il lavello (questo escluso).

L'impianto prevede la predisposizione per il sistema di ricircolo dell'acqua calda sanitaria (esclusa la pompa e quanto correlato).

Impianto elettrico

L'impianto elettrico, rispondente alla norma C.E.I. 64-8:2021-08 (con dotazioni minime di "livello 1") ed alle leggi sull'installazione degli impianti (D.M. 37 del 22/01/08, ecc.), verrà realizzato sottotraccia con tubi in pvc, conduttori in rame, apparecchiature della ditta BTicino serie "Livinglight" bianca o nera con

placche in materiale plastico colore bianco o nero.
L'impianto elettrico sarà così distribuito:

* cucina:	punti luce	1
	prese 10A (2 su piano lav.)	5
	prese 16A	2
	allaccio cappa	1
	prese TV	1
<hr/>		
* pranzo/soggiorno:	punti luce	2
	prese 10A	6
	prese TV	1
	presa telefono (attivo)	
<hr/>		
* disimpegno/ripostiglio	punti luce	1
	prese 10A	1
<hr/>		
* cantina:	punti luce	1
	prese 10A	1
<hr/>		
* camera > 12 mq.:	punti luce	1
	prese 10A	4
	prese TV	1
	prese telefono (pred.)	
<hr/>		
* camera < 12 mq.:	punti luce	1
	prese 10A	3
	prese TV	1
<hr/>		
* bagno principale:	punti luce	2
	prese 10A	1
<hr/>		
* bagno/lav:	punti luce	2
	prese 10A	1
	presa 16A (per lavatrice)	1
<hr/>		
* portico/loggia:	punto luce esterno	1
	presa 10A	1
<hr/>		
* garage:	punti luce	1
	prese 10A	1
	predisposizione (tubo vuoto) per ricarica elettrica (1)	1

L'allacciamento alla linea elettrica è previsto con
contatore di potenza 4,5 kW.

Nell'ingresso, o in altro luogo idoneo, sarà installato n. 1 centralino di alloggiamento con interruttore di protezione del tipo magnetotermico differenziale; saranno sezionati punti luce e prese da 10A e singolarmente le utenze da 16 A; n. 1 videocitofono a parete con apriscatole e suoneria, nonché tutte le necessarie messe a terra.

(1) Nell'autorimessa sarà predisposta una tubazione vuota dal quadro elettrico generale, dedicata alla eventuale installazione di una presa per la ricarica di auto elettrica.

L'impianto TV sarà realizzato con antenna comune alle quattro abitazioni atta a ricevere i canali principali del digitale terrestre e i canali via satellite (decoder escluso).

L'impianto telefonico sarà a tubi vuoti, ad eccezione della presa del soggiorno

Fotovoltaico

Ogni abitazione sarà dotata di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. La potenza nominale del campo fotovoltaico è prevista di almeno 3,2 kW di picco (con tecnologia ad inverter oppure microinverter a scelta della DL).

Tale impianto sarà connesso alla rete elettrica con la modalità consentita al momento della installazione dell'impianto.

Sistemazioni esterne

Tutte le fognature esterne saranno realizzate con tubazioni in p.v.c. ricoperte di calcestruzzo e interrate. Sono previste fognature separate per acque bianche e acque nere.

Le aree di verde privato potranno essere attraversate dalle reti tecnologiche necessarie per il funzionamento dell'intero complesso immobiliare.

Le pavimentazioni esterne, ad eccezione dei porticati, saranno realizzate in blocchetti di cemento colorato, posati su idoneo sottofondo (colore a scelta DL).

Le aree verdi private saranno finite con livellamento del terreno.

Le recinzioni esterne saranno realizzate con muretti con sovrastante recinzione metallica e con una cancellata su Viale Cottafavi.

Le recinzioni interne saranno realizzate con paletti zincati e rete metallica plastificata avente un'altezza di cm. 120.

Il cancello condominiale pedonale, ad apertura elettrica, sarà realizzato in ferro zincato e verniciato, con muretti laterali in cui saranno inseriti il campanello con video citofono e la cassetta portalettere.

Il cancello carraio condominiale sarà del tipo scorrevole motorizzato realizzato in ferro zincato e verniciato.

Ogni abitazione con giardino sarà dotata di 1 pozzetto esterno con rubinetto e attacco portagomma, alimentato con acqua dell'acquedotto (non addolcita).

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 sottoelencate che si intendono integranti della prenotazione definitiva e perciò di stretto rigore:

- ❖ l'allacciamento esterno alla fognatura, alla linea elettrica e all'acquedotto è a carico di Andria, mentre a cura degli assegnatari restano gli oneri per l'attivazione delle utenze private.
- ❖ 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 del permesso di costruire, modifica della qualificazione dell'immobile e che non risultino in contrasto con le vigenti normative (legge antisismica, regolamento edilizio, norme acustiche 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 gestionali e tecnico-amministrative.