



VIA ASTROLOGO
capitolato descrittivo

Indice

Generalità	3
Norme generali	3
Realizzazione	3
Fabbricato NZEB	4
Strutture portanti	4
Murature e pareti divisorie	4
Antisismicità	5
Copertura isolamenti e impermeabilizzazioni	5
Aspirazioni e colonne di scarico	6
Intonaci	6
Vespai, massetti e pavimenti	6
Rivestimenti	7
Davanzali e soglie	7
Serramenti e opere in ferro	8
Facciate, tinteggiature e verniciature	8
Zoccolini	8
Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria.	9
Predisposizione climatizzazione	9
Impianto idrico-sanitario	9
Impianto elettrico	10
Fotovoltaico	12
Fibra ottica	12
Predisposizione allarme	13
Sistemazioni esterne	13
Accesso al cantiere	13
Condizioni generali di assegnazione	14
Varianti al capitolato	14

Generalità

Le case di Via Astrologo saranno realizzate in uno dei luoghi più suggestivi di Correggio, la dove la campagna incontra la città in un fondersi di natura e tecnologia.

Il complesso immobiliare "VIA ASTROLOGO" è situato a Correggio, ed avrà accesso da Via Astrologo; l'area è censita al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 41 mappale n. 145.

L'intervento prevede la costruzione di Ville singole ed abbinata, oltre alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

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.

Fabbricato NZEB

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.

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;
- ❖ murature in blocchi di laterizio alveolato dello spessore cm. 25 e 30;
- ❖ solai in latero-cemento al piano primo e copertura.

Murature e pareti divisorie

Le murature esterne avranno uno spessore complessivo di circa 48-49 cm. o, in alcune parti di circa 44-45, e saranno costituite da:

- muratura in blocchi di laterizio alveolato dello spessore di cm. 30;
- isolamento esterno a cappotto in pannelli di polistirene EPS dello spessore di cm. 16;
- intonaco interno.

Le divisorie interne delle abitazioni verranno realizzate in laterizio ed avranno spessore di cm. 10÷11 (compresi gli intonaci).

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

Le pareti che dividono le unità immobiliari delle ville abbinata avranno al primo piano uno spessore complessivo di cm. 50/52 circa e saranno realizzate mediante una parete in Poroton sp.30 cm, uno strato di rinforzo di 1.5 cm, un isolante acustico, una parete in laterizio pesante dello spessore di 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 (NCT 17/01/2018).

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

Copertura isolamenti e impermeabilizzazioni

Le coperture saranno costituite da un tetto a falde, realizzato mediante solaio in latero-cemento (sporti di gronda in legno lamellare tinta naturale) con

soprastante strato di coibentazione termica in pannelli di polistirene estruso XPS.

Una doppia listellatura di abete costituirà il supporto ventilato al manto di copertura in tegole in cemento.

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

L'impermeabilizzazione sulle murature sarà eseguita con doppio strato di vetroresina sabbziata.

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.

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.

In alcune parti è prevista la finitura esterna in facciavista

Vespai, massetti e pavimenti

I vespai al piano terra saranno realizzati in ghiaia vagliata; sopra questa sarà realizzata una caldaia grezza di sottofondo, armata con rete elettrosaldata; a copertura degli impianti sarà invece eseguita una caldaia coibente in cemento alleggerito; al di sopra di questo (per i locali abitabili posti al piano terra) sarà posato l'isolamento termico, costituito da pannelli di EPS protetto da una caldaia in cemento atta a ricevere la pavimentazione.

I pavimenti, sul campionario fornito dal rivenditore di fiducia della cooperativa, saranno scelti del socio:

zona giorno, zona notte, bagni e sottotetto
piastrelle di ceramica monocottura o gres porcellanato smaltato della dimensione di cm. 40x40, 50x50, 60x60 o di formato rettangolare 30x60, 15x60 similelegno, di prima scelta, posate a colla ortogonalmente alle pareti con fuga.

autorimesse – cantine e lavanderie:
ceramica monocottura di prima scelta formato 30x30 posata a colla ortogonalmente alle pareti con fuga.

porticati
gres porcellanato da esterno, effetto pietra, con dimensioni 20x40, posato ortogonalmente alle pareti con fuga e antiscivolo.

scale
* Granito bianco sardo levigato
* Marmo botticino levigato o spazzolato
* Aggloteh micro spazzolato

La scala delle ville abbinate "A6 e A7" sarà del tipo "a giorno" con struttura portante metallica taglio laser e pedate in legno.

Rivestimenti

I rivestimenti delle pareti dei bagni e delle cucine, saranno eseguiti con piastrelle di ceramica smaltata o gres porcellanato di prima scelta, posate a colla su sottofondo idoneo a ricevere il collante come di seguito descritto:

- a) cucine rivestite nelle pareti attrezzate (max. 8 mq.) per una fascia di altezza cm. 80;
- b) bagni rivestiti su tutte le pareti per un'altezza di mt. 1.50 e mt. 2.00 nelle pareti del piatto doccia.

Davanzali e soglie

Tutti i davanzali e le soglie saranno eseguiti in marmoresina con finitura spazzolata.

Serramenti e opere in ferro

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

L'oscuramento esterno sarà realizzato mediante antoni in legno colore grigio a scelta della D.L.

Le porta di ingresso sarà costituita da un portoncino blindato.

Le porte interne delle dimensioni di cm. 80 x 210 saranno del tipo tamburato, cieche e laccate.

I portoni delle autorimesse saranno del tipo sezionale con lato esterno pannello gofrato e verniciato con RAL a scelta DL, completo di motore centrale fissata a soffitto, scheda ricevente monocanale, antenna integrata, due telecomandi motorizzati.

I parapetti dei balconi saranno realizzati in ferro zincato verniciato e vetro stratificato trasparente.

Facciate, tinteggiature e verniciature

Le facciate esterne saranno tinteggiate con prodotti silossanici o intonachino, 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, avranno il battiscopa in legno.

Lo zoccolino della scala interna avrà le stesse caratteristiche della pavimentazione dei gradini, mentre quello dei porticati sarà realizzato in gres porcellanato come i pavimenti.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria.

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, 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.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta da una pompa di calore monoblocco dedicata.

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 climatizzazione

Ogni abitazione sarà predisposta per la climatizzazione estiva mediante l'installazione di tubi per la conduzione dell'acqua fredda (liquido refrigerante), gli scarichi della condensa e per l'alimentazione elettrica; sono previsti quattro 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'alloggio 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 muro" della ditta Ideal Standard serie "Connect" o ditta Duravit serie "D- Code" o serie "Starck 3" o ditta Pozzi e Ginori serie Easy 2" con rubinetteria monocomando della ditta Grohe modello "Eurostyle new" o "Eurosmart new" o ditta Hans Grohe modello "Focus E".

I bagni saranno costituiti da:

- ❖ lavabo completo di colonna e gruppo miscelatore, tappo a saltarello;
- ❖ vaso con cassetta interna a doppio scarico d'acqua, scarico a pavimento e sedile di tipo pesante;
- ❖ bidet con gruppo miscelatore, sifone, scarico e tappo a saltarello;
- ❖ piatto doccia delle dimensioni di cm. 70x90/80x100 completo di gruppo miscelatore ad incasso e saliscendi (box escluso);

In garage o in altro locale idoneo saranno previsti l'attacco per la lavatrice e 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 come sistema di condizionamento dell'acqua.

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

Impianto elettrico

L'impianto elettrico, rispondente alla norma C.E.I. 64-8 (7° edizione - 2012) ed alle norme sull'installazione degli impianti (D.M. 37 del 22/01/08), verrà realizzato sottotraccia con tubi in pvc, conduttori in rame, apparecchiature della ditta BITICINO serie "Livinglight" con placche in tecnopolimero colore bianco.

L'impianto elettrico sarà così distribuito:

* ingresso	punti luce	1
	prese 10A	1
<hr/>		
* cucina:	punti luce	1
	prese 10A (2 su piano lav.)	5
	prese 16A	2
	cappa	1
	tv	1
<hr/>		
* pranzo/soggiorno:	punti luce	2
	prese 10A	6
	tv	1
	telefono	1
<hr/>		
* disimpegno notte:	punti luce	1
	prese 10A	1
<hr/>		
* camera > 12 mq.:	punti luce	1
	prese 10A	4
	tv	1
	telefono	1
<hr/>		
* camera < 12 mq.:	punti luce	1
	prese 10A	3
	tv	1
<hr/>		
* bagno:	punti luce	2
	prese 10A	2
<hr/>		
* portico/loggia:	punto luce esterno	1
	presa 10A	1
<hr/>		
* garage:	punti luce	2
	prese 10A	2
	predisposizione presa x ricarica elettrica	1
<hr/>		
* cantina:	punti luce	1
	prese 10A	1
<hr/>		
-		
* ripostiglio:	punti luce	1
	prese 10A	1
<hr/>		
-		
* scala interna:	punti luce	2

* soffitta:	punti luce	2
	prese 10A	2

Nell'ingresso, o in altro luogo idoneo, sarà installata n. 1 centralino di abitazione con interruttore di protezione del tipo magnetotermico differenziale; saranno sezionati punti luce e prese del piano terra da quelli dei restanti piani e singolarmente le utenze da 16 A; n. 1 video-citofono a parete con inserito apriscatole e suoneria, nonché tutte le necessarie messe a terra.

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 di quartiere, 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 della potenza di almeno 1,0 kW di picco ogni 50 mq. di superficie coperta del fabbricato.
Tale impianto sarà connesso alla rete con la modalità consentita al momento della installazione dell'impianto.

Fibra ottica

Le abitazioni di "Via Astrologo" saranno cablate in fibra ottica fino all'ingresso del quartiere.
Nel momento in cui un operatore provvederà al collegamento del comparto con un servizio di fibra ottica, sarà possibile ottenere una connessione dati in banda larga senza ulteriori costi di infrastruttura.

Predisposizione allarme

Ogni abitazione sarà dotata di predisposizione impianto di allarme tipo perimetrale.

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 cancello carraio e quello pedonale di accesso al quartiere saranno realizzati in ferro zincato a caldo e verniciati a polvere dotati di apertura elettrica.
I cancelli pedonali privati saranno realizzati in ferro zincato e verniciato.

Le pavimentazioni esterne 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 in parte con muretto in mattoni a faccia vista e copertina in cemento o marmoresina ed in parte con paletti zincati e rete metallica plastificata avente un'altezza di cm. 120.
In recinzione saranno inseriti il campanello con il videocitofono e le cassette portalettere.

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

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 del permesso di costruire, 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.