



Maisonette
lotto 9

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	6
Aspirazioni e colonne di scarico	6
Intonaci	6
Vespai, massetti e pavimenti	6
Rivestimenti	7
Davanzali e soglie	7
Scale	7
Serramenti e opere in ferro	7
Facciate, tinteggiature e verniciature	8
Zoccolini	8
Impianto di riscaldamento	9
Predisposizione climatizzazione	9
Impianto idrico-sanitario	9
Impianto elettrico	11
Fotovoltaico	12
Sistemazioni esterne	13
Aree esterne condominiali	13
Accesso al cantiere	14
Condizioni generali di assegnazione	14
Varianti al capitolato	14

Generalità

Il complesso residenziale è situato a Bagnolo in Piano all'interno del quartiere denominato "Selvabella" ed avrà accesso dalla nuova strada di urbanizzazione che partirà dalla rotatoria su via Tassone.

L'area è censita al Nuovo Catasto Terreni del comune di Bagnolo in Piano al foglio n. 22 parte del mappale 681.

L'intervento prevede la costruzione di due fabbricati con 6 unità ciascuno, per complessive 12 abitazioni.

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 (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

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 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.

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. 30;
- ❖ solai orizzontali in latero-cemento e copertura.

Murature e pareti divisorie

Le murature esterne avranno uno spessore complessivo di circa 48-49 cm. e saranno costituite da:

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

Le pareti che dividono le unità immobiliari saranno di uno spessore complessivo di cm. 52 circa, realizzate mediante una parete in termolaterizio sp.30 cm, uno strato di rinzaffo di 1.5 cm, isolante acustico spessore 3 cm, laterizio sp.12 cm e l'intonaco.

Le pareti che dividono le abitazioni con l'autorimessa e le cantine saranno invece di spessore di circa 45 cm e saranno costituite da:

- muratura in blocchi di laterizio alveolato dello spessore di cm. 30 e l'intonaco interno;
- lastra di cartongesso a contenimento dello strato di isolante termico.

Le divisorie interne verranno realizzate in laterizio ed avranno spessore di cm. 10÷11 o 15-16 (compresi gli intonaci) a seconda della posizione.

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

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 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) 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 di cemento. Le lattonerie saranno in lamiera di alluminio con sezione adeguata all'utilizzo.

L'impermeabilizzazione sulle murature sarà eseguita con vetroresina sabbata.

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.

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 delle unità abitative verranno realizzati in piastrelle di ceramica monocottura o gres porcellanato smaltato della dimensione di cm. 45x45, 60x60, o di formato rettangolare 30x60 e 15x60 similelegno, di prima scelta, posate a colla ortogonalmente alle pareti con fuga;

Il pavimento dell'autorimessa, sarà in piastrelle di gres ceramico della dimensione di cm. 20 x 20 o 20 x10 posato ortogonalmente alle pareti senza fuga.

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

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 nelle pareti del piatto doccia.

Davanzali e soglie

Tutti i davanzali saranno eseguiti in marmoresina con finitura spazzolata/levigate.

Le soglie esterne saranno in marmoresina dello spessore di cm. 5,00 con finitura spazzolata/ levigate.

Scale

La scala condominiale delle abitazioni 5 e 6 avrà la struttura portante in c.a. e sarà rivestita con lastre in granito bianco sardo levigato.

Le scale delle abitazioni 1 e 4 saranno rivestite con:

- granito bianco sardo levigato
- marmo botticino levigato o spazzolato
- Agglotech microspazzato

Serramenti e opere in ferro

I serramenti esterni saranno in legno di pino tinto bianco, completi di vetro camera 4 + 15 + 33.1 con gas argon, di tipo "bassoemissivo", dotati di doppio tipo di apertura: ad anta e a vasistas. L'oscuramento sarà realizzato mediante "scuretti a libro" in alluminio verniciato.

I soggiorni saranno dotati di porta-finestra con anta alzante-scorrevoile; l'oscuramento sarà garantito da frangisole avvolgibile in alluminio verniciato.

Le porte di ingresso delle abitazioni saranno costituite da un portoncino blindato.

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

I portoni delle autorimesse saranno del tipo sezionale motorizzati.

I parapetti dei balconi saranno realizzati in muratura intonacata con sovrastante parapetto in ferro zincato e verniciato a scelta del Direttore Lavori.

Facciate, tinteggiature e verniciature

Le facciate esterne saranno tinteggiate con prodotti acrilici, 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 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.

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 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 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. 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 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 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 garage o in altro luogo idoneo è prevista 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).

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
	prese telefono	1
<hr/>		
* disimpegno	punti luce	1
	prese 10A	1
<hr/>		
* cantina:	punti luce	1
	prese 10A	1
	prese 16A (per lavatrice)	1
<hr/>		
* camera > 12 mq.:	punti luce	1
	prese 10A	4
	prese TV	1
	prese telefono	1
<hr/>		

* camera < 12 mq.:	punti luce	1
	prese 10A	3
	prese TV	1
* bagno principale:	punti luce	2
	prese 10A	1
* bagno/lav:	punti luce	2
	prese 10A	1
	presa 16A (per lavatrice)	1
* portico/loggia:	punto luce esterno	1
	presa 10A	1
* garage:	punti luce	1
	prese 10A	1
	predisposizione presa per ricarica elettrica(1)	1
* scala:	punti luce	1

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

Nell'ingresso, o in altro luogo idoneo, sarà installata 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 citofono 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 centralizzata 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. La potenza nominale del campo fotovoltaico è prevista di almeno 4 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 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 realizzati in blocchetti di cemento colorato, posati su idoneo sottofondo.

Le aree verdi private saranno finite con livellamento del terreno.

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

Il cancello pedonale, ad apertura elettrica, sarà realizzato in ferro zincato, in una colonnetta saranno inseriti il campanello con citofono e nell'altra la cassetta portalettere.

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

Aree esterne condominiali

Le aree esterne condominiali completamente attrezzate con vialetti pedonali in autobloccanti di cemento, illuminazione, alberature, arbusti come previsto dal progetto.

Il corsello comune per il disimpegno delle autorimesse sarà pavimentata in autobloccanti di cemento.

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 e all'acquedotto sono 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.