

Abitare*Cadine* 
Via del Molin

SCHEMA DI CAPITOLATO



Cos'è la Cooperazione?

COS'È UNA COOPERATIVA DI ABITANTI

Una cooperativa di abitanti è una società a responsabilità limitata, contemplata dalla Costituzione Italiana all'art. 45, che viene costituita da persone che si associano con l'obiettivo di realizzare immobili a condizioni migliori rispetto a quelle di mercato.

LA COSTITUZIONE DELLA REPUBBLICA ITALIANA (ART.45)

“La Repubblica riconosce la funzione sociale della cooperazione a carattere di mutualità e senza fini di speculazione privata. La legge ne promuove e favorisce l'incremento con i mezzi più idonei e ne assicura, con gli opportuni controlli, il carattere e le finalità.”

Chi è CoopCasa?

CoopCasa è la società di riferimento delle Cooperative Trentine di abitanti per tutti gli aspetti, societari, finanziari e costruttivi.

È infatti una società consortile dei Consorzi delle Cooperative Trentine che svolge ogni tipo di consulenza per aiutare le persone a realizzare il sogno di costruire la propria abitazione tramite la formula cooperativa.



Fondata nel 2011 ha già accompagnato con successo 17 cooperative e circa 350 soci ad intestarsi la propria casa in programmi costruttivi per un totale di circa 75.000.000 €.

La struttura garantisce competenza, dinamismo e tutte le professionalità necessarie nel settore delle costruzioni, rimanendo fedele ai suoi fondanti valori cooperativi.

Offre Disponibilità e massima attenzione alle singole Cooperative, ai Consigli di Amministrazione e al singolo socio e alle esigenze sue e della sua famiglia, seguendo l'intero iter costruttivo e progettuale sino alla consegna chiavi in mano.

CoopCasa realizza anche garage pertinenziali e è il gestore Socio-Amministrativo dei 516 alloggi del Fondo Housing Sociale Trentino.

L'iniziativa Abitare Cadine

INTRODUZIONE

L'edificio residenziale è progettato e realizzato con tecniche e caratteristiche atte a raggiungere la prestazione energetica di "Classe A+" secondo la classificazione energetica della Provincia Autonoma di Trento (relativamente all'intero edificio).

Sulle coperture saranno installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Dimensioni, prestazioni, quantità, dettagli di finitura, caratteristiche in genere e quant'altro saranno sempre riferite a quelle previste nei progetti esecutivi specifici di ogni parte dell'opera e/o come indicato dalla Direzione Lavori (DL) in corso d'opera, nel rispetto delle normative tecniche di riferimento.



STRUTTURE PORTANTI

Ogni singolo elemento sarà dimensionato secondo le correnti Norme Tecniche per le Costruzioni. L'organismo strutturale sarà del tipo a telaio realizzato con elementi in calcestruzzo armato gettato in opera.

Le travi, i pilastri, i setti di controvento e le murature, saranno opportunamente progettate e dimensionate per resistere alle sollecitazioni sismiche, ai carichi e alle sollecitazioni previste dal progetto, dalle leggi e dalle norme vigenti. Esse saranno inoltre realizzate con tecniche e materiali idonei e certificati CE, il tutto a garanzia dell'ottenimento dei requisiti prestazionali delle strutture.

MURATURE

Le murature esterne perimetrali dei piani fuori terra saranno realizzate con blocchi di tamponamento a incastro in laterizio alveolare, posti in opera a corsi sfalsati con idonea malta cementizia.

Le divisorie dei box auto, delle cantine, dei locali tecnici, etc. del piano interrato saranno realizzate, per le parti non interessate da strutture in calcestruzzo armato, con blocchi faccia a vista in calcestruzzo di argilla espansa, posti in opera a corsi sfalsati con idonea malta cementizia e fugati con ferro tondo, oppure in blocchi tipo gasbeton o cemento. Ove richiesto dalle normative antincendio le stesse saranno realizzate con caratteristiche REI.

Le divisorie fra appartamenti saranno realizzate in modo da garantire un grado di isolamento acustico rientrante nei limiti di legge, di norma saranno formate da una struttura metallica rivestita in cartongesso e cartongesso fibro-rinforzato con idonea isolamento acustica in lana minerale.

Le divisorie interne degli appartamenti saranno realizzate da una doppia lastra di cartongesso e con idonea isolamento acustica, sempre in lana minerale.

FINITURE E SUPERFICI INTERNE

I muri, setti, pilastri e soffitti in calcestruzzo armato del piano interrato saranno a faccia a vista liscia fondo cassero con stuccatura delle imperfezioni di getto mediante collanti e/o malte idonee. Le superfici saranno tinteggiate a spruzzo colore bianco.

Le pareti, i soffitti degli appartamenti ed i vani scala, con esclusione delle zone in cui sono previste contro-pareti in cartongesso o tetto a vista, saranno intonacati con intonaco premiscelato per interni a base di calce idraulica con finitura superficiale "a malta fina" o "liscia a gesso" a seconda delle indicazioni della DL. Le pareti ed i soffitti in cartongesso saranno stuccate con rasante e rete autoadesiva sui giunti. I soffitti in legno faccia a vista saranno trattati con impregnante protettivo e tintura coprente.

ISOLAMENTI TERMICI

L'isolamento termico esterno degli edifici sarà garantito da un cappotto termoisolante in lastre di polistirene espanso predisposto per la successiva applicazione della finitura superficiale o dei rivestimenti esterni.

L'isolamento termico del solaio di calpestio degli appartamenti a piano terra con sottostante piano interrato non riscaldato sarà garantito da uno strato coibente in lastre di polistirene posto all'estradosso dello stesso.

L'isolamento termico dei solai interpiano tra gli appartamenti sarà garantito dai pannelli in polistirene espanso degli impianti di riscaldamento radiante a pavimento così da evitare la dispersione di calore verso gli appartamenti sottostanti.

ISOLAMENTI ACUSTICI

L'isolamento acustico dei solai di calpestio degli appartamenti sarà garantito da materassini in gomma a elevata prestazione fonoisolante posati a secco sormontati e nastrati completi di speciali strisce perimetrali desolidarizzanti per ottenere un pavimento completamente galleggiante.

OPERE DA PITTORE

L'esterno degli edifici, con esclusione delle zone in cui sono previsti rivestimenti, così come l'intradosso delle terrazze e dei balconi aggettanti sarà finito superficialmente con un rivestimento silossanico rasato a effetto intonachino.

Le pareti e i soffitti interni del piano interrato e degli appartamenti saranno tinteggiati con idropittura murale a tempera colore bianco.

Le pareti e i soffitti interni e gli intradossi dei pianerottoli e delle rampe dei vani scale saranno tinteggiati con idropittura murale traspirante lavabile.



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

I pavimenti, i pianerottoli e i gradini delle rampe dei vani scale saranno pavimentati e rivestiti in gres delle caratteristiche a scelta della DL. Nello stesso materiale saranno eseguite le soglie, i davanzali e i battiscopa pertinenti agli spazi del vano scala.

Il pavimento delle cucine, del soggiorno, dei bagni e dei ripostigli degli appartamenti sarà realizzato con piastrelle di ottima qualità posate con fuga ortogonali alle pareti.

Le pareti dei bagni degli appartamenti saranno rivestite fino a un'altezza di 220 cm dal pavimento con piastrelle di ottima qualità posate accostate.

Il pavimento delle rimanenti zone degli appartamenti (disbrighi e stanze da letto) sarà realizzato in legno a listoncini stratificati prefiniti, posati "a correre" ortogonalmente alle pareti a giunti accostati con idoneo collante e zoccolino battiscopa in legno multistrato impiallacciato o massiccio.



PORTE E SERRAMENTI

Gli accessi comuni ai garage interrati saranno regolati da cancello o portone del tipo motorizzato con motorizzazione con ricevitore radio incorporato per apertura a distanza con telecomando e chiusura automatica a tempo. Eventualmente potrà essere presente una porta pedonale con maniglione

antipanico interno da utilizzare esclusivamente come uscita di emergenza e via di fuga. Eventuali griglie di ventilazione permanente potranno essere presenti sulle specchiature dei portoni.

I box auto del piano interrato saranno dotati di portone del tipo basculante motorizzato con manto in lamiera di acciaio verniciato microforato ove necessario, e predisposti per motorizzazione.

I serramenti esterni degli appartamenti saranno in PVC di tinta come da progetto, i bancali esterni saranno invece metallici. Le ante apribili delle finestre e delle portefinestre avranno ferramenta di portata e chiusura costituita da apparecchiatura a anta e ribalta e maniglia in alluminio. Le ante apribili delle portefinestre saranno dotate inoltre di scrocchetto e appiglio esterno per consentirne la chiusura a scatto dall'esterno. Allo scopo di garantire ottime prestazioni termiche saranno utilizzati vetrocamera a bassa emissività "triplo vetro" con distanziali a bordo caldo.

L'oscuramento degli appartamenti sarà garantito da avvolgibili azionati elettricamente con manto in profili di alluminio. Gli avvolgibili saranno alloggiati all'interno di cassonetti prefabbricati con elevato potere termo-isolante del tipo "ad avvolgimento rovescio" idonei a garantire il rispetto degli elevati standards di isolamento termico previsti per l'involucro esterno degli edifici.

Gli appartamenti saranno dotati di portoncini blindati di sicurezza delle dimensioni come previste in progetto, certificati e con rivestimento liscio laccato opaco satinato o lucido. I portoncini saranno completi di battuta inferiore, pomolo esterno fisso, maniglia interna a leva esteticamente compatibile con quella montata sulle porte interne e sulle finestre e spioncino grandangolare.



Le porte interne degli appartamenti saranno del tipo tamburato cieco, con finitura laccata uniforme o impiallacciatura liscia a venatura verticale in essenza lignea come da campionatura che verrà esposto presso "show-room" indicato dalla cooperativa. Le porte saranno complete di guarnizioni di battuta, cerniere regolabili, serratura e maniglia a leva interna ed esterna in alluminio con rosette copri-foro. In alternativa sarà possibile installare porte con anta scorrevole a scomparsa realizzate in analogia a quelle a battente, complete di controtelaio metallico incassato nella parete, serratura con gancio e appiglio interno e esterno a incasso in alluminio senza chiave con nottolino.

ASCENSORE

Gli impianti di elevazione a servizio degli edifici saranno del tipo elettromeccanico a funi a basso consumo energetico.

IMPIANTO TERMOIDRAULICO

In ogni appartamento è previsto un impianto di climatizzazione invernale ed estiva con un sistema idronico a fluido termovettore acqua e unità terminali del tipo pannelli radianti a pavimento. Per i bagni, ad integrazione del sistema radiante a pavimento, sarà installato un radiatore scaldasalviette in acciaio verniciato colore bianco funzionante a bassa temperatura.

Durante il funzionamento in climatizzazione estiva l'umidità verrà controllata da un deumidificatore installato a controsoffitto.

La climatizzazione invernale ed estiva degli ambienti, così come la produzione di acqua calda sarà affidata ad una pompa di calore idronica di tipo "split" ad alto rendimento con sorgente aria, alimentata elettricamente, posta esternamente al fabbricato; l'unità garantisce coefficienti di prestazione (COP), definiti come il rapporto tra l'energia elettrica consumata e l'energia termica prodotta, ai vertici della categoria.

La distribuzione avverrà dal locale sottostazione per mezzo di un elettro circolatore elettronici ad alta efficienza che alimentano i due accumulatori di acqua tecnica.

Il fluido termovettore per il riscaldamento degli ambienti viene trasportato, attraverso una rete di tubazioni generali in multistrato, ai vari moduli di contabilizzazione del calore a servizio di ogni unità abitativa. I moduli di contabilizzazione dell'energia termica e dell'acqua calda sanitaria, forniti nella misura di uno per ogni unità residenziale, verranno installati nelle cassette sul vano scale.

Gli appartamenti saranno serviti da acqua fredda potabile derivante dalla rete di distribuzione cittadina con contatore privato, la cui installazione è prevista al piano interrato, e da acqua calda sanitaria la cui produzione avviene tramite un bollitore centralizzato ubicato in centrale termica.



La contabilizzazione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante modulo di contabilizzazione dedicato per ogni unità installato nel cavedio di distribuzione. La rete di ricircolo si interromperà, per ragioni di contabilizzazione, immediatamente a monte dei moduli di contabilizzazione stessi. Tutta la distribuzione principale e quella all'interno degli appartamenti sarà realizzata in tubazione multistrato coibentata secondo le prescrizioni vigenti di legge.

Per i bagni, cucine e lavanderie a seconda della dotazione indicata nel progetto, sono previsti apparecchi sanitari e rubinetterie in almeno due varianti di capitolato tipo: lavabo in porcellana, vaso wc completo di cassetta installazione sospeso senza brida e con fissaggi nascosti, piatto doccia in resina di basso spessore, bidet installazione sospeso con fissaggi nascosti, gruppo miscelatore monocomando per lavabo, bidet con erogazione esterna, gruppo doccia completo asta manopola e flessibile.

Inoltre, sono da considerarsi compresi dove previsti da progetto rubinetti ad incasso per intercettazione acqua fredda e calda per ogni bagno, attacchi acqua calda e fredda e collegamento scarico per lavello cucina, attacco acqua fredda con rubinetto e scarico con sifone da incasso per lavastoviglie, attacco acqua fredda con rubinetto e scarico con sifone da incasso per lavatrice.

IMPIANTO ELETTRICO

Ogni unità abitativa è collegata ad un contatore di energia dedicato a valle del quale è installato un interruttore magnetotermico differenziale a protezione della linea generale di alimentazione del quadro di appartamento. La linea è dimensionata per una potenza massima di 6kW con contatore da 3 kW. La dotazione standard per l'impianto elettrico corrisponde a quella prevista dalle Norme CEI 64-8, atta a garantire il livello prestazionale 1. L'impianto elettrico dell'appartamento comprende i punti luce, i punti comando, i punti presa, punti presa tv digitale terrestre, satellitare, telefono e predisposizione fibra ottica. Le placche di finitura saranno Bticino serie Living Now

L'impianto telefonico è realizzato con tubazioni dedicate terminate in apposite scatole frutto in cui sono collocate le prese telefoniche. Dall'appartamento la tubazione principale telefonica si raccorda alle colonne montanti per poi connettersi all'armadio telefonico di rete, posto nelle vicinanze dei contatori dell'energia elettrica.

L'impianto videocitofonico è costituito da dei posti esterni dotati di telecamera a colori installati agli ingressi pedonali dell'edificio. In ogni singola unità abitativa è collocato il posto videocitofonico interno.

L'impianto TV è costituito dalle antenne poste in copertura suddivise in antenne per la ricezione e distribuzione del segnale TV digitale terrestre e parabola per ricezione del segnale TV SAT.

GIARDINI

I giardini di proprietà esclusiva saranno finiti con semina a prato mediante l'utilizzo di idoneo miscuglio di semi selezionati atti a garantire un manto erboso resistente al calpestio e agli sbalzi climatici. Lungo il perimetro dei giardini di proprietà esclusiva saranno altresì previste siepi realizzate mediante messa a dimora di piante in vaso. Sarà predisposto un punto di approvvigionamento idrico per irrigazione.

ASPETTI GENERALI

Per quanto non specificato nella presente descrizione, si fa riferimento alle regole dell'arte e del buon costruire oltre che agli usi e materiali comunemente impiegati nella zona. La cooperativa con la propria D.L. si riserva la facoltà di uno studio esecutivo di dettaglio che potrà subire modifiche o migliorie anche in avanzata fase costruttiva.

Maggiori informazioni e dettagli presso il nostro ufficio a Trento e sul capitolato tecnico dell'iniziativa.



iniziative@coopcasa.tn.it