

# PIRP JAPIGIA S.r.l.

---

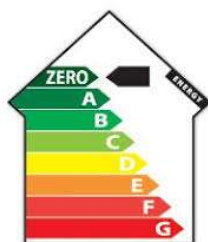
## DISCIPLINARE TECNICO



## VILLE PIRP - VIA SUGLIA-BARI



ZERO ENERGY BUILDINGS



EDIFICI DALLE PRESTAZIONI ELEVATISSIME, CHE PUNTANO LA SOSTENIBILITÀ ED IL RISPARMIO ENERGETICO.

## **PREMESSA**

*Il progetto per le cui forme e dimensioni in dettaglio si rinvia agli elaborati grafici di progetto, prevede la realizzazione di un complesso residenziale in Via Suglia ancora senza civico a seguito della demolizione del manufatto esistente.*

*L'intervento prevede la realizzazione di dieci ville disposte su due schiere ognuna con porzione di area verde esclusivo tutte elevate ad un solo piano terra.*

*Le dieci unità saranno suddivise secondo il progetto, ed in particolare cinque unità avranno ingresso indipendente dalla strada principale attraverso un cancelletto pedonale ed uno carrabile mentre le altre cinque lo avranno da un viale condominiale d'accesso con un cancello carrabile ed uno pedonale dall'attraversa di via Suglia..*

*Le villette saranno realizzate nel rispetto delle norme per l'abitare sostenibile approvate con la L.R. n.13/2008 e linee guida del Protocollo Itaca, raggiungendo un **livello di prestazione di sostenibilità ambientale pari a 2.6***

## **1. OPERE GENERALI**

### **STRUTTURE**

**Fondazioni** - In relazione al terreno, le fondazioni in conglomerato cementizio armato saranno del tipo ritenuto più adatto dal Tecnico Calcolatore e delle dimensioni previste dai calcoli in c.a.

**Struttura** - La struttura portante dell'edificio sarà costituita da telai di pilastri e travi in c.a. ordite sia in senso longitudinale che trasversale.

#### **Solaio piano terra -**

L'isolamento termo-acustico sarà realizzato con la tecnica del "pavimento galleggiante" mediante l'interposizione di un tappetino anticalpestio dello spessore di circa mm 5 tra il massetto alleggerito di sottofondo e il massetto di finitura, nel rispetto dei requisiti acustici di cui al D.P.C.M. 05.12.1997 e termici di cui al D.Lgs. 311/06 e s.m.i.

**Copertura** - Il solaio di copertura, del tipo latero-cementizio a travetti paralleli in c.a., sarà a terrazzo piano.

### **MURATURE**

**Chiusure esterne** - Le murature di tompagno, saranno a singolo paramento in calcestruzzo cellulare da cm 30 tipo Blocco Ytong Climaplus 325 da 30 cm e finitura sterna secondo le indicazioni progettuali e comunque in osservanza delle vigenti norme in materia d'isolamento termico (vedasi L. 10/91 – D.Lgs. 311/06 e s.m.i.) ed acustico (vedasi D.P.C.M. 05.12.1997).

Le tramezzature interne, saranno eseguite con tufelle e/o forati dello spessore di cm. 8-10 e/o in cartongesso con interposto pannello di coibentazione; quelle di divisione tra unità immobiliari con doppia muratura con interposto un pannello in lana di vetro o altro.

*La suddivisione interna degli appartamenti sarà realizzata in conformità alla planimetria allegata al preliminare di vendita salvo eventuali variazioni che l'acquirente dovrà comunicare in tempo utile per iscritto, le quali potranno essere eseguite solo se tecnicamente possibile. Le misure riportate nella suddetta planimetria sono da ritenersi indicative e pertanto potranno subire delle lievi variazioni.*

### **COPERTURE**

Il solaio di copertura del fabbricato sarà opportunamente coibentato e impermeabilizzato. In particolare l'isolamento sarà realizzato mediante pannelli in polistirene estruso XPS posizionato al di sotto del massetto alleggerito ed impermeabilizzazione mediante guaina in poliestere, il tutto completato da pavimentazione da esterno o altro.

Lo smaltimento delle acque piovane avverrà mediante l'installazione di pluviali discendenti.

## **2. FINITURE ESTERNE**

### **SISTEMAZIONE AREE CIRCOSTANTI**

Tutte le aree esterne saranno asfaltate, la parte esterna (scoperta) adibita a parcheggio sarà pavimentata con betonelle drenanti all'interno delle unità.

Le parti comuni saranno alimentate da un quadro generale, con interruttori e protezioni dei circuiti, nonché protezione con relè differenziali.

Dal quadro generale saranno diramate con circuiti dedicati l'illuminazione e forza motrice delle parti comuni, che essenzialmente consistono in:

- impianto luce con rilevatore crepuscolare per:  
accessi esterni, cortile comune ;
- impianto di motorizzazione cancello carrabile;
- pompe di sollevamento delle vasche di raccolta delle acque piovane

### **PROSPETTI**

Le pareti esterne di prospetto saranno intonacate con intonaco di finitura colorato ad effetto spatolato e/o rivestite in gress da esterni, nei colori e tipologia indicate dalla D.L..

### **CANCELLI E RECINZIONI**

Per l'ingresso alle ville si adatteranno cancelli coordinate alle recinzioni realizzati in acciaio protetto dalla corrosione tramite la zincatura a caldo e la verniciatura a polvere nel sistema DUPLEX e/o similari; i cancelli carrabili saranno dotati di motorizzazione per l'apertura elettrica telecomandata; sarà consegnato n.1 telecomando per ogni unità immobiliare, sarà previsto anche un cancelletto per l'ingresso pedonale con tastiera videocitofonica.

### **INFISSI ESTERNI**

Gli infissi esterni delle parti destinate a ville saranno scorrevoli a doppia anta mentre per quelli ad anta sarà previsto il meccanismo d'antaribalta, saranno in alluminio a taglio termico, a doppio vetro e basso emissivi, con guarnizioni antivento e ferramenta d'uso, del colore indicato dal progettista e complete di accessori, inserite all'interno di un monoblocco termoisolante composto da spalle isolanti in polistirene espanso con finitura in fibrocemento e sovrastante cassonetto in polistirene espanso con ispezione esterna, protetti da **avvolgibili** in alluminio coibentato del colore indicato dal progettista.

I **portoncini** di ingresso ai diversi alloggi saranno del tipo blindato, completi di controtelaio preverniciato a fuoco, serratura con cilindro europeo, spioncino e maniglia.

### **TERRAZZI**

I terrazzi di copertura saranno delimitati da parapetti in c.a. e/o da ringhiera del tipo e forma indicati dal progettista.

Tutti saranno pavimentati con gres porcellanato e/o altro del colore indicato dal D.L.

## **3. FINITURE INTERNE**

### **IMPIANTO IDRICO**

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto idrico per adduzione acqua potabile alimentato prevalentemente con la pressione della rete cittadina (AQP)

La riserva idrica sarà garantita dai singoli impianti del tipo Ecodan 2000 Mithubish e/o similari con le stesse caratteristiche con accumulo in modo da assicurare circa 200 litri per ogni singola utenza.

Il dimensionamento delle tubazioni sarà fatto considerando coefficienti di contemporaneità largamente sufficienti per limitare la velocità dell'acqua nelle tubazioni in modo da evitare dannose e fastidiose vibrazioni.

In derivazione a ciascuna tronco di adduzione idrica sarà prevista, per ogni alloggio, la fornitura e posa in opera di un contatore del tipo a "turbina" e di una chiave di intercettazione.

In ogni villa la società venditrice, eseguirà l'impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda agli apparecchi sanitari con tubazioni del tipo multistrato o in polipropilene, con un impianto a collettore.

L'allacciamento alla rete pubblica sarà a cura dell'impresa ma a carico degli acquirenti

### **IMPIANTO FOGNARIO**

Tutte le colonne montanti orizzontali dell'impianto fognante saranno realizzate con tubazioni ad innesto in polietilene ad alta densità o similari d'ideale diametro e saranno poste in opera secondo la disposizione della D.L.

Le colonne verticali saranno previste con terminali per l'aerazione con sbocco in copertura.

Gli scarichi degli apparecchi sanitari interni alle singole unità immobiliari saranno realizzati con tubazioni anch'esse ad innesto di idoneo diametro.

In ogni unità immobiliare saranno realizzati gli scarichi, non solo per i bagni, ma anche per le cucine o angoli cottura, oltre a tutte le cassette per i risciacqui dei vasi con doppio comando.

L'allacciamento alla rete pubblica sarà a cura dell'impresa ma a carico degli acquirenti.

### **IMPIANTO ELETTRICO**

Gli impianti elettrici delle ville saranno progettati e dovranno essere eseguiti in conformità a quanto prescritto dal vigente D.M. 37/08 e s.m.i., nel rispetto delle prescrizioni ENEL e con riferimento alle norme CEI o UNI.

Tutti i materiali e le apparecchiature saranno muniti del contrassegno del marchio di qualità (IMQ).

Le tubazioni rigide e flessibili in genere saranno posate sotto traccia, a parete o a pavimento, con percorsi rettilinei, orizzontali o verticali.

Nella posa delle tubazioni si porrà particolare cura nell'esecuzione delle curve e delle giunzioni con scatole di derivazione per facilitare la sfilabilità e la reinfilabilità dei conduttori.

Le cassette e le scatole saranno dimensionate per consentire un comodo contenimento delle giunzioni e un'agevole ispezione e manutenzione.

**Ogni unità abitativa (villa)** sarà dotata di esclusivo sistema fotovoltaico completo di pannelli, inverter e batterie d'accumulo a servizio della stessa unità per una potenza complessiva idonea in ottemperanza alle normative vigenti in materia di risparmio energetico (D.Lgs 28/2011), inoltre su richiesta del futuro acquirente sarà possibile la predisposizione per la colonnina di ricarica elettrica collegata direttamente ai pannelli fotovoltaici.

### **IMPIANTO DI MESSA A TERRA**

L'impianto di messa a terra si dividerà in rete di dispersione e rete di protezione.

La rete di dispersione sarà costituita da dispersori o altro in numero sufficiente a garantire il risultato, collegati tra loro da una corda nuda in rame.

Dai dispersori più vicini al locale contatori si deriverà l'impianto di protezione delle costruzioni.

Tali dispersori saranno completi di pozzetto in cemento con chiusino.

L'impianto di protezione contro le tensioni di contatto nelle unità abitative comprenderà conduttori di protezione di sezione pari a quella di fase nei circuiti e nelle derivazioni; detto impianto sarà collegato alla rete di terra; il coordinamento con l'impianto di terra è assicurato dall'interruttore con relè differenziale d'utenza.

Le montanti in partenza dai contatori, di sezione minima 6 mmq., saranno protetti da interruttore bipolare automatico magnetotermico, su conduttore di fase ed infilati in proprio tubo di PVC rigido pesante incassato; la montante di terra sarà realizzata con un cavo N07V-K con guaina giallo-verde di idonea sezione e sarà contenuto in tubazioni dedicate.

Le connessioni alle singole derivazioni per gli appartamenti saranno realizzate in scatole di derivazione dedicate (o separate tramite setti separatori) senza interruzione della continuità elettrica.

### **IMPIANTO MULTISERVIZIO (Legge 164/2014)**

Le villette saranno dotate di un'infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in **fibra ottica** in grado di connettere il punto di accesso della costruzione con i punti terminali di rete, intesa come l'insieme dei servizi universali presenti all'interno di ogni unità residenziale, ossia la telefonia, i

dati a banda ultralarga, la televisione, il segnale terrestre

#### **IMPIANTO VIDEOCITOFONICO**

L'impianto videocitofonico avrà la telecamera collocata presso l'ingresso pedonale di accesso all'edificio; l'impianto si diramerà all'interno di ogni singola unità immobiliare nella quale verranno installati i video per la ricezione delle immagini nelle posizioni indicate dalla D.L.

I videocitofoni avranno pulsanti apri-portone d'ingresso, microfono, ronzatore e monitor a colori, saranno predisposti in modo da garantire la segretezza delle immagini e delle conversazioni e saranno realizzati con prodotti delle migliori marche.

#### **IMPIANTO TELEVISIVO e TV-DIGITALE**

Sarà installato un impianto digitale e di ricezione tv a cui saranno collegati le prese TV interne alle ville.

Si precisa che anche i corpi illuminanti esterni delle single ville saranno scelti dal progettista e dalla DL come parte di prospetto principale, mentre eventuali illuminazioni dell'area a giardino saranno a cura e spese dell'acquirente

### **4. OPERE INTERNE ALLA SINGOLE VILLE**

#### **PORTE INTERNE**

Le porte a separazione dei vani saranno del tipo a battenti e/o scorrevoli tamburate in legno laccate bianco opaco delle aziende Garofoli con la possibilità di scegliere nell'ambito dei campioni che saranno resi disponibili per la visione in cantiere. Il numero ed il tipo dipenderà dalla tipologia dell'appartamento, e comunque verrà indicato nella piantina da allegare al compromesso di vendita.

#### **INTONACI - PAVIMENTI - RIVESTIMENTI**

**Tutte le stanze** abitabili saranno intonacate con intonaco a base di malta bastarda o composta, con finitura a stucco.

La pavimentazione di tutti i vani sarà in gres porcellanato e/o parquet scelti dal capitolato messo a disposizione dall'impresa e posati in linea retta con battiscopa laccato bianco.

L'altezza dei rivestimenti bagni e cucine, realizzati in ceramica ad altezza massima di **mt. 2,20** circa (funzione del format scelto).

Eventuali sovrapprezzi di posa in opera saranno dovuti dalla parte acquirente alla parte venditrice se verranno richieste modalità di posa in opera differenti da quelle indicate nel presente capitolato (ad esempio diagonale, fugato, a spina pesce) e/o eventualmente qualora il formato delle piastrelle scelte in variante comporti un sovrapprezzo (ad esempio inferiore a 20x20 o superior al 60x60).

Qualora l'acquirente richiedesse l'esecuzione di particolari composizioni a rivestimento e/o a pavimento o di particolari opere architettoniche all'interno del proprio appartamento che non siano per la loro complessità quantificabili a misura, **le stesse saranno determinate e quantificate quali opere** eseguite in economia e saranno contabilizzate preventivamente; rientrano in tale categoria di lavori:

- posa in opera degli **interi pavimenti e/o rivestimenti**, nella cui composizione rientrano la posa in opera di *Lastroni di Kerlite o comunque di formato superiore a 60x60 spessore 6-9 cm*;
- posa in opera degli **interi pavimenti e/o rivestimenti**, nella cui composizione rientrano la posa in opera di *Decorì o Greche*;
- posa in opera degli **interi rivestimenti**, nella cui composizione rientrano la posa in opera di *Matite, Listelli o Mosaici*.

**La pitturazione interna agli immobili, sarà a cura e spese dell'acquirente e potrà avvenire esclusivamente dopo la consegna dell'unità immobiliare.**

### **IMPIANTO IDRICO-SANITARIO E DI SCARICO**

L'impianto idrico delle single unità sarà così composto:

- linea di adduzione acqua fredda e acqua calda dal contatore divisionale ai bagni, con la fornitura e posa in opera di tubazione multistrato isolata di idonee dimensioni;
- realizzazione di n.1 attacco lavello cucina, n.1 attacco per la lavatrice(solo acqua fredda), n. 1 attacco lavastoviglie(solo acqua fredda), n.3 attacchi per il bagno padronale e ove previsto n.3 attacchi per il bagno di servizio con la fornitura e posa in opera di tubazione in multistrato o in polipropilene
- I vasi saranno complete di cassetta di scarico da incasso della ditta GROHE e/o similari complete di placca doppio tasto.

I bagni in questione avranno:

- I sanitari del tipo sospesi della ditta Cielo serie Cubika o serie EasyEvo dicoloro bianco o similari;
- I piatti doccia saranno della ditta Glas serie Kilim in mineralite bianco, rifilabile di spessore cm.

3 dimensioni 70x70;80x80; 70x90;70x100 o similari;

La rubinetteria dei bagni sarà della ditta Nobili serie New Road serie Nobili o similari.

L'acquirente potrà richiedere ulteriori attacchi idrici oltre il numero prestabilito saranno computati in variante.

### **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO-CLIMATIZZAZIONE ESTIVA-PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA**

L'impianto di riscaldamento invernale sarà a pavimento radiante (tipo pleimaster 20 di pleion) alimentata da un sistema elettrico del tipo a pompa di calore in particolare l'impianto di generazione del calore e produzione di acqua calda sanitaria sarà a pompa di calore (tipo ecodan suz-swm40va di mitsubishi electric e/o similare) e sistema di accumulo a.c.s. (tipo hydrotank 200 l di mitsubishi electrl e/o similari); la climatizzazione estiva sarà del tipo a canali idronico con bocchette a serrande fisse con l'unità interna a soffitto da ubicare in accordo con la DL ed i tecnici dell'impresa

I consumi di acqua fredda saranno contabilizzati con contatori installati in idoneo vano esterno

L'impianto sarà completato con tubazioni di collegamento, pannello remoto per il controllo dell'impianto, cronotermostato con sonda di temperatura/umidità,

**L'impianto per la produzione di energia termica sarà progettato e realizzato in modo da garantire una adeguata copertura dei consumi, tramite il ricorso ad energia prodotta da fonti rinnovabili secondo quanto stabilito dal D.Lgs. 28/2011 " EDIFICI NZEB Edifici ad consumo energetico quasi zero".**

### **IMPIANTO ELETTRICO INTERNO**

Ogni appartamento sarà collegato al contatore ENEL installato in un vano tecnico in corrispondenza dell'accesso esterno.

In ogni alloggio sarà disposto un quadretto di utenza ad incasso dimensionato per poter assorbire una potenza complessiva di almeno **4,5 KW**, comprendente n.2 interruttori magnetotermico-differenziali di protezione (**salvavita**), scarcatore di sovratensione ed interruttori magnetotermici per la separazione dei circuiti in linea luci, linea prese, linea cucina, linea tapparelle e linea servizi, inoltre l'impianto sarà dotato di messa a terra.

L'impianto avrà un adeguato numero di punti luce, punti presa corrente ed elettrodomestici, prese TV e prese DATI con la possibilità di funzionare anche come prese telefoniche; gli interruttori, le prese e le placche di rivestimento saranno della ditta **BTicino e/o similari**, scelti tra le campionature messe a disposizione dall'impresa.

Nel rispetto di una uniformità progettuale, sarà cura dell'impresa la fornitura e il montaggio dei corpi illuminanti delle parti esterne (prospetti), nel numero e nel tipo indicati dal progettista in funzione del consumo energetico e dell'impatto estetico che dovrà essere in sintonia con l'architettura del complesso residenziale.

L'impianto comprenderà:



- N.1 Quadro elettrico di distribuzione e protezione dell'impianto interno;
- N.1 QDSA
- N. 2 lampada di emergenza da 11 W a led o similari;

**INGRESSO:**

- n.1 campanello a suoneria per la porta d'ingresso completo di pulsante con targhetta portanome;
- n.1 postazione videocitofonica interna.
- n.1 punto luce interrotto;
- n.1 presa bivalente 10/16A;

**SOGGIORNO:**

- n.2 punti luce devianti ;
- n.6 prese bivalenti 10/16A;
- n.1 presa tv terrestre/satellitare;
- n.1 presa dati.

**STANZE:**

- n.1 punto luce interrotto;
- n.4 prese bivalenti 10/16A;
- n.1 presa tv terrestre/satellitare;
- n.1 presa dati.

**- CORRIDOIO:**

- n.1 punto luce deviato;
- n.1 presa bivalente 10/16A.

**BAGNI:**

- n.2 punti luce interrotti;
- n.1 presa bivalente 10/16A.

**CUCINA/ANGOLO COTTURA:**

- n.1 punto luce interrotto;
- n.2 prese bivalenti 10/16A;
- n.4 prese unel schuko bivalenti 10/16A.
- TERRAZZI PATII ESTERNI (salvo diversa indicazione del progettista architettonico):
- n.2 punti luce interrotti;
- n.1 presa bivalente 10/16A IP55;
- n.1 presa tv terrestre/satellitare IP55.

L'impianto sarà completato con:

- *punto di allaccio per piano cottura ad induzione;*
- *impianto di automazione per singola tapparella;*
- *predisposizione mediante sola tubazione di impianto di allarme, tipo perimetrale e punti volumetrici;*
- *prese trasmissione dati*

Gli interruttori e le prese saranno della "bTICINO" serie NOW con smart domotica comprendente tapparelle, crontormostato, videocitofono e controllo carichi connessi, completi di placche bianche e/o nere.

Per quanto non specificato, le dotazioni minime dell'impianto elettrico nelle abitazioni saranno di "Livello 1", in riferimento alla norma CEI 64 – 8 /2012.

L'acquirente potrà richiedere ulteriori punti luce, prese, ecc. oltre il numero prestabilito, che verranno computati in variante.

**SISTEMAZIONI ESTERNE (pertinenza delle singole ville)**

L'area sterna di pertinenza della singola unità immobiliare sarà in parte pavimentate secondo le indicazioni riportate nel punto 2- le aree a verde saranno a cura e spese dei singoli acquirenti. Le piscine indicate in planimetria, saranno a cura e spese dell'acquirente l'impresa si impegna nell'eventualità a fornire un preventivo e/o assistenza nella eventualità si volesse optare per la

realizzazione in fase di costruzione della villa.

## **VARIE**

Per quanto altro non previsto nel presente **Disciplinare Tecnico** varranno le disposizioni del Progettista e della DL.

Qualsiasi variazione che il promissario acquirente vorrà apportare alla presente descrizione dovrà essere preventivamente concordata con la D.L. e con l'Impresa per iscritto.

Le eventuali modifiche che comportino spostamenti dei muri divisor, in difformità rispetto a quanto già eseguito, saranno a carico dell'acquirente.

Per quanto concerne modifiche degli impianti, infissi interni ed ogni altra possibile opera, l'acquirente dovrà rivolgersi esclusivamente all'impresa e non agli operatori ed installatori di dette opere.

L'impresa, comunque, non risponderà di eventuali difetti riscontrati sul materiale non compreso nel capitolato, da essa fornito.

La promittente venditrice rende noto che l'accesso al cantiere da parte del promissario acquirente è consentito esclusivamente se accompagnato da un tecnico dell'impresa nel rispetto delle norme di legge sulla sicurezza in cantiere.

Nessuno potrà fare intervenire manodopera estranea all'impresa ed apportare varianti progettuali che potrebbero ritardare l'iter di invio della SCA; la parte promessa acquirente interverrà pertanto una volta avuto in consegna l'immobile, dopo la stipula dell'atto pubblico.

Le finiture esterne, per scelta e tipologia (colore delle pitture, rivestimenti, serramenti, ringhiere, cancellate, corpi illuminanti esterni al fabbricato, ecc.) saranno decise dalla D.L. e ciò per rendere il complesso residenziale omogeneo senza discontinuità per decoro urbano.

BARI

**L'IMPRESA  
VENDITRICE**

**IL PROMISSARIO  
ACQUIRENTE**