



Via Cognetti 24 – 76123 Andria (BT)

📍 Via Bari 18, Andria (BT)
☎ 0883 677700 - 333 4648964
✉ info@ethome.it

ethome.it



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DISCIPLINARE TECNICO

STRUTTURE GENERALI

Struttura portante

La struttura portante è formata da telai in cemento armato conforme alle prescrizioni previste dalla legge n° 1086 del 05.11.1971 e D.M. del 17/01/2018 e ss. mm. ii. Le dimensioni delle strutture e relative ubicazione risultanti dai grafici di progetto sono indicative.

Solai

I solai saranno del tipo misto in latero-cemento atti a sopportare un sovraccarico di 200 Kg/mq. di spessore non inferiore a cm. 25, comunque con spessori rivenienti dal calcolo statico in ottemperanza alle leggi vigenti.

Sbalzi, scale e balconi

Gli sbalzi, la scala, e i balconi saranno realizzati in cemento armato calcolati considerati i carichi permanenti, i carichi verticali concentrati ed un sovraccarico verticale ripartito di 400 kg/mq.

Murature

Le murature perimetrali entro terra (piano cantinato) in cemento armato saranno dello spessore non inferiore a cm 20.

Le murature di tamponatura e perimetrali saranno composte da una fodera esterna di laterizio alveolato sp. 35 cm, con pannello isolante di circa 5 cm di spessore a copertura delle strutture in c.a., le strutture saranno intonacate sulle facce a vista con intonaco civile.

Le murature interne per la divisione degli ambienti saranno di latero-forato da cm. 10 in opera con malta bastarda.

Le murature della scala saranno in alveolater termici dello spessore idoneo.

Impermeabilizzazione dei terrazzi

L'isolamento termico del terrazzo sarà realizzato: posa in opera di pannelli isolanti dello spessore riveniente dal calcolo, da un masso a pendio con calcestruzzo isolante alleggerito con perline di polistirolo del tipo "isocal", con sovrastante spalmatura di bitume e successiva applicazione di manto di guaina da 4 mm, posto in opera con saldature a fuoco, sovrapposizioni longitudinali di almeno cm.

10 e risolta sui muretti per almeno cm. 20, e successivamente sarà realizzata una pavimentazione di monocottura antigeliva come anche i balconi.

FINITURE ESTERNE PRINCIPALI

Prospetti

I prospetti saranno realizzati come segue:

Lungo tutto il perimetro del piano terra sarà rivestito in mattoni in gres o pietra di Trani a scelta del DD.LL. mentre la restante parte sarà rivestita con spatolato e parte granigliato, il tutto a scelta della DD.LL.

Androne e scale

Particolari cure saranno dedicate alle finiture all'andito e al vano scala, con portone in metallo. La scala sarà rivestita in pietra di Trani, Minervino o granito, (a scelta della DD.LL.) come tutti i pavimenti dei ballatoi compreso lo stesso dell'andito, mentre le pareti e sotto rampe saranno tinteggiate con una pittura lavabile e di colore a scelta della DD.LL., inoltre la ringhiera in metallo, sarà fornita di un corrimano in legno a seconda della tonalità delle tinteggiature.

Inoltre, saranno fornite e poste in opera cassette per la ricezione della corrispondenza.

FINITURE INTERNE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

APPARTAMENTI

Intonaci

Tutte le pareti ed i soffitti interni saranno intonacati con un premiscelato tirato a stucco per interni, ed eseguiti in perfetta regola d'arte.

Pavimenti e rivestimenti

Tutti gli ambienti, prima di essere pavimentati saranno dotati di pannelli Fonoassorbenti per l'abbattimento acustico, successivamente saranno pavimentati con gres porcellanato o ceramica monocottura, (del costo complessivo di € 25,00), con la relativa zoccolatura, compreso bagno e cucina, scelti fra i campioni messi a disposizione dell'impresa. Nei bagni, sarà realizzato un rivestimento di all'altezza adeguata.

Così come sarà rivestita una parete del cucinino per una altezza adeguata al tipo di rivestimento, con piastrelle di prima scelta del costo di €. 25,00 al mq.

Infissi

Fornitura e posa di infissi in pvc con profilo a 5 camere dello spessore minimo di 70,0 mm corredato di rinforzi in acciaio zincato, sarà garantita la trasmittanza termica della sezione rinveniente da calcolo termico, compreso di gocciolatoio ecc. Il tutto nel rispetto delle norme vigenti, compreso di vetro camera, Le tapparelle saranno di colore adeguato al prospetto principale.

Fornitura e posa di porte interne compreso di telaio e mostrine, in laminatine di colore noce, ciliegio, bianco, rovere sbiancato, wengé e di porte impiallacciate noce Tanganica di color mielato. Il ferramenta è di colore ottone. Costo di euro 250 Cadauno, comprese due porte a scomparsa.

Fornitura e posa in opera di porte blindate DIERRE o similare, con serratura con 4 inserti e serratura con cilindretto europeo e relativo defender, spessore della lastra interna 8/10, para spifferi parte inferiore, occhio magico, limitatore di apertura.

Rivestimento esterno ed interno da 6 mm, ferramenta color bronzo.

IMPIANTI

Impianto di riscaldamento e produzione di acs:

Per ogni unità abitativa sarà previsto un impianto riscaldamento del tipo a pavimento radiante, alimentato da pompa di calore di opportuna potenza termica e con specifico COP, con tubazione in Pex-a e pannello isolante in polistirene caricato con grafite per uno spessore del solo isolamento variabile tra 2 e 3 cm. Le tubazioni di mandata e ritorno dalla pompa di calore al collettore saranno in multistrato, Pe-Al-Pex, opportunamente coibentate come da normativa vigente.

Il tutto e sarà realizzato secondo quanto riportato nella relazione di verifica ai sensi della Legge 59/2009 e di calcolo termico, e sarà alimentato da una pompa di calore opportunamente dimensionata.

Nei bagni saranno installati termoarredi funzionanti a bassa temperatura.

Inoltre, come per legge, sarà installata la termoregolazione dell'impianto a pannelli centralmente all'appartamento in ambiente pilota.

Si prevede la predisposizione di una montante come sola predisposizione della climatizzazione.

Per ogni unità abitativa, inoltre, sarà previsto un impianto per la produzione di acqua calda per usi sanitari autonomo con bollitore a pompa di calore da 200litri posto in modo tale da non essere soggetto agli agenti atmosferici nella posizione stabilita dalla Direzione Lavori.

Impianti idrico-fognanti e gas:

L'impianto idrico sarà realizzato sottotraccia a doppia tubazione con tubi di acqua calda e fredda con tubazioni in polietilene multistrato. Ogni unità abitativa sarà dotata di rubinetti d'arresto e contatore divisionale che sarà collegato alla montante idrica principale proveniente dall'impianto di autoclave e alla riserva idrica.

L'impianto di scarico delle acque nere sarà realizzato con tubazioni in polipropilene autoestinguento del tipo silenziato, sia per quanto riguarda montanti e collettori, sia per la rete di scarico sotto i pavimenti dei bagni e delle cucine. L'impianto fognario sarà completato con tubazioni di aerazione prolungate sui lastrici solari

In ogni unità abitativa si prevedranno i seguenti attacchi e apparecchiature igienicosanitarie:

Bagno padronale

Porcellana bianca in vitreous china della ditta "IDEAL STANDARD" o similare, comprendente la serie sospesa e vasca o doccia della ditta TEUCO o similare; lavabo a colonna da cm. 70 in porcellana vetrificata e cassetta di scarico interna; rubinetteria del tipo a monocomando della ditta "FRATTINI" o similari, cassetta di scarico incassato della ditta GROHE o similare con doppio scarico economizzatore, canna uscita vaso, placca doppio pulsante. (Costo complessivo Euro 1300,00 dico quattrocento/00 €), serie sospesa.

Bagno di servizio

Porcellana bianca in vitreous china della ditta "IDEAL STANDARD" o similare, comprendente water con cassetta di scarico interna, bidet, (se c'è possibilità di spazio), piatto doccia e lavabo a colonna; rubinetteria del tipo a monocomando della ditta "FRATTINI" o similari, cassetta di scarico incassato della ditta GROHE o similare con doppio scarico economizzatore, canna uscita vaso, placca doppio pulsante. (Costo complessivo Euro 700,00, dico settecentoeuro/00 €), serie sospesa

Cucina

Saranno previste le tubazioni per l'alimentazione dell'acqua calda e fredda e presa di acqua e scarico per lavatrice e lavastoviglie.

IMPIANTO RICICLO ACQUE METEORICHE:

Il progetto prevede il recupero delle acque meteoriche, che saranno utilizzate per usi irrigui delle aree a verde esterne. L'impianto di trattamento funziona in modo automatico.

Gli impianti di scarico dei reflui saranno separati da quelli dell'impianto meteorico, come anche le tubazioni dell'acqua piovana trattata sarà distinta da quella dell'acqua potabile.

Si presentano, quindi, sistemi di reti di distribuzione separate.

La pendenza delle linee di scarico per le acque al raccordo con il collettore sarà dello 1% circa.

L'acqua proveniente dai pluviali sarà collegata in un pozzetto di ispezione dotato di griglia di filtrazione e successivamente portata alla vasca di accumulo. Una volta arrivata nel serbatoio di accumulo, l'acqua filtrata viene aspirata tramite tubazione di opportuno diametro collegata ad un gruppo pompe in modo da garantire la pressione sufficiente per l'alimentazione della rete dell'irrigazione. Nel caso in cui le piogge non sono sufficienti a garantire il volume d'acqua di scarico una sonda di livello posta in fondo al serbatoio è in grado di segnalare il livello di svuotamento ad una elettrovalvola a tre vie che commuta escludendo l'adduzione del serbatoio e collegandosi al sistema di acqua potabile. Tutti i componenti della rete di distribuzione acque recuperate sono contrassegnati in modo indelebile con le scritte e i simboli regolamentari come da norma uni 9182/08.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito completamente sottotraccia su progetto redatto in conformità delle vigenti norme legislative da un tecnico abilitato.

I componenti saranno della ditta "TICINO" serie Vela o similari.

Gli appartamenti saranno provvisti:

- Soggiorno-pranzo: nr. 1 centro luce commutato, nr. 2 prese da 10/A e nr. 1 presa da 15/A, interruttore scala, presa per telefono, nonché un interruttore generale salvavita e presa TV;
- Corridoio: nr. 1 lampade a parete;
- Camera Matr.: nr. 1 centro luce soffitto, presa TV, nr. 2 prese da 10/A, e nr. 1 da 15/A;
- Camera Bambini: nr. 1 centro luce soffitto, presa TV, nr. 2 prese da 10/A;
- Cucina: nr. 1 centro luce soffitto, nr. 1 centro luce per cappa, nr. 2 prese da 10/A e 3 prese da 15/A;
- Cabina armadio con punto luce;
- Bagni: nr. 1 centro luce soffitto, nr. 1 centro luce a parete, nr.1 presa da 10/A;
- Balconi e verande: nr.2 punti luce a parete comprese di plafoniera e 2 prese da 10/A da distribuire sul balcone e veranda, con presa TV;

Per ogni appartamento saranno installati due punti luce di emergenza con la relativa plafoniera.

L'impianto elettrico, come per legge, sarà completo di regolare impianto di massa a terra con adeguato disperdente.

Inoltre, sarà prevista la predisposizione di due condizionatori da posizionare a discrezione dei futuri acquirenti.

Impianto citofonico e televisivo

Ogni appartamento sarà dotato di chiamata citofonica con apri-porta elettrico al cancelletto e portone d'ingresso, con canalizzazione incassata per l'impianto video-citofono da ubicarsi nel soggiorno-pranzo e/o cucina degli appartamenti.

L'impianto televisivo sarà del tipo centralizzato con antenna e amplificazione per le principali reti nazionale e ogni appartamento sarà dotato di nr. 3 prese TV.

Inoltre, per ogni appartamento sarà previsto una predisposizione d'impianto di allarme perimetrale o a zona.

L'impianto di allarme sarà solo predisposto.

PIANO INTERRATO

Le opere di sistemazione al piano cantinato consisteranno:

- a) massetto di calcestruzzo magro debolmente armato dello spessore medio da cm. 10;
- b) pavimentazione industriale a base di quarzo colorato o marmette del tipo terrazzo con prima arrotatura;
- c) finitura delle pareti del soffitto con intonaci comuni lisci a due passate;
- d) impianto elettrico sarà esterno, con numero adeguato di punti luce azionati da pulsanti da ubicarsi all'ingresso e nei punti cardine del piano cantinato. Si prevede l'installazione di luci di emergenza in numero adeguato alla superficie;
- e) la struttura di chiusura dell'accesso al piano cantinato sarà munita di apertura automatica con comando a distanza.

Le opere di finitura relative ai box consisteranno in:

- tramezzature in muratura dello spessore di cm 10 completamente intonacate o con mattoni prefiniti in gesso;
- punto luce centrale e presa di corrente di 10/A con salvavita; ○ serrande di acciaio zincato con apertura elettrica;
- l'impianto elettrico del box sarà dotato di contatore divisionale per la ripartizione condominiale dei consumi.

L'ascensore sarà fornito dalla ditta KONE o similare.

Tetto

Il tetto sarà realizzato con struttura in c.a. con travi e solaio in latero cemento, come da calcoli strutturali, l'impermeabilizzazione e coibentazione sarà garantita da idoneo pacchetto da posizionare a secco all'estradosso della struttura.

VARIANTI AL DISCIPLINARE

Nessuna variante che possa interessare la struttura portante del fabbricato, l'aspetto architettonico esterno del medesimo e qualsiasi parte condominiale sarà ammessa a quanto previsto in progetto e dal presente disciplinare.

In ogni caso, qualunque variante, anche se interna al singolo alloggio, dovrà essere preventivamente approvata per iscritto dalla Direzione Lavori e per nessun motivo potrà essere ammessa, durante l'esecuzione dei lavori, l'accesso al cantiere a persone estranee, tecnici e professionisti diversi dalla Direzione Lavori.

Per quanto attiene a tutte le spese di allacciamento alle pubbliche utenze quali: acqua, fogna, gas, Enel, Telecom ed accatastamento e tabelle millesimali, si fa espresso riferimento a quanto meglio specificato al riguardo nel superiore contratto di riferimento.

Così per quanto attiene a tutti i prezzi indicati nel presente disciplinare resta precisato, ed accettato, che essi devono intendersi sempre "commerciali"; per cui nell'ipotesi di rimborso, per mancata fornitura da parte dell'impresa e per scelta, ovviamente, dell'Acquirente, alla cifra indicata occorrerà detrarre lo sconto normalmente riconosciuto sul mercato locale alle imprese, che è pre-concordato pari al 45% (quarantacinqueper cento) più 5% (cinqueper cento). Ovvero al prezzo indicato.

Andria, Febbraio 2022