

CORTE RIVERA

DISCIPLINARE TECNICO-EDILIZIO DELLE UNITA' IMMOBILIARI E DELL'AUTORIMESSA



Via Benedetto Croce, 84
76123 - Andria (BT)



P.I. e C.F. 05699250725



Vincenzo: 335/6223817
Pasquale: 338/8610878

INDICE DELLE VOCI

PREMESSA

1.SCAVO E RINTERRO

2.STRUTTURE PORTANTI

3.CHIUSURE ESTERNE APPARTAMENTO

4.CORREZIONE PONTI TERMICI MURATURE PERIMETRALI

5.CHIUSURE INTERNE

6.INTONACI

7.MASSETTI, IMPERMEABILIZZAZIONI E PAVIMENTAZIONI ESTERNE

8.OPERE DI ISOLAMENTO ACUSTICO PER APPARTAMENTO

9.SOTTOFONDI DI PAVIMENTO PER APPARTAMENTO

10.OPERE IN PIETRA NATURALE

11.RIVESTIMENTO ESTERNO FACCIATA

12.VANO SCALE E ANDRONI

13.PAVIMENTI E RIVESTIMENTI DELL'APPARTAMENTO

14.PIANO CANTINATO

15.PORTE INTERNE E SERRAMENTI PER APPARTAMENTO

16.PORTA BLINDATA PER APPARTAMENTO

17.ASCENSORE

18.IMPIANTI

19.CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE DEGLI APPARECCHI IGIENICO SANITARI TOTALI
PER APPARTAMENTO

20.IMPIANTO ELETTRICO

21.NOTA CONCLUSIVA



PREMESSA

Il complesso polifunzionale “Corte Rivera”, oggetto del presente disciplinare, sarà realizzato utilizzando materiali e impianti scelti e progettati al fine di conseguire classi energetiche molto elevate (non inferiore alla classe A3 in accordo con il D.M. 26/06/2015) ed ottenere il punteggio 3 del Protocollo Itaca Puglia (residenziale) - Legge Regionale n.13/2008 e s.m.i.

1. Scavi e rinterro

Scavo di sbancamento generale eseguito a macchina fino al colletto delle fondazioni, con successivo smaltimento del materiale presso apposite discariche autorizzate.

Successivo rinterro dello scavo contro le murature perimetrali, fino alle quote di progetto con materiale ghiaioso di idonea pezzatura proveniente da cave locali.

2. Strutture portanti

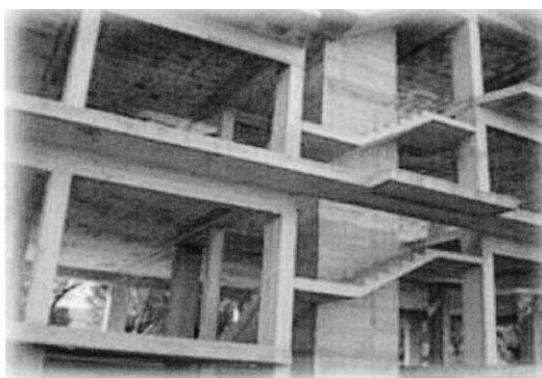
La struttura sarà di tipo intelaiato in c.l.s. armato, conforme alle N.T.C. nazionali vigenti. In particolare:

2.1. Sottofondazioni e fondazioni

Sottofondazione in magrone di calcestruzzo non armato, gettato senza l'ausilio dei casseri.

Fondazioni continue in calcestruzzo, gettate con l'ausilio di casseri secondo le dimensioni previste dal progetto strutturale, compresa armatura in ferro in ragione del calcolo e con le caratteristiche di dosatura e tasso precisate nel progetto esecutivo delle opere in cemento armato, secondo le vigenti norme antisismiche.

2.2. Strutture verticali e scala



Le strutture in elevazione saranno realizzate in cemento armato, così come per gli altri piani fuori terra con struttura intelaiata, costituita da travi, pilastri e setti, sempre in calcestruzzo armato, gettati con l'ausilio di casseri, compreso il ferro di armatura secondo i calcoli strutturali.

Le rampe delle scale saranno eseguite con strutture in c.a. dimensionate come da progetto.



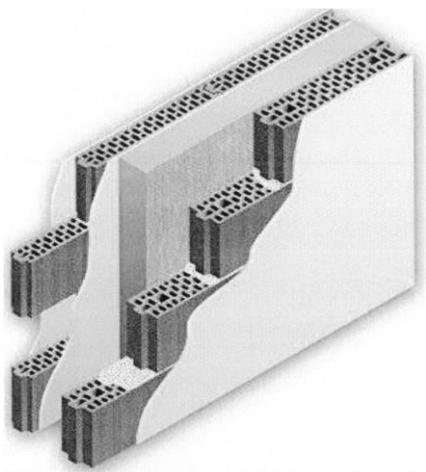
2.3. Strutture orizzontali

I solai saranno in latera-cemento a travetti precompressi, semiprefabbricato brevettato conforme alle vigenti prescrizioni tecniche in materia dimensionato secondo normativa vigente, costituito da travetti interposti in c.a. precompresso I.L.P., del tipo adeguato alla portata, blocchi in laterizio SCS LATERIFICIO PUGLIESE o similari e completamento in calcestruzzo di classe C30/37, di altezza totale $20+5 = 25$ cm o quella riveniente da calcolo, compresa la fornitura e posa in opera delle armature integrativa di acciaio, dimensionata secondo calcolo strutturale per sovraccarichi variabili o accidentali di (oltre al peso proprio e ai sovraccarichi permanenti) per qualsiasi condizioni di vincoli e disposizione normative, l'armatura provvisoria di sostegno fino ad un'altezza massima di mt 4,00 dal piano di appoggio, compresa la fornitura in opera del calcestruzzo di completamento, il disarmo e tutti gli altri oneri occorrenti.

2.4. Sbalzi dei balconi

Gli sbalzi dei balconi saranno in calcestruzzo armato dello stesso tipo della struttura intelaiata in elevazione, con sovraccarico variabile di 400 kg/mq oltre al peso proprio e ai carichi permanenti.

3. Chiusure esterne appartamento



Le pareti di tamponamento delle unità immobiliari saranno realizzate o con unico paramento in blocco di laterizio termico alveolato, spessore 40 cm, oppure del tipo a cassetta, costituite da paramento esterno in blocco di laterizio termico alveolato + pannello termoisolante in lana di vetro + paramento interno in blocco di laterizio e comunque a discrezione della Direzione dei Lavori ed in conformità agli esecutivi redatti dal progettista degli impianti.



4. Correzione ponti termici murature perimetrali

I ponti termici costituiti dai pilastri perimetrali lungo le murature cieche del fabbricato sui confini, saranno corretti con l'applicazione sulla faccia esterna e interna dei pilastri e travi, di pannelli in polistirene espanso estruso Styrodur (BASF) o similare, a seconda delle necessità, da applicare con collanti cementizi-resinosi e rifiniti con intonaco armato con rete di fibra di vetro resistente agli alcali, da raccordare opportunamente con le parti di intonaco adiacenti sulla muratura di compagno, in conformità agli esecutivi redatti dal progettista degli impianti. In alternativa si dovranno adottare accorgimenti atti ad evitare fenomeni di condensa superficiale comunque efficaci. In ogni caso gli spessori degli elementi a protezione dei ponti termici devono soddisfare le indicazioni previste per i ponti termici dal D.L. 192/05 e s.m.i.

5. Chiusure interne

Tutte le chiusure interne all'abitazione saranno realizzate in laterizio forato delle dimensioni di 25x25x10cm in opera con malta termica.

Le pareti divisorie fra appartamenti adiacenti saranno costituite da doppio paramento in blocco di laterizio termico alveolato, di cui uno dello spessore minimo di 10 cm e l'altro dello spessore minimo di 8 cm, + pannello termoisolante in lana di vetro da 50 mm nell'intermezzo, secondo le indicazioni della Direzione dei Lavori e in conformità agli esecutivi redatti dal progettista degli impianti.

6. Intonaci

Tutte le pareti ed i soffitti saranno intonacati o con intonaco civile liscio a tre strati di cui il terzo sarà realizzato con polvere di marmo, o con intonaco premiscelato della ditta "VIC" o similari a scelta dell'impresa costruttrice, posto in opera dopo avere realizzato o la sbruffatura con malta di cemento o la posa di idoneo aggrappante sulle parti in calcestruzzo. Sugli spigoli verrà posato sotto intonaco, paraspigolo in lamiera zincata.



7. Massetti, impermeabilizzazioni e pavimentazioni esterne.

7.1. Verande.

7.1.1. Realizzazione di massetto in conglomerato cementizio dello spessore di 4-5 cm



circa, costituito da conglomerato dosato a 350 kg di cemento Pt tipo 325 e inerti assortiti di granulometria non maggiore di 6-8 mm, lisciato a frattazzo fino, idoneo alla successiva posa del pavimento in piastrelle con collante cementizio-resinoso.

7.1.2. Impermeabilizzazione del massetto con malta cementizia bicomponente elastica per la protezione impermeabile del calcestruzzo a base di cementi, inerti selezionati a grana fine, additivi speciali e polimeri sintetici in dispersione acquosa, tipo Mapelastic (Mapei) o similare stesa sul supporto in due strati con spatola a distanza di 4-5 ore circa dello spessore non maggiore di 2 mm per volta in modo da creare una pellicola continua ed elastica avendo cura di evitare dilavamenti da pioggia o interruzioni dello strato per imperfezioni del sottofondo (attenersi alle indicazioni della scheda dei materiali) ed affogando all'interno dello strato una rete in fibra sintetica o di vetro a maglia quadrata (es. 4x4 mm) resistente agli alcali, previa pulizia accurata del supporto in cemento con lisciatura finale a spatola dello strato.

7.1.3. Fornitura e posa in opera di pavimento in gres, ingelivo, antisdrucciolo per esterni, spessore 10-12 mm circa, formato 25x25 cm, inclusi eventuali pezzi speciali e coordinati, sfridi, con adesivo in polvere a base cementizia tipo Kerabond (Mapei o similare) additivato con lattice elasticizzante per adesivi cementizi tipo Isolastic (Mapei o similare), successiva sigillatura delle fughe con malta cementizia speciale per fughe fino a 15 mm tipo Keracolor 4/15 (Mapei o similare), additivato con additivo liquido tipo Fugolastic (Mapei o similare) e pulizia finale del pavimento con sostanze detergenti (attenersi alle indicazioni delle schede tecniche dei prodotti utilizzati e del pavimento al fine della pulizia).

7.2. Fornitura e posa in opera di barriera al vapore tipo ISOVAP (polyglass), membrana elastoplastomerica impermeabile prefabbricata, a base di bitume distillato modificato con POLIPROPILENE e armata da una lamina di alluminio dello spessore di 6/100, dalle rilevanti caratteristiche di flessibilità alle basse temperature.

7.2.1. Fornitura e posa in opera di pannello rigido in polistirene dello spessore rinveniente dai calcoli termici.

7.2.2. Realizzazione di strato superficiale di masso a pendio in conglomerato cementizio isolante leggero, della densità di 500 kg/mq a base di perline di polistirolo dosate a 300 kg di cemento e di inerti di fiume di idoneo spessore, con un minimo di 5 cm in corrispondenza del pluviale di scolo delle acque.

7.2.3. Fornitura e posa in opera di membrana impermeabilizzante liquida iperelastica di colore nero formata da un componente liquido e un componente in polvere posato in opera previa miscelazione degli stessi e da un terzo componente costituito da un non-tessuto di rinforzo che viene impregnato dalla miscela dei primi due;

7.2.4. Fornitura e posa in opera di pavimento in marmette di cemento e o gres porcellanato delle dimensioni di cm 25x25 sgrossate in opera con battiscopa in pietra dell'altezza di cm 15, e comunque sulle indicazioni impartite dalla Direzione Lavori, successiva sigillatura delle fughe con malta cementizia speciale per fughe fino a 15 mm tipo Keracolor 4/15 (Mapei o similare), additivato con additivo liquido tipo Fugolastic (Mapei o similare) e pulizia finale del pavimento con sostanze detergenti (attenersi alle indicazioni delle schede tecniche dei prodotti utilizzati e del pavimento al fine della pulizia).

7.3. Marciapiedi

7.3.1. Delle dimensioni previste dal progetto, rifinito con cordolo e relativa zanella in pietra, massetto e pavimento in quadretti 25-30 mm in cemento vibro compresso dimensioni 25x25 cm e/o similari posto in opera con malta cementizia.

Nelle zone sovrastanti il piano cantinato sarà realizzata idonea impermeabilizzazione avente le stesse caratteristiche di quella riportata nel precedente punto 7.2.4.



7.4. Cortili esterni (aree comuni)

Saranno attrezzati con arredi urbani e piantumazioni in vaso o fioriere di piante mediterranee da fiore e/o frutto a basso fusto, dotate di impianto di irrigazione collegato a centralina elettronica, il tutto a scelta della direzione lavori.

Tutte le superfici saranno impermeabilizzate con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli riportati al precedente punto 7.1.2 e per le parti pavimentate, saranno utilizzati gli stessi materiali indicati al precedente punto 7.1.3 con la precisazione che il pavimento sarà antisdrucciolo (aderenza media R10).

7.5. Piano interrato -2 (autorimessa)

7.5.1. Teli protettivi stesi a secco sul magrone e sovrapposti per 10 cm circa.

Vespaio: Vespaio di pietrame o ciottolosi con o senza intasamento di materiale minuto, compreso costipamento, livellazione e calo, di sola ghiaia o ciottolosi, compreso costipamento manuale.

7.5.2. Massetto: massetto costituito da strato di calcestruzzo di cemento 325 dosato a 300 kg/mc con additivi superfluidificanti e fibre di PP vergine nella quantità di 1 kg/mc, rapporto, acqua /cemento = 0,5, armato con rete elettrosaldata diam. 5,2 mm maglia 15x15 cm posta nel piano medio del massetto dello spessore medio di 10 cm e comunque dello spessore necessario a conformare le pendenze correttamente a seconda dei casi.

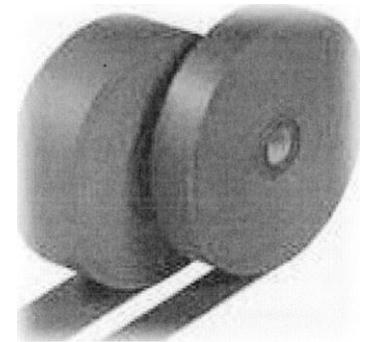
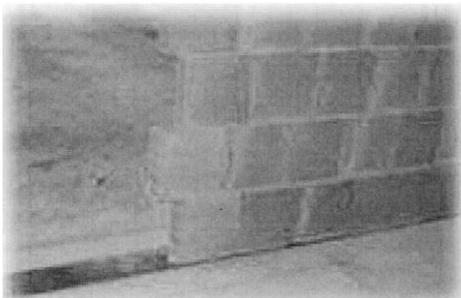
7.5.3. Finitura di pavimento industriale: pavimentazione industriale a base di quarzo puro e inerti naturali duri in curva granulometria chiusa ed inerti ferrosi miscelati in opportuna proporzione con leganti cementizi e con l'aggiunta di speciali additivi che ne assicurino il perfetto ancoraggio al massetto di conglomerato cementizio sottostante, ad alta resistenza meccanica all'usura e all'aggressione chimica del tipo "fresco su fresco" a "spolvero" (spessore manto antiusura minimo 2 mm), previa lavorazione e/o frattazzatura meccanica della superficie con elicottero di grande diametro, con miscela opportunamente dosata in ragione di 4-5 kg di concumolato per metro quadrato, applicato comunque secondo le istruzioni della ditta specializzata fornitrice e/o realizzatrice nelle prescritte proporzioni, idoneo a sopportare un traffico medio; compreso il taglio del pavimento a mezzo clipper taglia giunti (a 1/3 circa del massetto) per formazione riquadri mt 4x4, il riempimento dei giunti con mastice sigillante poliuretano, l'impiego di additivo per rapida stagionatura e/o antievaporante e la lisciatura finale con spatole di acciaio: di colore grigio o rosso; compresa la realizzazione delle griglie di raccolta liquidi, la finitura ai bordi, l'inserimento di coprigiunti di ottone o inox al cambio di pavimentazione ove occorrenti e quant'altro necessario.

7.5.4. Finitura della rampa di discesa: pavimentazione antiscivolo per autorimesse o simili a base di inerti naturali duri di opportuna forma e granulometria; sagomata a "spina di pesce" in opera in

modo da formare scanalature o zigrinature normali od oblique rispetto alla linea di massima pendenza della rampa, su preesistente idoneo massetto di conglomerato cementizio. In alternativa in caso di rampa scoperta la finitura sarà del tipo fratazzata a mano per impedire lo scivolamento.

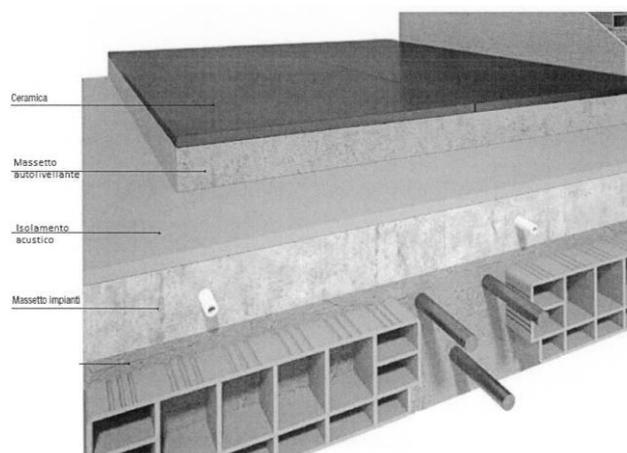
8. Opere di isolamento acustico per appartamento

Le murature perimetrali e i divisori interni verranno realizzati, posando gli elementi in laterizio con malta cementizia sia orizzontalmente che verticalmente, inoltre le stesse murature saranno posate su materassino fonoassorbente del tipo "FONAS 2.8" ditta Isover o similari.



In particolare gli elementi murari e tutti gli altri elementi costituenti l'involucro (es. Infissi) saranno realizzati, per specifiche tecniche e dimensioni in modo da consentire il rispetto delle prescrizioni in materia di valutazioni preventive delle prestazioni acustiche di cui al D.P.C.M. 05.12.1997 e della L.R. 3 del 12/02/2012.

9. Sottofondi di pavimenti per appartamento



9.1.1. Realizzazione di un primo sottofondo con getto di calcestruzzo alleggerito FASSA BORTOLO o similare dello spessore di circa 6cm a copertura degli impianti.

9.1.2. Tappetino di isolamento acustico così come riportato nella precedente voce 8.

9.1.3. Completamento con massetto di sottofondo autolivellante, del tipo SA 500 - FASSA o similare predisposto per la posa a colla della pavimentazione finale, i cui spessori minimi e massimi saranno rispettivamente di 3 e 5 cm. Il massetto andrà frazionato in corrispondenza di aperture nelle pareti o di eventuali sporgenze, inserendo un setto separatore nel massetto durante la messa in opera o provvedendo a sezionare il massetto stesso ad indurimento avvenuto. Dopo l'indurimento il massetto dovrà avere una resistenza a compressione e flessione a 28 gg rispettivamente di 20 e 5 N/mm². Prima di procedere alla realizzazione del massetto, sul supporto dovrà essere steso un foglio di polietilene (spessore minimo 0,2 mm) sormontato di 25 cm e rimontato sulla parete di 10-15 cm. Le giunzioni andranno sigillate con nastro adesivo resistente all'acqua. Lungo le pareti e sui pilastri verrà predisposto un nastro di materiale impermeabile e comprimibile dello spessore di 0,7-1 cm ed alto almeno quanto il massetto da realizzare.

10. Opere in pietra naturale

I davanzali, le soglie, le scale e eventuali coprimuretti di balconi di collegamento tra i vari livelli saranno eseguiti in pietra di Trani o Travertino e/o di materiale scelto dal direttore dei lavori, dello spessore di 2/3cm a costa squadrata con levigatura delle parti a vista, e intagli per mazzette e gocciolatoi. Il contro davanzale interno verrà realizzato separatamente dal davanzale e tra i due elementi davanzale e contro davanzale verrà inserita idonea guaina per evitare il ponte termico.

Il tutto sarà posto in opera adoperando collante della ditta Mapei o Kerakoll, secondo le disposizioni della Direzione dei Lavori ed in conformità agli esecutivi redatti dal progettista degli impianti.

11. Rivestimento esterno facciata

Parte delle facciate esterne fuori terra saranno rivestite in gres antigelivo per esterni o in pietra naturale, secondo le disposizioni della Direzione dei Lavori, con finitura di colorazioni neutre in accostamento alla gradazione delle facciate e dei serramenti, mentre la restante parte con rivestimento silossanico del tipo spatolato.

A protezione degli affacci su strada degli alloggi saranno realizzati parapetti in ferro verniciato, muretti in calcestruzzo intonacati a civile delle dimensioni secondo la normativa vigente e comunque sulle indicazioni impartite dalla Direzione Lavori.



12. Vano scale e androni

Il vano scale di collegamento fra i vari piani del fabbricato è costituito da rampe e ballatoi al piano realizzate in calcestruzzo armato, successivamente rivestite in pietra locale di Trani o granito, seguendo l'indicazione del direttore dei lavori, con pedata dello spessore di 2/3 cm e sottogrado dello spessore di 2 cm. Le pareti delle scale saranno intonacate e pitturate con idropittura lavabile e comunque secondo le indicazioni impartite dalla Direzione dei Lavori.

L'androne scale sarà pavimentato con materiale avente le stesse caratteristiche del rivestimento delle scale e avrà le pareti rivestite parte con materiale lapideo e parte con idropittura lavabile e comunque secondo le indicazioni della Direzione dei Lavori.

Il collegamento fra il piano interrato e piano terra di ciascuna scala avverrà tramite ascensore e rampa scale di collegamento.

13. Pavimenti e rivestimenti dell'appartamento

Tutti i vani saranno completati con piastrelle di gres delle dimensioni e colori a scelta del committente sulla base di campionatura fornita dall'impresa, posate a colla sul preesistente massetto, in posizione dritta e fugate, del costo netto all'impresa di € 35,00 al metro quadrato (tipo di collante utilizzato Mapei o Kerakoll).

In alternativa, gli appartamenti saranno pavimentati con pavimento in legno di Rovere di grande formato (180mm x 2200mm x 14 mm) costruzione 3 strati incrociati Rovere/Abete, incastro meccanico serie tesla; verniciato naturale / noce/ decapato bianco, del costo netto all'impresa di € 35,00 al metro quadrato.

Le pareti della cucina e dei bagni di ogni appartamento verranno completati con piastrelle di gres delle dimensioni e colori a scelta del committente sulla base di campionatura fornita dall'impresa, per un'altezza media di mt. 2,20 dal pavimento, posate a colla del costo netto all'impresa di € 30,00 al metro quadrato (tipo di collante utilizzato Mapei o Kerakoll).

Tutti i vani dell'appartamento, tranne cucina e bagni, saranno dotati di zoccolino battiscopa dello stesso materiale dei pavimenti.

Logge, verande, cortili comuni e terrazzini verranno pavimentati con piastrelle in gres antigelivo, formato 25x25 cm, in opera con battiscopa gres stessa finitura del pavimento dell'altezza di cm 8, e comunque sulle indicazioni impartite dalla Direzione dei Lavori.



14. Piano cantinato destinato ad autorimessa

Il piano cantinato sarà adibito a parcheggio autovetture ed eventuali ripostigli. L'intero piano cantinato, compresa la rampa di discesa, sarà intonacato a civile. Il piano cantinato sarà provvisto di impianto elettrico del tipo esterno, dotato di prese di corrente da 16A, punti luce completi di plafoniera del tipo a led a tenuta stagna, nonché una lampada di emergenza ogni 40 mq a tenuta stagna.

Su tutte le pareti dell'autorimessa sarà realizzata una fascia orizzontale con vernice gialla riflettente, della larghezza di cm 15-20 ad un'altezza di circa cm 90 dal pavimento e fasce verticali in corrispondenza degli spigoli delle murature.

Le porte che separano le zone filtro dal garage saranno del tipo tagliafuoco dotate di maniglione antipánico, secondo le vigenti normative in materia di sicurezza e antincendio.

L'ingresso al piano cantinato avverrà tramite la rampa di discesa che sarà protetta da un portone e/o cancello in ferro, ad uno o due battenti motorizzato con apertura a telecomando. Detto portone sarà pitturato con antiruggine e con due passate di smalto di colore a scelta della Direzione dei Lavori.

Il piano cantinato sarà collegato ai piani superiori tramite vani scala e relativi vani ascensore.

15. Porte interne e serramenti per appartamento

Gli infissi in PVC saranno con profilo a 5 camere da 70 mm, colore bianco massa, completo di ferramenta a nastro con anta apribile a ribalta, maniglia in alluminio, vetro camera stratificato con basso emissivo e intercapedine d'aria con gas Argon per una migliore efficienza energetica.

Il sistema oscurante per gli infissi esterni, realizzato con lamelle in alluminio orientabili, del tipo a scomparsa nel cassonetto, apertura motorizzata elettricamente, colore standard, completo di guide in alluminio verticali per il suo scorrimento.

Le porte interne a un'anta battente, 70-80x210 cm, saranno del tipo tamburato, con intelaiatura perimetrale in legno, rivestita su due facce in sintetico, telaio St in legno listellare rivestito in sintetico, mostre da mm70x10x19 telescopiche sui due lati in multistrato rivestite in sintetico con guarnizione di battuta antirumore, cerniere a scomparsa e serratura magnetica, del valore commerciale di € 500,00 cadauna. A richiesta dell'acquirente, l'impresa fornirà in opera n.2 porte scorrevoli tipo a scrigno di larghezza di 70-80x210 cm, senza che ciò comporti alcun onere aggiuntivo.



16. Porta blindata per appartamento

La porta di ingresso all'appartamento sarà blindata della ditta DIERRE modello Tablet Plus o similari, ad un battente con telaio in acciaio e pannelli in legno e saranno completi di limitatore di apertura, spazzolino parafreddo, occhio magico, serratura di sicurezza con cilindro di tipo "europeo" e pomolo esterno cromato, montata dietro stipiti e architravi in pietra uguale a quello della scala nel rispetto del D.L. 192/2005 e s.m.i. del valore commerciale di € 1.000,00 cadauna.

17. Ascensore

L'ascensore della ditta KONE o similare sarà fornito e dato in opera secondo le normative vigenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche, completamente automatico e con un numero di fermate necessarie e come da progetto approvato, alimentato alla rete condominiale di forza motrice. La cabina sarà rivestita in acciaio laminato e avrà luce diffusa a soffitto e comunque secondo le disposizioni della Direzione Lavori.

18. Impianti

Le unità immobiliari saranno servite, sia per la termo-refrigerazione che la produzione di acqua calda sanitaria, da un impianto centralizzato ad altissima efficienza in pompa di calore installato nell'area tecnologica individuata sulle rampe di accesso alle autorimesse. Il generatore è una pompa di calore polivalente aria/acqua, ad elevata efficienza energetica e silenziata, funzionante con gas "R410A" accoppiato ad una pompa di calore acqua-acqua (booster) funzionante con gas "R134A" dedicata al servizio di produzione acqua calda sanitaria.

Il sistema di produzione di acqua calda sanitaria prevede accumuli di acqua calda rispettivamente da 1000 lt e/o 2000 lt. La produzione di acqua calda sanitaria è integrata in maniera anch'essa centralizzata da collettori solari a circolazione naturale. Questi ultimi funzioneranno da preriscaldamento dell'acqua calda sanitaria consentendo in estate e nelle mezze stagioni di non accendere la pompa di calore. Inoltre il sistema a circolazione naturale evita fenomeni di stagnazione. La contabilizzazione avverrà in accordo con la UNI 10200 e rapportata ai reali consumi di ciascun appartamento.

Questo impianto centralizzato garantisce il rispetto degli obblighi previsti dal DECRETO LEGISLATIVO 3 Marzo 2011, n. 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili" e D.Lgs 8/11/2021 n.199.

Sempre al fine di ottemperare agli obblighi del D. Lgs. 28/2011 è stato previsto un impianto fotovoltaico centralizzato sulle coperture dell'edificio. Complessivamente avrà una potenza totale



pari a 59 KW.

L'impianto solare fotovoltaico sarà in grado di produrre energia elettrica gratuita superiore a quanto previsto dalla legislazione vigente, da adibire alle utenze elettriche condominiali (impianto termico e produzione di ACS, autoclave potabile e non potabile, ascensori, illuminazione degli spazi esterni e autorimessa).

Il riscaldamento degli ambienti avverrà mediante l'installazione di un impianto radiante a pavimento e radiatori/scaldasalviette idronici con valvole termostatiche installate nei bagni a servizio di ciascun corpo scaldante.

Per la refrigerazione degli stessi verrà prevista la predisposizione di fancoils idronici collegati alla centrale TERMOFRIGORIFERA.

La lettura dei consumi elettrici derivanti dalla pompa di calore e dalla polivalente, avverrà tramite contatore elettrico certificato MID e legato ai reali consumi delle singole unità immobiliari, contabilizzatori energetici per ciascuna unità immobiliare in maniera tale da registrare sia il consumo diretto che il consumo indiretto, lungo le montanti e ripartirlo in accordo con la UNI 10200. Questo sistema di contabilizzazione permette di suddividere le spese sulla base dell'effettivo consumo energetico di ciascun condomino.

Sarà previsto un impianto per il recupero dell'acqua piovana, con filtraggio e accumulo in serbatoi o vasche, per uso irriguo.

Consistenza, ubicazione e distribuzione delle apparecchiature per gli impianti, qui sinteticamente descritti, dipenderanno dagli esecutivi redatti dal progettista degli impianti.

19. Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari totali per appartamento

19.1. Cucina:

- attacco carico/scarico lavastoviglie;
- attacco carico/scarico lavello cucina (lavello escluso).

19.2. Bagno:

- n.1 lavabo con semicolonna;
- n.1 vaso igienico serie sospesa a sedere con relativa cassetta ad incasso della ditta GEBERIT o similari e coprivaso;
- n.1 bidet serie sospesa;
- n.1 piatto doccia cm. 140x80 e/o vasca cm 170x70, ove possibile, dotato di asta saliscendi completa di flessibile e doccetta;



19.3. Wc:

- n.1 lavabo con semicolonna;
- n.1 vaso igienico serie sospesa a sedere con relativa cassetta ad incasso della ditta GEBERIT o similari e coprivaso;
- n.1 bidet serie sospesa;
- n.1 piatto doccia cm. 90x75, ove possibile, dotato di asta saliscendi completa di flessibile e doccetta;

L'attacco lavatrice potrà a scelta essere posizionato in un locale dell'alloggio e sarà corredato da presa per forza motrice.

Gli apparecchi sanitari saranno della ditta GLOBO o similari, il tutto sulla base di campionatura fornita dall'impresa.

Le rubinetterie monocomando, comprensive dei relativi attacchi, saranno della ditta GEBERIT o similari.

Il tutto per un valore commerciale complessivo pari a €. 1500,00 per il bagno padronale e € 1.000,00 per il bagno di servizio.

20. Impianto elettrico

20.1. Dotazione e livello impianto elettrico

La dotazione degli impianti elettrici delle singole unità immobiliari sarà classificata di livello 2, secondo quanto definito dalla Norma CEI 64-8/3 Tabella A, in particolare:

- N.1 quadro generale da incasso completo di interruttori di manovra e protezione, come da schema unifilare di progetto con un minimo di 5 circuiti protetti in modo indipendente con almeno 2 protezioni differenziali;
- Esterno porta
 - o N.1 punto targhetta portanome con pulsante di chiamata campanello completo di suoneria.
- Predisposizione per chiave elettronica antifurto.
- Disimpegno:
 - o N.1 punto luce deviato
 - o N.1 punto lampada notturna
 - o N.1 punto lampada emergenza a led o



- N. 1 punto di allaccio fancoil/split
- Soggiorno-pranzo:
 - o N.2 punto luce deviato e/o relè o
 - N.5 punti presa 16A
 - o N.1 punto presa TV
 - o N.1 punto presa telefono
 - o N.1 punto lampada emergenza a led o
 - N.1 cronotermostato
 - o N. 1 punto di allaccio fancoil/split
 - N.1 punto attacco monitor videocitofono
- Cucina:
 - o N.4 punti presa 16A
 - o N.2 punto presa multistandard 16A
 - o N. 2 punti luce
 - o N.1 termostato (ove necessario)
- Letto matrimoniale:
 - o N.1 punto luce interrotto
 - o N.1 punto luce deviato-invertito e/o relè o
 - N.5 punto presa 16A
 - o N.1 punto presa TV
 - o N.1 punto presa telefono
 - o N.1 attacco termostato
- Letto 2 e/o letto 3:
 - o N.1 punto luce interrotto
 - o N.5 punti presa 16 A
 - o N.1 punto luce deviato-invertito e/o relè o
 - N.1 punto presa TV
 - o N.1 punto presa telefono
 - o N.1 attacco termostato
- Bagno:



- o N.2 punti luce interrotti
- o N.1 punti presa 16A
- o N.1 punto presa multistandard 16A
- o N. 1 pulsante di chiamata a tirante completo di suoneria
- Wc:
 - o N.2 punti luce interrotti
 - o N.1 punti presa 16A
 - o N.1 punto presa multistandard 16A
 - o N.1 punto attacco aspiratore completo in caso di vano non dotato di areazione naturale
- o Ripostiglio:
 - o N.1 punto luce interrotto o
 - o N.1 punti presa 16A
- Balcone zona notte:
 - o N.1 punto luce interrotto
 - o N.1 punti presa 16A stagna
- Veranda zona giorno:
 - o N.1 punto luce interrotto
 - o N.1 punti presa 16A stagna o
 - o N.1 punto presa TV
- Impianto antifurto
- o Tubazione vuota perimetrale infissi esterni+ n.3 punti volumetrica.

Le apparecchiature riportate sono della ditta Bticino serie Living Light o similari, predisposte per l'eventuale realizzazione dell'impianto elettrico "smart".

Le prese si intendono bipasso a poli allineati ove non meglio indicato.

Le dotazioni sono da considerarsi in base alle varie tipologie e numero di vani di ciascun appartamento.

20.2. Tipologia impianto

L'impianto elettrico sarà realizzato sottotraccia con cavi in tubazioni polivinile flessibile,

Per tutti i circuiti e per le alimentazioni dei sottoquadri si utilizzeranno cavi unipolari CPR di tipo



FS17-450/750 V con isolante in PVC. In particolare:

Linee luce- sez. 2.5mmq e derivazioni 1,5 mmq;

Linee prese- sez. 4mmq e derivazioni 2,5 mmq;

Per la montante dal punto di consegna (Contatore) al quadro generale dell'Unità abitativa, si utilizzeranno cavi unipolari CPR di tipo FS17 – 450/750 V posati in tubazioni sottotraccia di sezione minima di 6 mm.

Per i tratti da posare sottotraccia (a pavimento o a parete) si impiegheranno esclusivamente tubi corrugati flessibili, conformi alle norme CEI 23-8 e 23-14, in resina autoestinguenta ad alta resistenza meccanica.

Per i tratti da posare a vista si impiegheranno esclusivamente tubazioni in resina autoestinguenta di tipo pesante.

Per ogni unità immobiliare saranno previste cassette di derivazione in numero adeguato da permettere una quanto più uniforme distribuzione e capillarità dell'impianto.

20.3. Impianto antintrusione

Posa in opera solo di tubazioni per la predisposizione all'infilaggio ed al montaggio del sistema antintrusione, consistente nella disposizione sottotraccia di tubazioni in PVC partenti da ogni infisso esterno (per contatti), da n.3 punti per l'allaccio di sensori volumetrici interni, una sirena interna ed una esterna, dal punto inseritore a chiave elettronica nella scatola contenente il pulsante per la suoneria fuoriporta, per convergere tutte nella postazione scelta per l'allocatione della centrale antintrusione;

20.4. Impianto videocitofonico

L'impianto videocitofonico previsto al servizio di tutto il complesso in questione sarà realizzato in considerazione delle caratteristiche dei sistemi di accesso ed alle unità abitative, con sistema modulare digitale bifilare.

Sarà previsto un posto videocitofonico generale, esterno e di accesso comune con pulsantiera da incasso completo di modulo audio/video, gruppo fonico, modulo telecamera con obiettivo regolabile ed illuminatore a led per riprese notturne, illuminazione pulsantiera ed allacciamento elettro-serratura tramite apposito pulsante interno.

All'interno di ogni unità abitativa, nella rispettiva zona di ingresso, sarà previsto un videocitofono a parete completo di monitor a colori, gruppo fonico interno con microtelefono, suoneria regolabile ed almeno n.2 tasti per apertura cancello generale esterno e portoncino.

Per ogni singola unità abitativa saranno ubicati, nelle rispettive cassette di arrivo dalla



montante, i rispettivi derivatori di piano.

20.5. Illuminazione zona condominiale

L'impianto elettrico per l'illuminazione delle scale e dell'androne sarà del tipo ad accensione comandata da relè temporizzatore ed interruttore crepuscolare, e sarà comandata dal quadro generale, che preleverà energia da apposito contatore ENEL.

A tale riguardo, faranno capo tutte le protezioni ed i comandi delle parti comuni, quali ascensore, luci scale, autorimessa, ripostigli e vani tecnici.

L'impianto sarà realizzato nel pieno rispetto delle norme CEI e, quindi, dotato di sistemi di sicurezza e di emergenza eventualmente previsti.

L'impianto nell'autorimessa, nei ripostigli e nel vano centrale idrica sarà del tipo a distribuzione in tubo rigido a vista, a costituire un sistema con grado di protezione minimo IP65; saranno fornite plafoniere stagne sia per l'illuminazione normale che quella di emergenza a led.

20.6. Impianto telefonico e multiservizio

L'impianto telefonico avrà origine dal box telefonico incassato, di fornitura TELECOM. In ogni unità abitativa la rete di distribuzione telefonica farà capo ad una apposita scatola telefonica, a una linea esterna, borchia con presa principale di tipo normalizzato Telecom con apposita protezione di linea. Da tale presa è prevista la predisposizione di ulteriori n.2 prese telefoniche da ubicarsi nelle camere da letto. Tale rete sarà realizzata con sistema a stella con un cavo in rame a 1 cp con guaina non propagante la fiamma HR/TR per interno, alloggiata in idonea tubazione incassata in PVC autoestinguente e presa terminale tipo RJ11, di tipo modulare componibile e della stessa serie utilizzata per le altre apparecchiature elettriche civili da incasso.

Parallelamente alla rete in rame, l'intero complesso sarà equipaggiato con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva per il cablaggio in fibra ottica secondo le specifiche della Norma CEI 306-22 al fine di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga, pertanto all'interno di ciascuna scala sarà predisposto un Centro Stella Servizi Ottici di Edificio (CSOE) e saranno previste sia le montanti che le diramazioni nelle singole unità immobiliari fino alla Scatola di Terminazione Ottica dell'Appartamento (STOA) allocata nel Quadro Distribuzione Servizi Appartamento (QDSA).

20.7. Impianto di ricezione TV

Saranno predisposte in ogni alloggio n. 4 prese TV, distribuite secondo quanto specificato nei progetti elettrici degli appartamenti e/o a richiesta del committente. Tali prese saranno collegate alle montanti che a loro volta saranno collegate all'antenna centralizzata, installata sul torrino



scala, tale impianto sarà predisposto per la ricezione di tutti i canali d'importanza nazionale e TV locali presenti su digitale terrestre, oltre a predisposizione per impianto satellitare. Detto impianto sarà collegato al CSOE per la distribuzione del segnale TV/TV sat nell'impianto multiservizio.

21. Nota conclusiva

- 21.1. Relativamente ai pavimenti, ai rivestimenti, ai pezzi igienici, alla rubinetterie e alle porte interne, il promittente acquirente ha la facoltà di utilizzare materiali diversi da quelli presenti nelle varie campionature proposte dall'impresa, purché siano acquistati dagli stessi fornitori dell'impresa. Se il promittente acquirente volesse acquistarli presso altri rivenditori, restituirà all'impresa il 25% del valore riportato nel presente disciplinare.
- 21.2. L'impresa declina ogni responsabilità sui materiali scelti dal promittente acquirente in sostituzione a quelli proposti nelle varie campionature.
- 21.3. Le varianti al presente disciplinare saranno oggetto di particolari pattuizioni separate e compensate all'impresa a consuntivo dei lavori e/o forniture eseguite e, comunque, prima della consegna dell'immobile.
2014. Le varianti distributive degli immobili rispetto al progetto approvato, se concordate tra le parti entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta di approvazione delle planimetrie da parte dell'impresa, non comporteranno nessun onere da parte dell'acquirente.
- 21.5. Si precisa altresì che sono a carico della parte acquirente tutti gli oneri relativi agli allacciamenti alle reti pubbliche (AQP, TELECOM, ENEL...), nonché spese relative alle tabelle millesimali, al regolamento di condominio ed accatastamento. L'importo relativo è di € 4.000,00 per ciascun appartamento.

Il presente disciplinare ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali degli immobili, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'Amministrazione comunale potrebbero essere suscettibili di variazioni nella fase di esecuzione dell'edificio.

Nei casi in cui il presente disciplinare preveda, in alternativa, diversi tipi, qualità e quantità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti e così via, è facoltà dell'impresa e della Direzione dei Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che ritiene più adatti. Il direttore dei lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile



giudizio, quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici e funzionali, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'edificazione dell'immobile e/o unità immobiliari.

Letto, confermato, viene sottoscritto in segno di accettazione.



Via Benedetto Croce, 84
76123 - Andria (BT)



P.I. e C.F. 05699250725



Vincenzo: 335/6223817
Pasquale: 338/8610878