



A) PREMESSA

Il seguente disciplinare ha la funzione di evidenziare i caratteri principali dell'edificio, sebbene gli stessi e le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'ufficio tecnico comunale potrebbero essere suscettibili di modeste varianti in fase di esecuzione dell'edificio. I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citate in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori. In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la Società Proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

OBIETTIVI DI PROGETTO

- Protezione del Clima e dell'Ambiente Costruito: riduzione della immissione di CO2
- Elevati Standard di Qualità Costruttiva: sicurezza e uso di materiali senza immissione di sostanze nocive;
- Elevata Salubrità dell'Aria Indoor: qualità dell'aria che si respira negli ambienti interni, pulita, senza polveri, senza allergeni e sempre rinnovata;
- Alto livello di Comfort Termico, Acustico e Luminoso: piacevoli sensazioni di benessere;
- Ridotta manutenzione e costi in bolletta: più comfort a basso costo.

PERFORMANCE DELL'EDIFICIO:

- Classe Energetica dell'Edificio A+
- Produzione di Energia da fonte rinnovabile: gran parte dell'energia utilizzata per climatizzare l'edificio e produrre acqua calda sanitaria è prodotta con energia pulita:
- Dotazioni impiantistiche di ultima generazione: produzione energia rinnovabile, pompa di calore;
- Impianto fotovoltaico, dedicato per ogni singola unità, di opportuna potenza al fine di minimizzare i costi di esercizio per riscaldamento/raffrescamento e produzione acs il tutto nel massimo rispetto dell'ambiente;

Il progetto dell'edificio sarà realizzato secondo criteri di efficienza energetica e sostenibilità ambientale.

Gli immobili saranno dotati del nuovo APE con il nuovo format previsto dalla normativa in vigore dal 01-ott-2015, con nuovi standard di prestazione energetica che gli edifici di nuova costruzione dovranno raggiungere per rispettare le disposizioni della direttiva sugli edifici a energia quasi zero.

B) DESCRIZIONE DELLE OPERE GENERALI

1. FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI

Per tutte le strutture portanti sarà cura dell'impresa appaltatrice rispettare le norme previste per i prelievi dei campioni di conglomerato cementizio e di barre d'acciaio secondo le modalità di norma.



Le fondazioni saranno realizzate con plinti di fondazione collegati tra loro con travi di collegamento, pilastri e travi in c.a..

Prima di procedere alla realizzazione della struttura di fondazione sarà eseguito il magrone per uno spessore minimo di 10 cm in modo tale da ottenere il piano di posa a livello.

Le strutture portanti, entro e fuori terra, saranno costituite da travi, pilastri, setti, solette, rampanti di scale in conglomerato cementizio di opportuna resistenza caratteristica in conformità al D.M. 14/01/08, armato con barre in acciaio ad aderenza migliorata. Per particolari tipologie potranno essere impiegati altri materiali, quali profilati in acciaio, elementi in conglomerato cementizio precompresso, ovvero strutture composte acciaio-clc.

I solai di copertura dei singoli piani saranno in struttura laterocementizia armata a nervature parallele calcolati per un sovraccarico accidentale di 300 Kg/mq., oltre i carichi permanenti, il tutto nel rispetto delle vigenti norme in materia antisismica legge 1086 del 05/12/1971, legge 03/02/1974, D.M. 14/09/2005 pubblicato sul S.O. n. 159 della Gazzetta ufficiale n. 222 del 23/09/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Le mensole dei balconi saranno in latero-cemento armato.

2. MURATURE

a) Muri esterni di tamponamento

Le tamponature esterne, saranno eseguite a doppia fodera in POROTON da cm. 20 all'esterno, mentre all'interno in tufo da cm. 10, con interposto pannello isolante termoacustico naturale in fibre naturali dello spessore di cm. 5, per uno spessore totale di cm. 35, oppure in blocchi ALVEOLATER di medesimo spessore complessivo, rinveniente dal calcolo in base alla legge n. 10/91 in materia di risparmio energetico, legge regionale n. 23 del 1998 e nel rispetto del D.P.R. 412/93 e D.L. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni in materia di certificazione energetica.

I muri di confine con altre proprietà saranno realizzati in muratura di forati in laterizio da cm. 25.

Tutte le murature di tampono saranno realizzate nel rispetto delle prescrizioni delle vigenti disposizioni di legge in materia di isolamenti termici e acustici (Legge 10/91). In particolare dovranno essere previsti tutti gli accorgimenti tecnici esecutivi per eliminare i ponti termici realizzati dalle strutture in c.a.

b) Muri divisorii tra gli appartamenti e vano scala

I divisorii tra le unità immobiliari saranno a doppio paramento di tufelle da cm. 10 con interposto pannello acustico da cm. 2, nel rispetto delle leggi vigenti in materia di isolamento acustico.

c) Tramezzi



Saranno realizzati con tufi dello spessore di cm 10 tutti posti in opera con malta bastarda o mattoni forati da cm 10.

3. COPERTURE

La copertura sovrastante l'ultimo piano sarà costituita da solaio piano in latero-cemento con sovrastante pannello isolante dello spessore di cm. 6, a terrazzo praticabile coibentato a norma, con materiale isolante, massetto di calcestruzzo liscio di malta di cemento, e impermeabilizzazione con resina del tipo Mapei o guaina cementizia tipo Acquascud di Volteco (o similare Mapei) flessibilità' - 10°, direttamente sul massetto cementizio e pavimentazione esterna antigeliva e antiscivolo di scelta commerciale a norma di legge su indicazione della Direzione Lavori.

4. PAVIMENTI

a) Unità abitative (appartamenti)

Pavimentati con i seguenti materiali, a scelta per i vari ambienti:

➤ Soggiorno, corridoi e camere da letto

- ✓ Pavimento in gres porcellanato di prima scelta nelle finiture individuate dal Direttore dei Lavori e visionabili presso rivenditore convenzionato BARILI S.r.l., avente prezzo di listino € 50,00/mq , posto in opera con malta di cemento con fogatura.

➤ Cucine, bagni e servizi (lavanderia)

- ✓ Pavimento in gres porcellanato di prima scelta Gruppo "Mirage" o "Ragno" con nelle finiture individuate dal Direttore dei Lavori e visionabili presso rivenditore convenzionato BARILI S.r.l. , posto in opera con malta di cemento con fogatura.

b) Balconi e verande

Le verande e i balconi saranno pavimentati con piastrelle antigelive e antiscivolo di scelta commerciale a norma di legge di colore chiaro, a totale discrezione della Direzione lavori.

Tutti gli ambienti compreso nelle verande e balconi, tranne ovviamente quelli rivestiti, saranno provvisti di zoccolotti battiscopa in ceramica dell'altezza di cm. 8 circa.

c) Locale autorimessa

Nel locale autorimessa, autoclave e nei relativi disimpegni, i pavimenti saranno cemento di tipo industriale . Il pavimento della rampa sarà realizzato in battuto di cemento scanalato a spina di pesce.



d) Scala condominiale

La scala condominiale sarà pavimentata in pietra (gradini, stangoni, sottogradi, contorni e soglie ai portoncini di ingresso degli appartamenti dello spessore di cm. 2-3, a discrezione della Direzione Lavori.

5. INTONACI

Le pareti interne, nonché i soffitti di tutti gli ambienti saranno rifiniti con intonaco civile per interni, del tipo premiscelato pronto, a tre strati, realizzato con regoli di guida perfettamente in piano.

Tutti gli spigoli degli ambienti saranno protetti da paraspigoli in alluminio o in acciaio zincato.

6. RIVESTIMENTI

a) Prospetti esterni

I muri di tombagno saranno rivestiti con gres porcellanato di grosso formato e/o intonaco del tipo civile e rifiniti con pittura idrorepellente a base di resine di colore chiaro e/o intonaco del tipo spatolato chiaro a scelta della Direzione lavori.

b) Cucine, bagni

Le pareti saranno rivestite ad altezza $h = 2,40$ m e per tutto il perimetro dell'ambiente con piastrelle di ceramica smaltata o gres porcellanato, di prima scelta, che saranno posate su un sottofondo costituito da intonaco cementizio grezzo o di malta bastarda di cemento.

7. BATTISCOPIA

Saranno a scelta dello stesso tipo dei pavimenti messi in opera (parquet, ceramica, gres porcellanato).

8. SERRANDE

Serranda classica elettrica zincata completa di asse di adeguata portata e accessori.



9. PORTE INTERNE

Le porte interne degli appartamenti saranno della serie "Gidea" - Collezione "Avio" - Modello "Vilia 1L" della ditta "Garofoli". Porte rivestite in laminato liscio o a poro aperto effetto legno, anta liscia tamburata in Mdf – cerniere a bilico e serratura magnetica, con finitura a scelta dell'acquirente tra quelli messi a disposizione dall'Impresa.

Le porte di ingresso agli appartamenti saranno del tipo blindate del tipo "Modello Special" ditta I.S.ALL. con pannelli in legno a scelta del Direttore dei Lavori, con cilindro europeo, provviste di limitatore di apertura, con spazzola antispiffero, con spioncino panoramico e con pannello interno uniforme alle porte interne.

10. INFISSI ESTERNI

Gli infissi esterni ad un battente, a due battenti e/o ad anta ribalta, a scelta della Direzione Lavori, saranno realizzati a taglio termico in lega di alluminio EN AW-6060 serie TOP TB65 di Domal, o PVC, a discrezione della Direzione Lavori, completi di vetro camera 33/15(gas)/33 a basso emissivo, nei colori standard a scelta della Direzione Lavori, completi di tutti gli accessori necessari.

La composizione di tali profili è conforme al REACH e alle normative nazionali ed europee in relazione alla presenza o limitazione delle sostanze pericolose contenute con particolare riferimento a Direttiva 76/769/CE e successive modifiche, UNI EN 14351-1, direttiva riguardante la tutela del consumatore e direttiva riguardante la presenza/cessione di sostanze inquinanti per aria, acqua e suolo.

Sono previsti sistemi serramenti a tapparelle avvolgibili in alluminio con comando di manovra elettrico. Le ringhiere per i balconi, passamani per le scale saranno in profilati normali di ferro ad elementi pieni o scatolari e vetro, a disegno della Direzione Lavori.

11. TINTEGGIATURA E VERNICIATURA

Le pareti interne del vano scala saranno consegnate finite e complete di tinteggiatura. Tutte le opere in ferro saranno coperte da una mano di antiruggine e due mani di smalto di colore a discrezione della Direzione Lavori.

L'appartamento sarà consegnato con rasatura ultimata su pareti e soffitti.

12. IMPIANTO ELETTRICO

Illuminazione e prese di corrente per gli appartamenti

Da ogni contatore partirà la linea di derivazione per l'appartamento in cavi di rame, sez. 3 x 6 mmq, fase-neutro-terra, isolato in materiale termoplastico con grado di isolamento "3", posto a sfilamento entro tubazione di PVC pesante diam. 25 mm;



detto cavo alimenterà il centralino di appartamento collocato sull'ingresso dell'appartamento.

Il centralino sarà del tipo ad incasso completo di scatola, cestello e frontale con portello tutto in materiale plastico.

In ogni appartamento saranno realizzati due distinti circuiti di distribuzione :

a) per punti luce di distribuzione;

b) per prese f.m..

Gli impianti avranno la seguente consistenza per appartamento:

Punti luce a soffitto

- Ingresso n. 1 punto luce a soffitto deviato
- Soggiorno n. 2 punti luce a soffitto devianti
- Cucina n. 1 punti luce a soffitto interrotto
- Camera letto n. 1 punto luce deviato
- Corridoio n. 2 punti luce devianti
- Bagno n. 1 punto luce interrotto
- Balcone n. 1 punto luce deviato

Punti luce a parete

- Cucina n. 1 punto luce interrotto per cappa
- Bagno n. 1 punto luce interrotto
- Balconr n. 2 punti luce interrotto

Prese 10A+T (prese luce)

- Soggiorno n. 3 prese di corrente
- Cucina n. 3 prese di corrente
- Camera letto n. 3 prese di corrente
- Corridoio n. 2 prese di corrente
- Bagno n. 2 prese di corrente

Prese 10A+T comandate (prese luce)

- Soggiorno n. 3 prese di corrente
- Cucina n. 1 presa di corrente
- Camera letto n. 2 prese di corrente

Prese 16A+T (elettrodomestici)

- Soggiorno n. 1 presa di corrente
- Cucina n. 4 prese di corrente
- Corridoio n. 1 presa di corrente
- Bagno n. 1 presa di corrente
- Balcone n. 1 presa di corrente

Le cassette di derivazione saranno in materiale termoplastico isolante ed anticorrosivo, con coperchio a vite; le loro dimensioni saranno adeguate ai tubi ad esse relative.



Gli apparecchi (interruttori, prese etc.) saranno tutti del tipo ad incasso *BTicino serie living light di colore bianco o simile*.

Verranno installate n° 2 lampade di emergenza Beghelli.

Ogni box-auto avrà un punto luce a soffitto, con relativo interruttore collegati al quadro di competenza con interruttore proprio bipolare con neutro sezionabile.

Impianto di segnalazione e di portiere elettrico

Per ogni appartamento è previsto un campanello alle porte di ingresso degli appartamenti con targhette portanome. La suoneria sarà a cicala con alimentazione in corrente alternata a 4-8-12 volt, mediante trasformazione da 15 VA.

L'impianto sarà costituito da videocitofono generale, a servizio di tutti gli appartamenti e ubicato al cancello d'ingresso pedonale, su strada pubblica.

La pulsantiera ed i tasti saranno in elementi componibili in acciaio inossidabile o in alluminio.

I derivati da parete installati ad incasso, dotati di capsule magnetodinamiche e di pulsante per il comando della serratura elettrica, saranno in materiale plastico.

13. IMPIANTO TELEFONICO

Per ogni appartamento l'impianto telefonico sarà formato dalle seguenti parti:

- a) n. 1 presa per ogni vano, in cucina, soggiorno e camere da letto.

Tutto l'impianto sarà conforme alle norme C.E.I. 103-1 fasc. 302.

14. IMPIANTO TV

L'impianto sarà di tipo centralizzato con antenna installata su un unico supporto tale da fornire un segnale di intensità sufficiente a far funzionare ciascun apparecchio in modo esente da riflessioni o da doppie immagini.

Il centralino elettronico sarà adeguato all'amplificazione dei segnali televisivi captati dalle antenne riceventi tipo delle migliori marche.

Le prese TV saranno del tipo ad incasso, una in ogni stanza e sui balconi, idonee alla ricezione dell'intera gamma di frequenza

15. IMPIANTO TERMICO

L'impianto di riscaldamento a servizio delle abitazioni sarà del tipo autonomo, la produzione sarà affidata ad un sistema costituito da una pompa di calore



aria/acqua con inverter alimentata ad energia elettrica. L'energia elettrica necessaria, o la maggior parte della stessa, per il funzionamento della pdc sarà ottenuta da singolo impianto fotovoltaico autonomo a servizio della singola abitazione e disposto sul lastrico solare condominiale. L'impianto di riscaldamento a servizio delle abitazioni sarà del tipo radiante a pavimento avente caratteristiche adeguate al soddisfacimento dei carichi termici propri della struttura. Nei bagni potrà essere prevista l'installazione di termo arredi o scalda salviette a bassa temperatura, previo definizione e approvazione della D.L.

L'impianto di raffrescamento sarà costituito da:

- unità esterna a pompa di calore, la stessa utilizzata per il sopraccitato impianto di riscaldamento;
- tubazioni di ingresso ed uscita aria/acqua a servizio di eventuale macchina interna del tipo ventilconvettore, la cui fornitura ed installazione, compresa la griglia di ripresa, restano a cura e spese della parte acquirente;
- tubazioni per scarico condensa;
- griglie di mandata negli ambienti (esclusi quelli di servizio), complete di plenum metallici per il supporto delle stesse;
- collegamenti elettrici.

16. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Tubazioni di scarico

Le tubazioni di scarico e le colonne verticali di scarico saranno realizzate in polipropilene autoestinguente con gommino, complete di raccordi, innesti e collari, di opportuno diametro.

Impianto idrico – sanitario - fognante

L'impianto sarà realizzato in perfetto accordo alle vigenti Norme UNI:UNI 8065,UNI 9182,UNI 9183 .Per tale impianto ,in accordo a quanto previsto dalla Legge n.37/08, sarà rilasciata la regolare "Dichiarazione di Conformità" dall'impresa installatrice al committente, al momento della consegna delle opere .L'impianto di acqua calda sanitaria verrà asservito da impianto di ricircolo per garantire dei confort agli utenti finali.

Ventilazione forzata

I bagni che non presentano ventilazione naturale saranno dotati di impianto di ventilazione forzata munito di idonea tubazione ed estrattore elettrico.

Apparecchi sanitari

In ogni appartamento saranno forniti e posti in opera gli apparecchi sanitari di prima scelta



Vasi sospesi

Vasi sospesi, di porcellana dura bianca della ditta "Cielo", con possibilità di scelta tra le serie selezionate dalla Direzione Lavori, con cassette di scarico incassate della ditta Grohe.

Lavabi

Lavabi di porcellana dura bianca della ditta "Cielo", con possibilità di scelta tra le serie selezionate dalla Direzione Lavori.

Completi di tutti gli accessori per montaggio a parete o poggiati su colonne in vetro china della stessa serie del lavabo.

Bidet

Bidet di porcellana dura bianca della ditta "Cielo", con possibilità di scelta tra le serie selezionate dalla Direzione Lavori.

Collocati in opera come prescritto per i vasi sospesi, completi di viti e accessori di fissaggio.

Piatto doccia

Piatto doccia ultrasottile spessore 3 cm, di dimensioni 70x90 – 80x80 – 100x80.

Rubinerie e apparecchiature accessorie

La rubinetteria sarà a scelta delle ditte "Gessi" o "Nobili", tra le serie selezionate dalla Direzione Lavori e visionabili presso rivenditore convenzionato BARILI S.r.l.

Apparecchiatura per vaso

Cassette di scarico del tipo incassato a parete complete di apparecchiature della ditta Grohe.

La cassetta sarà completa di apparecchiatura di scarico relativa, raccordi, rubinetto di arresto cromati per l'alimentazione dell'acqua con carico automatico a galleggiante e accessori necessari.

Apparecchiatura per lavabo

Le apparecchiature per tutti i lavabi comprenderanno:

- ✓ un gruppo miscelatore monocomando in acciaio cromato;
- ✓ un sifone a bicchiere in ottone cromato fissato alla piletta mediante gli accessori e guarnizioni necessarie;
- ✓ rubinetti a squadro con filtri.

Apparecchiature per bidet

Le apparecchiature per tutti i bidet comprenderanno:

- ✓ un gruppo miscelatore monocomando come per il lavabo;
- ✓ un sifone ad S da 1" 1/4 tipo B UNI 7022-72 in acciaio cromato completo di tutti gli accessori d'uso.
- ✓ rubinetti a squadro con filtri.



17. IMPIANTO DI ALLARME

Per ogni appartamento è prevista l'installazione della sola predisposizione dell'impianto di allarme.

18. IMPIANTO ASCENSORE

Caratteristiche degli impianti

- 1 impianti con portata 6 persone
- velocità di esercizio: 1,0 m/sec
- fermate: ai piani interrati, terra e ai piani superiori
- macchinario: locale macchina in armadio posto lateralmente alla porta dell'ultimo piano servito
- cabina: costituita da pannelli autoportanti in lamiera d'acciaio plastificata con angoli tondi, specchio a parete con corrimano integrato e pavimento in marmo
- illuminazione interna della cabina: corpi illuminanti fluorescenti con luce diffusa da ciellino a cupola in policarbonato
- porte cabina: scorrevoli automatiche con cellula fotoelettrica
- porte di piano: scorrevoli automatiche in lamiera di acciaio
- tipo di comando ai piani: bottoniera in acciaio inox dotata di pulsante braille luminoso rosso di chiamata e luminosa di allarme ricevuto e display di posizione al piano terra
- tipo di comando in cabina: colonna di servizio in lamiera di acciaio plastificata dotata di comandi braille per i piani serviti, allarme, apriporte, display di posizione, luce di emergenza, gong e citofono a viva voce

19. SISTEMAZIONE ESTERNA

Il fabbricato avrà un ingresso pedonale (androne) e uno carrabile per i posti auto e saranno tutti automatizzati.

20. NORME GENERALI

Le superfici degli appartamenti, locali, ecc., sono stati calcolati al lordo delle compagnature esterne e del vano scala.

Le Tabelle Millesimali e il Regolamento di Condominio saranno redatte da un tecnico di fiducia dell'Impresa. Dette tabelle millesimali e regolamento di condominio sono da ritenersi accettate senza alcuna riserva con la sottoscrizione della presente e ratificata con la stipula dell'atto pubblico.

Il prezzo convenuto si intende escluso da ogni onere fiscale (I.V.A.), come per legge. Precederà la consegna, un apposito verbale sottoscritto dall'impresa venditrice e dalla parte acquirente.

Gli allacciamenti dell'Acqua, Fogna e la colonna montante dell' E.N.E.L., Telecom e del Gas-Metano di città saranno curati dall'impresa, mentre i singoli contatori saranno a carico delle utenze.



Altri lavori o rifiniture richiesti dall'acquirente in difformità a quanto stabilito in progetto e nel presente disciplinare saranno preventivamente concordati ed il relativo costo saranno sottoscritti dalle parti e pagati all'impresa ad ultimazione degli stessi.

Durante il corso dei lavori la parte acquirente potrà effettuare visite periodiche sul cantiere previo avviso all'impresa venditrice, la quale provvederà all'accompagnamento delle persone a mezzo del suo capo cantiere.

Per le su descritte piastrellature e pavimentazioni, per la rubinetteria e per i sanitari, la ditta esecutrice provvederà ad allestire opportune campionature, oltre al fascicolo allegato al Disciplinare in questione, presso il rivenditore convenzionato BARILI S.r.l. . Recepite le scelte dell'acquirente il rivenditore autorizzato trasmetterà alla ditta esecutrice la scheda compilata e firmata dall'acquirente.

Ogni decisione su eventuali divergenze di interpretazione del presente disciplinare o su equivoci dovuti ad involontarie omissioni e laddove le indicazioni degli articoli precedenti danno possibilità alternative, viene demandata al giudizio della Direzione Lavori che viene riconosciuta e accettata come unico arbitro.