

RESIDENZE
BRENNERO
V | BR

VIA BRENNERO
POLICORO



RESIDENZE
BRENNERO
V | BR
VIA BRENNERO
POLICORO

DISCIPLINARE : **VIA BRENNERO - POLICORO**

Il presente Disciplinare Descrittivo è relativo ai lavori di costruzione di più edifici per residenze sito in Policoro, alla via Brennero. Sulla base di un progetto iniziale degli spazi interni, posto a corredo del presente capitolato, sarà possibile apportare modifiche all'impianto planimetrico degli appartamenti, da concordare con i nostri architetti, lasciando inalterate le posizioni degli infissi esterni e degli scarichi fognari.



VISTA VIA BRENNERO



VISTA ANGOLO VIA BRENNERO - VIA BRESCIA

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il complesso edilizio sorgerà in un lotto caratterizzato da un ottimo fronte di affaccio e da una disponibilità di area da destinare a giardino condominiale e non. Il nuovo complesso di edifici si posiziona nel lotto in modo tale che, sfruttando la naturale conformazione del terreno, sarà possibile creare una rampa d'accesso al piano interrato dove si collocheranno box auto privati e cantinole. Tale scelta ha permesso di liberare completamente le aree esterne del piano terra dalla presenza delle auto, lasciando massimo spazio possibile alle aree verdi ed alla fruibilità pedonale.



VISTA LATO SUD

Continuando verso l'alto, l'edificio si alleggerisce e gli ulteriori livelli vengono individuati orizzontalmente da tre piani sottili, liberi di posizionarsi nello spazio; il parapetto accentua tale leggerezza culminante nella smaterializzazione del solaio di copertura che diventa una sorta di pergolato in corrispondenza dei terrazzi sottostanti. Questa variazione in verticale, viene allo stesso modo ripercorsa in orizzontale creando a monte, a ridosso della strada e dell'edificio confinante, una sorta di quinta muraria a protezione dell'edificio, che invece, in corrispondenza delle aree verdi a valle si apre permettendo a tutti i piani residenziali di godere del massimo rapporto con la natura e il paesaggio circostante. Ai vano scala condominiali si giungerà tramite vialetti, attraversando il cortile/giardino condominiale del complesso.



VISTA DA VIA BRESCIA

Le grandi vetrate sui prospetti risulteranno delle pareti trasparenti proiettate sul giardino e sulla vista verso il mare. L'efficienza energetica, la versatilità degli allestimenti, le finiture di alto livello e l'utilizzo di materiali di pregio ne fanno un edificio innovativo e sostenibile.



VISTA CORTE INTERNA

RESIDENZE
BRENNERO
V | BR
VIA BRENNERO
POLICORO

EDIFICIO

INDAGINE GEOLOGICA

L'area sulla quale sarà realizzato l'edificio è stata oggetto di indagine geologica effettuata dal Dott. Angelo CAPO-DILUPO e le opere strutturali ed il sistema costruttivo sono progettati in base ai dati derivanti dall'indagine stessa.

STRUTTURE PORTANTI

Le strutture portanti (fondazione, pilastri e travi), progettate dall'ing. Vito PETRALLA, saranno in cemento armato con orizzontamenti in latero-cemento sostenuti da telai in c.a. tessuti nelle due direzioni. Le fondazioni saranno idonee a trasmettere i carichi verticali al terreno di sedime su cui si sono svolte le indagini geologiche tese a determinare le caratteristiche di resistenza e portanza. Il piano seminterrato è parzialmente confinato da una paratia continua di pali affiancati o muro in c.a. posto a contenimento delle pareti di scavo. Negli ambienti soggetti a prevenzione incendi le strutture e le separazioni sono rispondenti alla normativa ed alle caratteristiche richieste dall'attività stessa. Le scale interne saranno realizzate con soletta in cemento armato ed ossatura degli scalini in calcestruzzo. I calcoli statici, i sovraccarichi e le verifiche tecniche sono conformi alle normative vigenti. La struttura sarà realizzata secondo i criteri antisismici dettati dalle normative vigenti in vigore.

MURATURE

MURATURE DI TOMPAGNO

Le murature di tompagno costituiscono l'ossatura dell'involucro edilizio, svolgendo una importante funzione in tema di riduzione dei fabbisogni energetici, dei disturbi acustici, del decadimento estetico. Il compito attribuito alle murature esterne è quindi di elevare il comfort interno, di mantenere nel tempo le caratteristiche termiche, acustiche e meccaniche invariate, senza compromettere l'estetica, minimizzando il consumo energetico ed elevando la qualità architettonica e la riconoscibilità dell'edificio nel suo complesso. Si adotterà, indicativamente, la soluzione di tompagno stratificato con la seguente tipologia, salvo diverse indicazioni della D.L.: Tavolato in laterizio del tipo termico dello spessore di cm. 30 con applicazione, previa una mano d'intonaco, di pannello in polistirene estruso a cellule chiuse dello spessore di cm. 12, fissato al laterizio con appositi tasselli in pvc oltre che da idoneo collante, al fine di garantire la dovuta coibentazione. Il pannello in polistirene sarà rifinito con tonachino colorato previa l'applicazione di idoneo collante e rete in fibra di vetro e successiva mano di pittura di fondo della stessa colorazione del tonachino. Le pareti interessate da rivestimento lapideo saranno realizzate a cassetta costituite, salvo diverse indicazioni della D.L., da tavolato in mattoni forati termici dello spessore di cm. 20 verso l'esterno, una mano d'intonaco rustico, applicazione di pannello in polistirene spess. Cm. 5 e tavolato in mattoni forati dello spessore di cm. 10 all'interno. Il materiale lapideo verrà applicato su idoneo strato d'intonaco cementizio con apposito collante. La faccia interna della cortina interna è rifinita con intonaco premiscelato a base di anidride e stucco a finitura "civile".

La classe energetica minima garantita è pari a: Classe A4

DIVISIONI TRA UNITÁ IMMOBILIARI

Le divisioni tra unità immobiliari residenziali saranno eseguite, salvo diverse indicazioni della D.L., con parete a doppia cortina in laterizio forato tradizionale di spessore complessivo pari a cm 30 con interposto strato di intonaco rustico cementizio e coibentazione termoacustica in lana di roccia spessore mm 50, densità 35 Kg/mc circa. Le due fodere hanno spessore diverso pari a 12 cm e 10 cm, allo scopo di conseguire un abbattimento acustico che copre più frequenze e lo spessore complessivo adottato, maggiore ai 20 cm prescritti per legge, consente di migliorare l'isolamento sia acustico che termico dell'alloggio. L'attacco a terra ed a soffitto della partizione divisoria prevede l'interposizione di un cuscinetto di sughero, o altro materiale isolante equivalente, dello spessore minimo di 5 mm teso a migliorare l'isolamento acustico della parete. Fanno eccezione le partizioni che hanno caratteristiche di resistenza al fuoco e quelle che devono possedere requisiti prescritti di resistenza meccanica.

DIVISIONI INTERNE ALL'UNITÁ IMMOBILIARE

Le pareti interne di divisione degli ambienti appartenenti alla stessa unità immobiliare sono eseguite con laterizi forati dello spessore di 10 cm. La D. L. potrà optare eventualmente per divisori interni realizzati con pareti in lastre di gesso e struttura in alluminio, con interposta lana di roccia e successiva rasatura completa a due mani.

COPERTURE

COPERTURA PIANA NON PRATICABILE

La copertura di superfici piane e non praticabili è realizzata con: messa a pendio con conglomerato cementizio alleggerito a cappa in malta cementizia; coibentazione con pannelli in polistirene di spessore adeguato nel rispetto della normativa vigente e comunque non inferiore a mm 80; Realizzazione di massetto di finitura; manto impermeabile in guaina bituminosa armata con poliestere a doppio strato oppure PVC; In alternativa, fermo restando le caratteristiche termoisolanti, potranno utilizzarsi altre soluzioni tecnologiche. Il tutto secondo le disposizioni esecutive impartite dalla D.L.

MATERIALI

La scelta dei materiali da utilizzare per l'intero immobile è stata effettuata con l'obiettivo di ottenere il miglior risultato estetico, una architettura ricercata e minimale, ma allo stesso tempo durevole nel tempo e facilmente manutenevole. La pavimentazione del piano interrato (garage, corsia di manovra, locali tecnici, depositi) sarà realizzata con massetto in calcestruzzo pigmentato per ottenere un effetto continuo con le pareti perimetrali. La pavimentazione esterna per balconi e terrazzi sarà realizzata in lastre di gres antigelive antiscivolo aventi coefficiente antiscivolo R10. La pavimentazione delle superfici porticate e i vialetti di accesso agli androni saranno realizzate con lastre di gres di grande formato dai colori naturali o altro materiale a scelta della DD.LL.. Le scale avranno i pianerottoli ed i gradini rivestiti in lastre effetto travertino, protette da ringhiere e corrimano in ferro verniciato a fuoco, secondo le indicazione della D.L.

SERRAMENTI INTERNI E ESTERNI

Gli infissi esterni saranno in legno/alluminio con ferramenta del tipo cromo satinato a taglio termico. Le aperture saranno ad uno o più battenti e/o scorrevoli. Gli infissi saranno dotati di avvolgibili in scatolare di alluminio coibentate e motorizzate, cassonetto prefabbricato e guide laterali con spallette coibentate. Le porte interne a battente, aventi prezzo di listino pari ad €.500,00 cad., saranno delle principali marche e dovranno essere scelte obbligatoriamente dall'Acquirente esclusivamente presso gli show-room dei Fornitori di fiducia indicati dalla Venditrice. La porta di ingresso agli alloggi sarà del tipo blindato e corazzato con rivestimento ad un solo battente con pannello sulla faccia interna in legno laccato ed avente classe anti-effrazione. I locali garage saranno chiusi con serramento in lamiera zincata intera e/o forata con apertura elettrica con selettore. Il portone di accesso al vano scala condominiale sarà realizzato in alluminio anodizzato, con specchiature in vetro.

BILANCIO ENERGETICO

Un accorto bilanciamento fra le strategie energetiche, la progettazione impiantistica e le tecniche costruttive consentirà di raggiungere un comfort interno elevato riducendo quasi a zero i flussi da e per l'edificio. Tutte le partizioni opache, quantunque descritte in occasione dei diversi sottosistemi edilizi, saranno progettate e realizzate in ottemperanza alla normativa vigente in materia d'isolamento termico e prestazioni energetiche degli edifici. Le chiusure opache saranno iper isolate e a tenuta d'aria.

ISOLAMENTO ACUSTICO

Relativamente agli isolamenti acustici, gli immobili saranno dotati di requisiti acustici passivi certificati da tecnico abilitato, mediante misurazioni effettuate su divisori orizzontali e verticali interni, nonché mediante indice di valutazione dell'isolamento acustico di facciata normalizzato rispetto al tempo di riverberazione oltre che da valutazione del livello di pressione sonora da calpestio normalizzato rispetto al tempo di riverberazione. Le opere di realizzazione e di finitura per gli orizzontamenti, i muri perimetrali e i divisori degli appartamenti saranno realizzate in osservanza delle vigenti norme in materia di isolamento acustico. Sotto i massetti dei pavimenti ai piani abitabili sarà montato anche un tessuto fonoassorbente per ridurre la trasmissione dei rumori ai piani sottostanti.

OPERE IN FERRO

Le opere in ferro, quali: balaustre, ringhiere, recinzioni, cancelli, griglie di aerazione ecc., saranno realizzate con profili d'acciaio metallico secondo i disegni esecutivi di progetto e le indicazioni della D. L. Il trattamento protettivo sarà eseguito mediante zincatura e successiva pitturazione con vernici senza solvente inorganico o, in alternativa da una mano di antiruggine e due mani di smalto con colore a decisione della D. L.

OPERE DA LATTONIERE

Le opere da lattoniere saranno realizzate con lamiera d'acciaio zincato e/o preverniciato; i pluviali potranno correre a vista in tubazioni di acciaio o essere incassati nella muratura esterna. Fanno eccezione quelle opere che per esigenze architettoniche ed estetiche potranno essere realizzate con materiali diversi secondo le disposizioni particolari impartite dalla D.L.

OPERE DA VETRAIO

Le opere da vetraio saranno realizzate con materiali idonei alle caratteristiche d'impiego e secondo i particolari e le disposizioni impartite dalla D.L. I parapetti dei balconi potranno essere costituiti da lastre di vetro di sicurezza del tipo Visarm a doppio o triplo strato di idoneo spessore atto a garantire la più totale sicurezza anti-caduta. Il sistema di fissaggio avverrà attraverso elementi in acciaio inox direttamente ancorati alla struttura portante dei balconi.

PAVIMENTAZIONI e RIVESTIMENTI

PAVIMENTAZIONE INTERNA DEGLI ALLOGGI

La pavimentazione interna dell'unità immobiliare dovrà obbligatoriamente essere scelta dall'Acquirente esclusivamente presso gli show-room dei Fornitori di fiducia indicati dalla Venditrice. L'Acquirente avrà la facoltà di scegliere qualsiasi tipo di pavimento in pietra naturale, gres, marmo (dim. max 60 x 60 cm) o parquet che abbia un costo di listino pari ad €/mq 40,00 (euro quaranta/00) per quanto riguarda i pavimenti in pietra e/o gres, ed un costo di listino di €/mq 50,00 (euro cinquanta/00) per quanto riguarda i pavimenti in legno. La posa sarà eseguita con collanti su massetto cementizio o sistemi con sottofondo a secco. A fronte di una differente scelta o di una differente posa in opera rispetto alla tradizionale, la Venditrice formulerà i tempi, gli eventuali costi aggiuntivi, la fattibilità delle opere proposte esprimendo la propria posizione in merito alla responsabilità sulla riuscita dell'opera stessa.

RIVESTIMENTI INTERNI DEGLI ALLOGGI

I rivestimenti interni dell'unità immobiliare dovranno obbligatoriamente essere scelti dall'Acquirente esclusivamente presso gli show-room dei Fornitori di fiducia indicati dalla Venditrice. L'Acquirente avrà la facoltà di scegliere un rivestimento in ceramica o gres porcellanato delle dimensioni massime di 30x60 cm, esclusi i decori, che abbia un costo di listino pari ad €/mq 30,00 (trenta/00). I rivestimenti interni saranno eseguiti nei bagni e nella zona cottura del vano cucina per un'altezza di ml 2,40, circa. Per altezze inferiori non sarà riconosciuta all'Acquirente nessuna riduzione di prezzo.

BATTISCOPI PER GLI ALLOGGI

Il battiscopa, di altezza pari ad 8 cm, è del tipo coordinato ai pavimenti, in legno o gres porcellanato. L'Acquirente potrà scegliere un tipo di battiscopa alternativo e al di fuori del campionario menzionato, ed effettuare la nuova scelta sempre presso gli stessi Fornitori di fiducia indicati dalla Venditrice, con un costo di listino pari ad €/ml 4,00 (quattro/00).

PAVIMENTAZIONE BALCONI

Tutti i balconi e gli spazi esterni di pertinenza sono pavimentati con le medesime piastrelle antigelive di gres e/o lastre di pietra con dimensioni e colori a scelta della D.L. ed il battiscopa è coordinato con le caratteristiche del pavimento adottato.

ORNIE E SOGLIE

Le ornie e le soglie sono in pietra oppure marmo di spessori idonei, in armonia con le esigenze architettoniche del sistema involucro.

INTONACI INTERNI

Gli intonaci interni sono eseguiti con premiscelati a base cementizia/anidride e stucco a finitura "civile".

PITTURAZIONI INTERNE

Le unità immobiliari sono tinteggiate sulle volte con tempera e sulle pareti con pittura lavabile o similare previa idonea preparazioni delle superfici.

PORTE INTERNE DEGLI ALLOGGI

Le porte interne sono in legno a struttura cellulare rivestite con pannelli in legno di essenze naturali o in laminato/laccato a scelta dell'Acquirente, dal campionario messo a disposizione dalla Venditrice presso i Fornitori di sua fiducia, con un costo di listino pari ad € 500,00 (cinquecento/00) cadauna. La scelta delle relative maniglie sarà effettuata da campionari di qualità a seconda dell'infisso scelto, della tinta del materiale, dello stile della porta.

PORTE DI CAPOSCALA

Il portoncino d'ingresso, ad un battente, è del tipo blindato di sicurezza con ossatura d'acciaio, adeguata classe antieffrazione, rivestito con pannello esterno a scelta della D.L. e con pannello interno coordinato con le porte interne. La porta garantisce un totale sistema di sicurezza antistrappo, con serratura del tipo europeo, soglia mobile, spioncino e limitatore di apertura.

INFISSI ESTERNI

Gli infissi esterni, a taglio termico, saranno in legno-alluminio, o alluminio o in PVC scelti da primarie aziende produttrici, certificati CE, completi di vetri camera del tipo a "basso emissivo" con camera d'aria riempita con gas "argon", spazzolino antirumore, distanziatore per alloggio zanzariera (esclusa), ferramenta, guarnizioni e profili a tenuta. Il colore dell'infisso, interno ed esterno sarà a scelta della Direzione Lavori. I vetri camera adottati con superfici "basso emissivo" consentono nella stagione estiva di riflettere all'esterno i raggi infrarossi (non visibili) che giungono sull'infisso per effetto dell'irraggiamento solare. Le radiazioni infrarosse non andranno a riscaldare le superfici ed oggetti posti all'interno dell'ambiente e non causeranno quindi un aumento della temperatura interna migliorando le condizioni di comfort e minimizzando l'apporto energetico. Nella stagione invernale l'irraggiamento dei corpi e delle superfici poste all'interno degli ambienti, caldi per effetto del riscaldamento, sarà riflesso dal vetro ed assorbito dallo stesso ambiente interno minimizzando le dispersioni a vantaggio di un risparmio energetico. La presenza poi di una camera trattata con gas "argon" migliora complessivamente le prestazioni energetiche sia nella stagione estiva che invernale.

AVVOLGIBILI

Le serrande avvolgibili saranno motorizzate, costituite da elementi in alluminio a stecche complete di accessori per la movimentazione elettrica; i colori saranno a scelta della D.L. I cassonetti copri-rullo sono del tipo a scomparsa prefabbricati, composti da polistirene ad alta densità e dotati di doppio coperchio di chiusura per un migliore isolamento termo-acustico. La movimentazione delle tapparelle è connessa alla rete domotica dell'unità immobiliare per cui esistono punti nell'appartamento che "comandano" apertura/chiusura di tutte le serrande.

CASSAFORTE

Le unità immobiliari saranno dotate di cassaforte a scelta della D.L. con combinazione elettronica e/o con chiavistello meccanico. La cassaforte sarà installata nel vano scelto direttamente dall'Acquirente.

IMPIANTI

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

In ottemperanza a quanto indicato nel D. Lgs. 28/11 inerente l'obbligo di installazione di fonti rinnovabili per gli edifici di nuova costruzione, gli edifici saranno dotati di impianto fotovoltaico installato sulla copertura condominiale. L'impianto fotovoltaico occuperà la porzione di lastrico solare non utilizzata dall'impianto solare termico necessario al soddisfare il fabbisogno di acs previsto dalla normativa vigente.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

Ciascun alloggio sarà dotato di impianto autonomo di climatizzazione estate-inverno del tipo a pannelli radianti a pavimento, con radiatori di arredo nei bagni. Il controllo della umidità interna sarà affidato ad un deumidificatore d'ambiente comandato da un umidostato. La produzione del fluido termovettore necessario per il funzionamento dell'impianto nella stagione estiva/invernale avverrà mediante pompa di calore con produzione di acqua calda sanitaria ad accumulo. La pompa di calore ad inversione di ciclo consente di sfruttare l'energia contenuta nell'aria per riscaldare gli ambienti nella stagione invernale o, al contrario, di sottrarre il calore presente negli stessi ambienti, raffrescandoli, nella stagione estiva. La stessa apparecchiatura è in grado di produrre l'acqua calda sanitaria necessaria ai fabbisogni degli occupanti. Tutto l'impianto sarà gestito da una centralina di regolazione e controllo che, con l'ausilio dei vari componenti ad essa correlati, provvederà alla gestione oraria delle accensioni e spegnimenti, alla attenuazione notturna, alla commutazione stagionale, al controllo della temperatura ambiente per ambiente, anche sotto la supervisione remota della centrale domotica. L'impianto di climatizzazione estiva-invernale sarà progettato e dimensionato nel rispetto degli obblighi delle vigenti normative in materia.

Controllo della climatizzazione: è una soluzione fornita dalle ditte produttrici degli apparecchi per il riscaldamento e il raffrescamento controllabili sia stanza per stanza, attraverso eleganti termostati o sonde elettroniche da incasso, sia da un unico punto; idoneo per qualsiasi tipo di impianto di termoregolazione (a pavimento, con radiatori, fancoil o sistemi a split) e consente la gestione ottimale del clima. Si riducono così gli sprechi garantendo il massimo comfort ambientale anche attraverso scenari preimpostati e facilmente richiamabili.

PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

La produzione di A.C.S. sarà affidata a collettori solari termici ubicati sulla copertura dell'edificio e collegati al sistema di generazione, caldaia o pompa di calore, che integreranno la produzione derivata dai predetti collettori. L'impianto di climatizzazione estiva-invernale sarà progettato e dimensionato nel rispetto degli obblighi delle vigenti normative in materia. Le temperature interne garantite saranno quelle derivanti dal rispetto delle norme vigenti, ovvero:

1 stagione invernale 20° + 1°C di tolleranza

2 stagione estiva 26° 1°C di tolleranza

IMPIANTO IDRICO E DI SCARICO

L'impianto idrico è realizzato partendo dal punto di consegna dell'acquedotto con una montante su cui derivare i contatori dei singoli alloggi. Dal contatore individuale sono alimentati tutti gli apparecchi con acqua fredda e calda, quest'ultima secondo le previsioni progettuali relative all'impianto di produzione e distribuzione dell'acqua sanitaria. Le distribuzioni suddette sono in polipropilene/multistrato sia per l'acqua fredda che per l'acqua calda. L'impianto di scarico è realizzato in polipropilene per le tubazioni orizzontali nei bagni e cucine, per le colonne verticali e le reti d'esalazione dei wc del tipo insonorizzato. La posizione di progetto dei servizi ha determinato le verticalità degli impianti ed i rispettivi muri di appoggio, pertanto la posizione dei pezzi igienico-sanitari rispetta necessariamente le verticalità di progetto degli impianti.

Per il bagno principale, la scelta, esclusivamente da Fornitori scelti dalla società costruttrice, dovrà avere i seguenti valori economici: sanitari, prezzo di listino, €.700,00 (n.4 pz.) e rubinetteria €.300,00.

Per il bagno secondario, la scelta dovrà avere i seguenti valori economici: sanitari, prezzo di listino, €.650,00 (n.3 pz.) e rubinetteria €.250,00.

PROBABILE LIVELLO 2

IMPIANTO ELETTRICO Premessa.

La realizzazione dell'impianto elettrico in ciascun alloggio e delle parti comuni seguirà le prescrizioni e le indicazioni previste dalla normativa tecnica di settore; in particolare sarà garantita la conformità alla norma CEI 648 (Impianti elettrici utilizzatori.. omissis) nell'edizione ultima del Febbraio 2019.

STRUTTURA DELL'IMPIANTO ELETTRICO

Alloggi. Ogni alloggio sarà dotato di proprio centralino di protezione e comando ubicato all'interno dell'alloggio stesso in posizione definita dalla DL. I componenti del centralino saranno scelti, sulla base del progetto elettrico, tra quelli commercializzati dalla primarie marche (bTicino, Vimar, GE o Gewiss). La distribuzione ed il cablaggio dell'impianto verrà realizzato sotto pavimento in tubazioni corrugate serie pesante antischiacciamento; saranno limitati al minimo (compatibilmente con esigenze installative) i percorsi a parete onde escludere possibili interferenze future con le condutture elettriche. L'impianto elettrico d'alloggio sarà alimentato da una dorsale proveniente dal vano contatori d'energia ubicato in zona comune a piano terra o interrato in posizione definita dalla DL. La dorsale sarà protetta da dispositivo di protezione dai cortocircuiti e sovraccarichi ubicato nel vano contatori o nelle sue immediate vicinanze (comunque in spazio comune).

Box. Nei box auto l'impianto sarà costituito da nr.2 prese universale e corpi illuminanti led di tipologia indicata in progetto e conformi al luogo di installazione. Le vie cavo saranno in tubo a vista o sottotraccia in dipendenza delle indicazioni tecniche previste in progetto. L'intero impianto sarà protetto da interruttore differenziale (salvavita) generale ubicato nel box in posizione indicata dalla DL. L'impianto luce comprenderà un corpo illuminante di emergenza con flusso luminoso di 8 lx minimo. La dorsale di impianto sarà protetta da dispositivo di protezione dai cortocircuiti e sovraccarichi ubicato nel vano contatori o nelle sue immediate vicinanze (comunque in spazio comune).

Parti comuni. L'impianto elettrico delle parti comuni (autorimessa, vano scale, illuminazione e servizi esterni, ascensore) sarà realizzato in tubo sottotraccia di tipo corrugato serie pesante antischiacciamento. Nell'autorimessa le tubazioni potranno essere a vista in dipendenza delle indicazioni riportate in progetto. L'intero impianto delle parti comuni, alimentato da contatore condominiale, sarà protetto interruttore magnetotermico differenziale ubicato nel vano contatori o nelle sue immediate vicinanze (comunque in spazio comune).

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE DEGLI ALLOGGI E PRESTAZIONE DELL'IMPIANTO ELETTRICO

Il riferimento alla norma CEI 648 fatto in premessa garantisce il rispetto e la scelta di uno dei tre livelli prestazionali dell'impianto indicati nella norma stessa: livello 1 "base o minimo"; livello 2 "standard o intermedio"; livello 3 "domotico o elevato". L'impianto elettrico negli alloggi avrà le caratteristiche prestazionali e dotazioni previste dal "Livello 3 elevato" schematizzate e riportate nelle due seguenti tabelle:

Tab.1 - Impianto elettrico di livello 3 elevato: dotazioni per ambienti (CEI 648)

DOTAZIONE AMBIENTE		LIVELLO 3			LIVELLO 2			LIVELLO1		
		Punti presa	Punti luce	Prese TV	Punti presa	Punti luce	Prese TV	Punti presa	Punti luce	Prese TV
Soggiorno studio etc.	8mq<A<12mq	5	3	2	5	3	2	8	2	2
	12mq<A<20mq	<	0	2	K	3	2	5	2	2
	A>20mq	21	8	2	<	0	2	A	3	2
Camera da letto	8mq<A<12mq	8	3	2	8	3	2	0	2	2
	12mq<A<20mq	A	3	2	A	3	2	8	2	2
	A>20mq	K	0	2	K	0	2	5	3	2
Ingresso		2	2		2	2		2	2	
Locale servizi (w c)		2	2		2	2		2	2	
Angolo cottura		0			3			3		
Cucina		K	3	2	A	2	2	5	2	
Lavanderia		8	2		8	2		0	2	
Locale da bagno o doccia		3	3		3	3		3	3	
Corridoio	L < 5m	2	2		2	2		2	2	
	L > 5m	3	3		3	3		3	3	
Balcone/Terrazzo > 10mq		2	2		2	2		2	2	
Ripostiglio > 1mq			2			2			2	
Cantina soffitta		2	2		2	2		2	2	
Box auto		2	2		2	2		2	2	
Giardino >10 mq		2	2		2	2		2	2	

Nota: L'assenza nell'alloggio di uno o più ambienti riportati in Tab.1 preclude l'utilizzo dei relativi punti luce, prese e TV in altri ambienti. Ad esempio se l'angolo cottura e la cucina costituiscono un unico ambiente i punti presa totali saranno nr.7

Il centralino di appartamento ospiterà i dispositivi di protezione e comando dei circuiti scelti in base alle indicazioni di progetto e fra le migliori marche (bTicino, Vimar, GE o Gewiss). Ogni circuito sarà protetto con interruttore magnetotermico differenziale per la protezione dai cortocircuiti e dalle folgorazioni elettriche in modo tale da rendere selettivo l'impianto e avere gli interventi solo sulla parte di impianto interessata al guasto e lasciare in servizio la restante parte delle utenze. Un interruttore magnetotermico generale consentirà di disalimentare l'intero impianto. A titolo esemplificativo l'impianto potrà essere suddiviso fra i seguenti circuiti o parte di essi pur demandando al progettista le scelte tecniche del caso:

circuito luce

circuito prese ordinarie

Circuiti prese ambiente cucina

circuito impianto di climatizzazione

linea domotica

linea antintrusione

linea servizi (WC)

luci emergenza.

I frutti (prese, interruttori e organi di comando e controllo in generale) saranno scelti fra quelli messi a disposizione dalla DL e comunque di marche primarie. Nel dettaglio sarà resa disponibile la scelta fra le seguenti serie e marche o altre a scelta della DDLL:

bTicino: Living Now, Air, Axolute, LivingLight oppure:

Vimar: Eikon, Arkè, Plana oppure:

Gewiss: Chorus One, Chorus Lux

I punti luce, dovendosi integrare nel sistema domotico descritto in seguito, sono da intendersi come punti di alimentazione del corpo illuminate. L'associazione tra punto/i di comando e corpo/i illuminate/i sarà definita dal cliente e configurata della logica domotica installata. Eventuali prese comandate dedicate a corpi illuminanti mobili (piantane) saranno considerati punti luce nel computo totale riportato in Tab.1. I dispositivi di illuminazione di sicurezza, in numero come riportato in Tab.2, saranno di tipo incassato o "torcia portatile" estraibile della stessa serie e marca utilizzata per i frutti. Per punto presa si intenderà il punto di alimentazione di una o più prese all'interno della stessa scatola. L'installazione di un numero di frutti (prese) superiore al 10% del totale punti presa (scatole) sarà concordata con la DL. I punti presa saranno distribuiti in modo adeguato nel locale, ai fini della loro utilizzazione. Le prese saranno del tipo 10/16A (bipasso); almeno nr.4 prese saranno di tipo universale (bipasso/schuko). Le prese inaccessibili dell'ambiente cucina (ad esempio lavastoviglie, forno, frigorifero ecc.) saranno sezionabili con interruttore bipolare 0/1. Una presa TV, fra quelle previste, sarà per segnale digitale SAT. L'alloggio sarà inoltre dotato di nr.3 prese telefoniche con connessione RJ12. Le prese ed i corpi illuminanti degli ambienti esterni (ad esempio balconi, verande ecc.) saranno protette con grado di protezione IP55. La linea servizi (WC) sarà protetta da interruttore differenziale (salvavita) ad alta sensibilità ($I_d = 10 \text{ mA}$) ubicato nel centralino di appartamento. Qualora l'Acquirente decidesse di aumentare la dotazione prevista di punti presa, punti luce, tv, telefono, ecc., e per qualsiasi richiesta aggiuntiva all'impianto elettrico proposto, la Venditrice formulerà i tempi, i costi aggiuntivi, la fattibilità delle opere proposte esprimendo la propria posizione in merito alla responsabilità sulla riuscita dell'opera stessa. L'impianto di terra, realizzato secondo e nel rispetto delle normative CEI, sarà costituito da dispersori di fatto (ferri di armatura) e dispersori addizionali (corda di rame nuda interrata). Qualora l'Acquirente decidesse di aumentare la dotazione prevista di punti presa, punti luce, tv, telefono, ecc., e per qualsiasi richiesta aggiuntiva all'impianto elettrico proposto, la Venditrice formulerà i tempi, i costi aggiuntivi, la fattibilità delle opere proposte esprimendo la propria posizione in merito alla responsabilità sulla riuscita dell'opera stessa.

DOMOTICA

Tutte, o parte delle utenze elettriche, da quelle ordinarie (luci, prese, tapparelle ecc.) a quelle con un specifica funzione (climatizzazione, antintrusione, controllo carichi ecc.) saranno parte integrante di un unico sistema intelligente che tramite la gestione di dispositivi domotici interconnessi, sarà in grado di offrire benefici e facilitazioni all'utente; accensione delle luci, apertura di porte e tapparelle, gestione della climatizzazione, sistemi di comunicazione e sistemi di sicurezza potranno dialogare all'interno o verso l'esterno, anche da remoto attraverso smartphone, tablet o pc. Una sinergia in grado di aumentare comfort, risparmio energetico, sicurezza e connettività con le reti di comunicazione. Le potenzialità dell'impianto domotico saranno definibili in dipendenza dell'impianto domotico che l'acquirente riterrà più consono alle proprie esigenze, scelta che sarà indirizzata fra due opzioni:

- 1 impianto domotico di base
- 2 impianto domotico optional

IMPIANTO DOMOTICO DI BASE comprenderà le seguenti funzioni smart:

Controllo illuminazione: consente di comandare in on/off localmente uno o più punti luce con possibilità di creare uno scenario di accensione o spegnimento centralizzato e gestibile da un unico punto. Inoltre in qualsiasi momento si potrà avere la possibilità di variare l'associazione punto di comando/punto luce comandato

Gestione stato delle tapparelle: consente di comandare localmente una o più tapparelle con possibilità di creare uno scenario di apertura o chiusura totale centralizzata e gestibile da un unico punto.

Controllo carichi: Il sistema interviene automaticamente quando si superano i valori contrattuali di fornitura dell'energia e si rischia l'interruzione dell'erogazione. È infatti possibile programmare il sistema in modo che, in caso di sovraccarico, invii alle prese supervisionate (di default nr. 4 prese sulle utenze più energivore) il comando di staccare automaticamente i carichi (precedentemente identificati come non prioritari) prima che avvenga il fastidioso blackout per sovraccarico. Attraverso un upgrade successivo, qualora se ne avverta la necessità, sarà possibile gestire in maniera ottimale un potenziale impianto fotovoltaico futuro finalizzato ad un risparmio energetico estremo.

IMPIANTO DOMOTICO OPTIONAL Ad integrazione delle funzioni dell'impianto domotico di base sarà possibile integrare la domotica con le seguenti funzioni

gestione da remoto dell'impianto domotico; il controllo degli ambienti oltre che essere effettuato da un unico punto in locale attraverso touch screen, potrà essere eseguito da remoto per mezzo di tablet o smartphone grazie ad app dedicate. L'interfaccia grafica, immediata ed intuitiva, permetterà di gestire tutte le funzioni impostate da quelle più semplici come il controllo di luci e riscaldamento, a quelle più complesse come gli scenari.

Fruizione del servizio di invio vocale dei comandi attraverso noti smart speakers come "Alexa" (Amazon) o Google Assistant.

manutenzione e variazioni delle impostazioni da remoto senza l'ausilio di interventi in loco. possibilità di utilizzare il controllo e visione da remoto attraverso smartphone o tablet anche in assenza di connettività internet attraverso la tecnologia EDGE gestione dell'impianto antintrusione da remoto con possibilità di visionare attraverso smartphone, tablet o pc le eventuali telecamere connesse.

possibilità di rendere uno smartphone o un tablet posto interno "virtuale" dell'impianto video citofonico, in grado cioè di fare da remoto tutto ciò che è possibile fare dal touch screen dell'impianto all'interno dell'alloggio (dialogare col posto esterno, apertura cancello, attivare uno scenario interno in seguito ad una chiamata videocitofonica ecc.)

Il costo di questo pacchetto accessorio è di €. 7.000,00 oltre I.V.A..

IMPIANTO ANTI – INTRUSIONE

Ogni alloggio sarà predisposto (solo tubazione-no infilaggio) per la realizzazione di impianto antintrusione. La sorveglianza nei vari ambienti potrà essere assicurata da sensori volumetrici e da barriere sui serramenti (porta d'ingresso e infissi e/o tapparelle) costituite da contatti magnetici. L'impianto antintrusione potrà essere integrato con l'impianto domotico e qualora sia stata scelta la variante "optional" sarà possibile gestire, comandare e monitorare gli ambienti da remoto attraverso smartphone o tablet. A richiesta del cliente, un sistema di telecamere perfettamente integrate al designer estetico dei frutti dell'impianto elettrico permetterà di sorvegliare gli ambienti da remoto; il costo di ogni telecamera è pari a €. 300,00 (trecento/00).

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Ogni alloggio è dotato di impianto di videocitofono domotico a uno o due posti esterni (dipendentemente dalla tipologia dell'alloggio) ed aprì porta. Perfettamente integrabile con l'impianto domotico e, qualora sia stato scelto l'impianto domotico in versione optional, sarà possibile vedere da remoto, attraverso smartphone e tablet, l'area esterna o rispondere da remoto "simulando" la presenza in casa.

IMPIANTO TV

L'impianto di ricezione dei programmi televisivi terrestri e satellitari è centralizzato e comprende:

- 1 Antenna terrestre a sistema modulare completa di centralina;
- 2 Ricevitore a parabola unidirezionale per il sistema SAT con relativa centralina;
- 3 Colonna montante e riparatoriutenza. L'antenna TV/parabola è unica ed a servizio dell'intero complesso immobiliare; la gestione sarà disciplinata dal regolamento condominiale.

IMPIANTO A GAS

Non è previsto alcun impianto a gas.

BOX AUTO PRIVATI

RIFINITURE

I box auto privati saranno realizzati come di seguito descritto: I suddetti box auto privati saranno realizzati con muratura costituita da mattone in cemento faccia-vista; La pavimentazione sarà realizzata in cemento industriale. L'ingresso del box sarà protetto da porta basculante e/o serranda motorizzata a discrezione della D.L. L'impianto idrico sarà realizzato solo se la quota di scarico al pozzetto di scarico cittadino ad insindacabile giudizio sulla fattibilità da parte della D.L. L'impianto elettrico sarà realizzato con canaline a vista e sarà costituito da un punto luce ed un presa, il tutto protetto da interruttore magnetotermico indipendente dall'alloggio.

PARTI CONDOMINIALI

SCALA ED ATRIO D'INGRESSO

La scala e l'atrio sono pavimentati in marmo lucidato e/o pietra calcarea con battiscopa di materiale analogo, a scelta della D.L. La scala esterna, di pietra o marmo, è dotata di un idoneo sistema antiscivolo, in base alle indicazioni progettuali e scelta della D.L. Le pareti dell'atrio d'ingresso sono protette con materiale e/o idonee tinteggiature a scelta della D.L. per un'altezza di ml 2,40, mentre la rimanente parte ed i soffitti sono pitturati con idropitture di tipo lavabile. Il portone d'ingresso è realizzato secondo i disegni di progetto con profilati in alluminio verniciato con polveri epossidiche e vetri stratificati di sicurezza 1011 mm. La parte apribile è dotata di serratura elettrica ed apparecchio di auto chiusura. In prossimità dell'ingresso pedonale da Via Schiavone o del portone d'ingresso agli alloggi (a discrezione della D.L.) saranno collocate cassette postali in numero sufficiente al numero degli alloggi; le stesse saranno delle dimensioni adeguate per accogliere, oltre la posta ordinaria, giornali e cataloghi. I percorsi comuni sono dotati di lucescala temporizzata con comandi posti in occasione di ogni singolo pianerottolo di sbarco/imbarco oltre che nell'atrio d'ingresso. Quest'ultimo sarà dotato di luce esterna con comando ad orologio. L'impianto illuminotecnico sarà realizzato con corpi luce a parete e/o a soffitto con sorgenti luminose a basso consumo (Led).

ASCENSORE

L'ascensore è di marca qualificata di tipo "automatico" con porta cabina automatica e porta di piano ad un battente, rivestiti interamente in laminato plastico, pietra, materiale naturale o similari o acciaio satinato e specchio, secondo le indicazioni progettuali e le scelte della D.L. L'apparecchio installato sarà conforme alla normativa in vigore ed a basso consumo energetico.

INGRESSI CARRAI

L'ingresso carraio è dotato di cancello automatico con apertura codificata mediante telecomando o tessera magnetica. L'illuminazione delle corsie di manovra per accedere ai singoli box auto sarà temporizzata con comando mediante rilevatore di presenza e sarà affidata a plafoniere IP55 fluorescenti. L'impianto elettrico di alimentazione sarà dotato di un proprio quadro di comando e protezione con pulsante di sgancio automatico posto all'esterno. L'illuminazione di sicurezza interviene in caso di assenza di energia di rete, e sarà realizzata con inverter direttamente assemblati su plafoniere. La pavimentazione di box e corsie di manovra sarà del tipo industriale, spolverata a quarzo, del colore a scelta della DD.LL..

CORTILI, AREE COMUNI e POSTI AUTO PRIVATI

Gli spazi scoperti ed i relativi percorsi di avvicinamento sono rifiniti secondo le finalità progettuali ed i particolari esecutivi forniti dalla D.L. con materiali ed essenze di qualità rispondenti alle norme specifiche relative ai luoghi di destinazione. Essi sono dotati di illuminazione esterna notturna con comando a mezzo crepuscolare. L'area nel suo complesso risulta recintata su tutti i lati con accesso pedonale e carraio condominiale. Il cortile esterno ed i prospetti dell'edificio saranno illuminati secondo le indicazioni riportate sul progetto illuminotecnico e con l'uso di apparecchi a led e/o risparmio energetico. L'area esterna, sistemata a verde condominiale, sarà dotata di impianto d'irrigazione automatico temporizzato.



VISTA VIA BRENNERO



VISTA NOTTURNA CORTE INTERNA

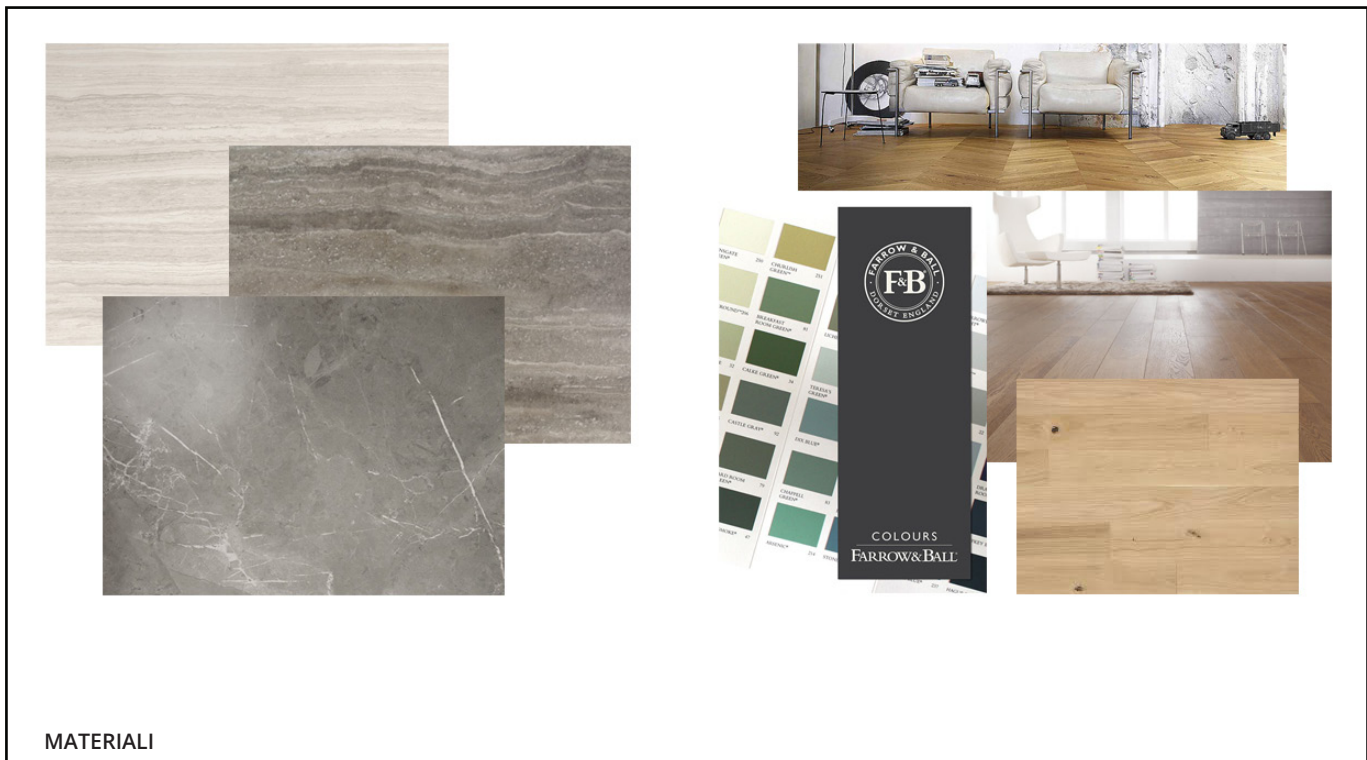
RESIDENZE
BRENNERO
V | BR
VIA BRENNERO
POLICORO

CONFIGURAZIONE DELLE RESIDENZE

L'immobile è stato concepito, sia strutturalmente che impiantisticamente, per garantire la massima flessibilità dimensionale e di configurazione distributiva. Gli alloggi avranno a disposizione terrazze o balconi per poter godere del panorama e del giardino privato. Al fine di offrire un servizio di massimo profilo sono stati predisposti, oltre alle planimetrie dei differenti tagli di alloggi in metrature e quantità di vani, anche una galleria di immagini per ogni tipo di alloggio che possa permettere di visionare in anticipo quale sarà il risultato finale.

Il progetto delle residenze rappresenta un insieme di opere di finiture puramente indicativo e non incluse nell'acquisto dello stesso alloggio, fermo restando la possibilità di acquistare l'opera totalmente finita a cura della impresa costruttrice.

Presso gli show-room delle nostre ditte fornitrici di nostra fiducia sarà possibile scegliere i materiali di finitura quali: pavimentazioni, parquet, rivestimenti, rubinetterie, sanitari, infissi interni, infissi esterni, cartelle colori e tutto quello che necessario per poter effettuare una scelta serena e consapevole per la propria casa.





PORTE INTERNE



FORNITURE

CONDIZIONI GENERALI

PATTI ED OBBLIGHI

Il numero, le forme, le dimensioni delle pilastrate e delle murature esterne ed interne, quali risultano dai disegni di progetto relativi all'immobile cui si riferisce il presente disciplinare, sono puramente indicativi.

La Venditrice si riserva a suo insindacabile giudizio di sostituire, per ciò che attiene le parti comuni e dell'edificio, il tipo, la qualità e i colori di quanto descritto, con materiali pari o di maggior pregio, senza che l'Acquirente possa per questo accampare alcun diritto per qualsivoglia tipo di rivalsa.

A tal proposito si specifica che le viste dei prospetti e degli interni, contenute nel presente capitolato, possono essere suscettibili di variazioni in seguito ad esigenze di carattere tecnico, ad insindacabile giudizio da parte del Direttore dei Lavori.

Si precisa che le caratteristiche dei materiali di dimensione e qualità possono subire variazioni per effetto dei produttori e del progetto esecutivo delle opere, in tutti i casi le variazioni devono assicurare gli stessi requisiti finali del prodotto complessivamente descritto.

La Venditrice si riserva altresì la facoltà di apportare al progetto approvato, sia durante la fase esecutiva che successivamente, le varianti che riterrà opportune, senza alterare i requisiti e la funzionalità dell'unità immobiliare oggetto di compravendita. Inoltre la Venditrice si riserva, all'interno delle unità immobiliari, il passaggio di montanti e reti impiantistiche, canne fumarie, pozzetti, ecc. e quant'altro necessario alle esigenze costruttive e funzionali dell'opera. Non è consentito all'Acquirente scegliere materiali il cui costo sia inferiore agli sconti deducibili in caso di varianti, qualora ciò avvenisse, nulla sarà dovuto dalla Venditrice e l'Acquirente non avrà diritto a sconti di qualsiasi genere. Qualora l'Impresa costruttrice rimanesse proprietaria di alcune unità immobiliari ancora invendute, o sfitte, o comunque non utilizzate, quest'ultime saranno esonerate da tutte le spese condominiali.

Durante il corso dei lavori l'Acquirente potrà effettuare visite periodiche previa richiesta e consenso della Venditrice e solo in giorni ed orari prefissati e se non sono in corso fasi di lavorazioni pericolose. La Venditrice provvederà all'accompagnamento dell'Acquirente a mezzo di personale preposto.

In caso di modifiche e/o varianti e/o integrazioni richieste dall'Acquirente e non previste e preventivate nel presente Disciplinare, la Venditrice formulerà i tempi, i costi e la fattibilità delle opere proposte esprimendo la propria posizione in merito alla responsabilità sulla riuscita dell'opera stessa. La Venditrice, inoltre, prima di dare inizio alle lavorazioni richieste, presenterà all'Acquirente un preventivo dettagliato dei costi e degli oneri suppletivi necessari per realizzare la nuova scelta proposta.

COLLAUDI

La Venditrice consegnerà all'Acquirente la seguente documentazione: Le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici; L'agibilità o impegno a conseguirla, anche con silenzio/assenso; relazione del tecnico sulla rispondenza ai requisiti di isolamento acustico, come per legge.

SPESE DI PROGETTAZIONE

Le spese di progettazione, calcoli, direzione lavori e collaudi saranno a totale carico della Venditrice. Ogni altra modifica e/o integrazione agli impianti proposti (elettrico e di riscaldamento/raffrescamento), come ogni altra eventuale consulenza sugli arredi fissi e/o mobili (porte interne, armadi, mobili cucina, divani, faretti da incasso, tende, ecc.) potrà essere richiesta alla Venditrice previo diretto accordo economico con gli stessi e relativo compenso.

ONERI FISCALI

Il prezzo convenuto si intende libero da oneri fiscali (IVA, ecc.). Precederà la consegna dell'unità immobiliare, un verbale di consegna sottoscritto dalla Venditrice e dall' Acquirente. Dopo la consegna, o possesso di fatto da parte dell'Acquirente, la Venditrice è esonerata sin d'ora da ogni responsabilità.

CLAUSOLA ARBITRALE

Qualora sorgessero divergenze di interpretazione del presente disciplinare od equivoci per involontarie omissioni, e laddove le indicazioni degli articoli dessero possibilità di alternativa, ogni decisione viene demandata al giudizio insindacabile del Direttore dei Lavori che viene riconosciuto ed accettato dalle parti.

Matera, _____

Per Accettazione

L'Acquirente_____

La Venditrice_____

PER TUTTO QUELLO NON SPECIFICATO NEL PRESENTE DOCUMENTO SI FA RIFERIMENTO AL:
“DISCIPLINARE TECNICO”
relativo al fabbricato residenziale a realizzarsi in Via Brennero, Policoro