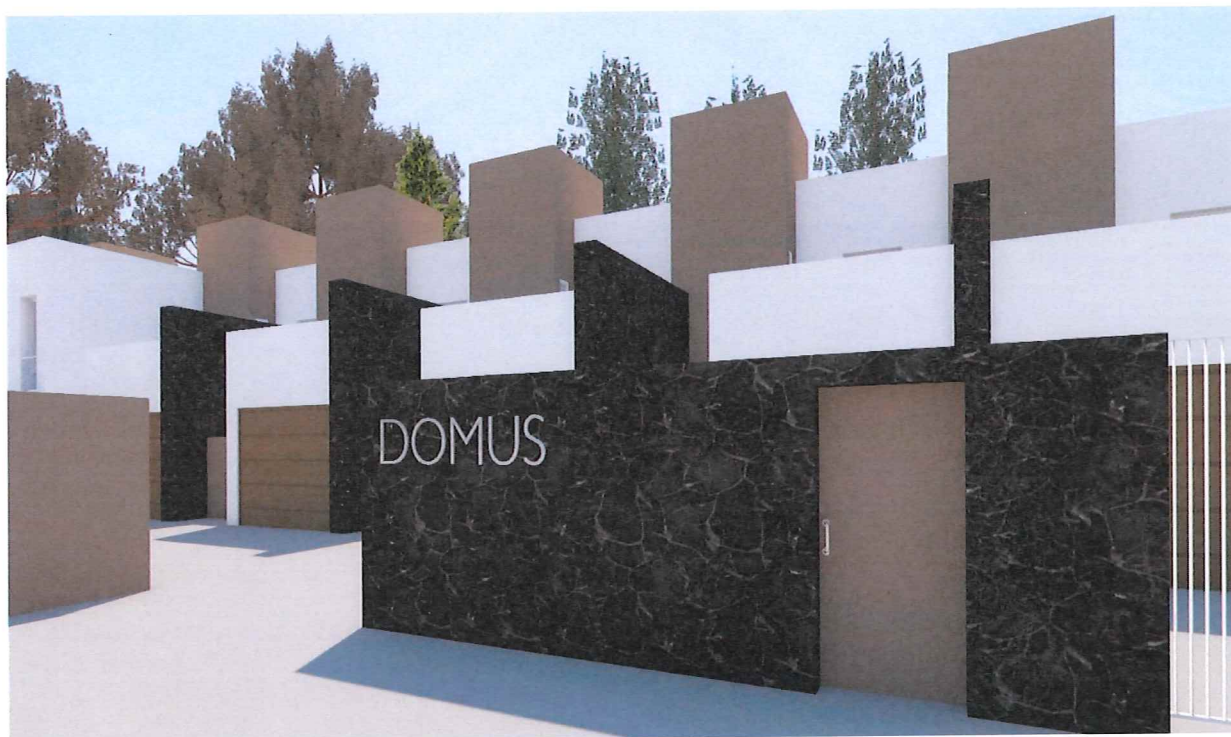


COMPLESSO RESIDENZIALE DOMUS BARI



CAPITOLATO DELLE RIFINITURE

Strada strage caduti di Bologna
BARI

Impresa Fiore Edilizia srl
Disciplinare tecnico



Sede legale: via X Marzo 59/C
70026 Modugno (BA)
Tel/Fax: 080.573.97.98

CAPITOLATO DELLE FINITURE -BARI

DOMUS

La tipologia edilizia

La tipologia edilizia sarà rappresentata da un complesso di ville a schiera denominato DOMUS

Le unità immobiliari a costruirsi del progetto presentato al Comune di Bari avranno le seguenti caratteristiche.

Le principali caratteristiche

1. STRUTTURA IN C.A. E MURATURE DEI TOMPAGNI

1. 0.

La struttura in c.a. della singola unità sarà realizzata secondo le disposizioni in materia di sicurezza antisismica prevista dalle norme secondo i progetti dell'Ing. Oronzo Di Ciaula e con collaudo finale, il tutto depositato presso il Genio Civile.

Pareti contro terra del piano interrato realizzate con murature in calcestruzzo armato contro terra o a doppia faccia, a delimitare il vano intercapedine.

Apposito strato di drenaggio con pietrame calcareo informe all'esterno delle pareti nella porzione fuori terra.

Strutture in elevazione, pilastri, travi e solette realizzate con conglomerato cementizio armato con resistenza e armature in barre a aderenza migliorata, conformi al progetto ed al calcolo strutturale.

Solai intermedi e solai di copertura realizzati con struttura mista in laterocemento con travetti prefabbricati ed interposti blocchi in laterizio o polistirolo.

Solaio di copertura dei Box auto piano terra di tipo "Predalles" REI 90, in tal caso il soffitto dei garage è lasciato senza intonaco a vista ;

Solette in c.a. per rampanti e ballatoi scale, sbalzi o altro realizzati a struttura mista con laterizi e cemento armato.

1. 1. Le murature esterne dei prospetti anteriore e posteriore saranno realizzate con muratura a cassetta con laterizio termico da 30 cm., pannello in EPS e pannello in cartongesso Gyproc fibro-rinforzato Habito forte con lana di roccia all'interno per uno spessore complessivo dell'involucro di cm 40, con caratteristiche conformi al D. Lgs 192/2005 e s.m.i e comunque tali da consentire il raggiungimento di una elevata classe energetica e specificatamente la classe A4.

1. 2. Per le tramezzature interne verranno usate pannellature in lastre di cartongesso Gyproc fibro-rinforzato



Sede legale: via X Marzo 59/C
70026 Modugno (BA)
Tel/Fax: 080.573.97.98

CAPITOLATO DELLE FINITURE -BARI

DOMUS

Habito forte con lana di roccia all'interno tali da poter garantire la fono assorbenza prevista dalle norme.

1. 3. Le murature di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate con fodere di forati da 15 cm e cantongesso fibrorinforzato Gyproc Habito forte con lana di roccia all'interno tali da raggiungere caratteristiche termo – acustiche previste dalle norme.

1. 4. Per l'isolamento acustico degli interpiani sui solai delle ville sarà posato un tappetino-feltro acustico della ISOLMANT super Biplus con bandella laterale nonché pannelli di XPS di cm.4 per alleggerimento del pacchetto oltre al massetto finale su cui verrà posato il pavimento.

2. IMPERMEABILIZZAZIONI E COIBENTAZIONI DI TERRAZZI E BALCONI

2. 1. Il massapendio del lastrico solare non calpestabile avrà pendenze non inferiori all' 1,0% e sarà realizzato come segue:

- Pannello di polistirene XPS di spessore minimo 8 cm;
- massapendio con min cm 5 di Isocal o argilla espansa sciolta;
- rasatura di livellamento con malta e cemento;

impermeabilizzazione con strato di guaina bituminosa in poliestere da 4 mm con giunti sovrapposti e risvolti, previa spalmatura primer bituminoso e strato di guaina "ardesiata" come finitura tale da garantire l'ottenimento di una elevata classe energetica.

2. 2. I terrazzini ove presenti al piano terra o al primo piano saranno impermeabilizzati mediante l'applicazione di malta cementizia bicomponente del tipo MAPELASTIC o similare, posato su massetto in sabbia e cemento a pendenza .

3. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

3.1 I pavimenti saranno in gres porcellanato di formato fino ad un massimo di 90x90 cm, di prima scelta, come da campionatura messa a disposizione da parte dell'impresa presso il proprio rivenditore Laruccia Design Bari via Oberdan. Sarà prevista anche la scelta di gres fino a 120x120 con esclusione della posa in opera da conteggiarsi a parte. E' esclusa la fornitura e la posa di mosaici, decori, rosoni,



Sede legale: via X Marzo 59/C
70026 Modugno (BA)
Tel/Fax: 080.573.97.98

CAPITOLATO DELLE FINITURE -BARI

DOMUS

greche, tozzetti e fasce che saranno, se richiesti, forniti e posati in opera in economia a spese dell'acquirente previo preventivo dell'impresa accettato e sottoscritto.

La posa del materiale di capitolato sarà effettuata previo appuntamento con il cliente per determinare la partenza delle piastrelle; nel caso il cliente voglia richiedere una posa precisa e specifica secondo disegni da lui forniti, si dovrà conteggiare secondo un preventivo, un extra a favore dell'impresa da accettare e sempre se ciò non sia d'intralcio alle lavorazioni e tempistiche del programma lavori.

3.2 I pavimenti dei terrazzini al piano terra o al primo piano saranno in gres porcellanato antigelivo a scelta dell'impresa.

3.3 Gli scalini esterni, i pianerottoli, i ballatoi, i battiscopa delle scale esterne ove presenti e il pavimento delle zone condominiali, saranno in pietra naturale o grès porcellanato o altro materiale a scelta dell'impresa.

Le scale interne saranno prefabbricate di design della ditta PROGETTO SCALA e nella specie la LUISIANA come da dépliant che verrà fornito.

3.4 I pavimenti condominiali e dei Box privati sarà pavimento in cemento liscio tipo industriale carrabile color grigio o altro colore e/o asfalto o altro materiale secondo la D.L.

3.5 I rivestimenti interni di bagni e angolo cottura per la parete degli attacchi idrici (per un'altezza di mt. 2,20) saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato di prima scelta, come da campionatura messa a disposizione da parte dell'impresa presso il proprio rivenditore Laruccia Design Bari, di formato a partire da 30x30 cm fino a 60x40 cm. E' esclusa la fornitura e la posa di mosaici, decori, rosoni, greche, tozzetti e fasce che saranno posati in opera in economia, su richiesta e a spese dell'acquirente previo preventivo dell'impresa accettato e sottoscritto.

La posa del materiale di capitolato sarà effettuata previo appuntamento con il cliente per determinare la partenza delle piastrelle; nel caso il cliente voglia richiedere una posa precisa e specifica secondo disegni da lui forniti, si dovrà conteggiare secondo un preventivo, un extra a favore dell'impresa e sempre se ciò non sia d'intralcio alle lavorazioni e tempistiche del programma lavori.

4. INTONACI E RIVESTIMENTO ESTERNO

4. 1. Alcune murature interne ed i soffitti, ad esclusione della zona box, saranno rifiniti con intonaco civile



Sede legale: via X Marzo 59/C
70026 Modugno (BA)
Tel/Fax: 080.573.97.98

CAPITOLATO DELLE FINITURE -BARI

DOMUS

premiscelato, con prima mano a base cementizia e mani di finitura a stucco. Nel caso il cliente richieda una superficie di intonaco necessaria ai fini di installazione di luce radente sulle murature, dovrà farne richiesta all'impresa ed accettare il relativo preventivo extra.

Il resto delle murature interne come specificato al punto 1.2 saranno in lastre cartongesso Gyproc fibro-rinforzato e saranno rifinite con rasatura delle lastre e pitturazione finale.

4. 2. Il rivestimento esterno della facciata anteriore e di quella posteriore sarà con rasatura armata e finitura decorativa finale del tipo plastico o pittorico o altro materiale di rivestimento secondo le indicazioni del D.L.

5. SERRAMENTI

5. 1. Gli infissi esterni saranno in pvc con ferramenta in alluminio anodizzato a taglio termico vetrocamera stratificato con gas Argon all'interno , con tripla guarnizione di colore a scelta della D.L; le caratteristiche dei vetrocamera delle porte-finestre sono di tipo antinfortunistico. L'insieme infisso-vetro avrà caratteristiche di trasmittanza termica tali da garantire una elevata classe energetica. Tutti gli infissi dell'alloggio saranno dotati di sistema di apertura anti-ribalta. Le tapparelle saranno in alluminio con comando singolo motorizzato

I cassonetti delle finestre saranno della ditta TERMO CASA totalmente coibentati e con doppio tappo anch'essi coibentati per ridurre al minimo i ponti termici e la trasmittanza termica , e con la predisposizione, in termini di altezza, per l'alloggiamento di tapparelle blindate tipo NEW SOLAR non comprese nel capitolato.

5. 2. Le porte interne saranno in legno o in laminato secondo campionatura presso il proprio rivenditore Laruccia Design Bari, dallo spessore complessivo di mm. 40-50, complete di serrature, maniglie in alluminio anodizzato e della ferramenta di applicazione. Saranno complete di mostre e contromostre. Tutte le porte saranno applicate su un controtelaio detto "morto" di legno di abete.

5. 3. Le porte d'ingresso agli alloggi sono del tipo blindato a sicurezza, con rivestimento interno ed esterno, realizzato con pannelli in fibra di legno impiallacciati o laminato, serratura con cilindro europeo, maniglie o pomoli in alluminio anodizzato come da campione.

5.4 Le serrande dei box saranno di lamiera all'interno, verniciata , di colore secondo la D.L., con chiusura a chiavi e



Sede legale: via X Marzo 59/C
70026 Modugno (BA)
Tel/Fax: 080.573.97.98

CAPITOLATO DELLE FINITURE -BARI

DOMUS

con motore di sollevamento nonché selettore chiave esterno per l'apertura delle stesse.

6. OPERE IN FERRO E VETRO

6.1. Le ringhiere in ferro e/o muratura, ove previste, saranno realizzate secondo i disegni di progetto e i particolari costruttivi forniti dalla D.L..

6.2. Le grate di aerazione a pavimento ove previste saranno in acciaio zincato del tipo carrabile se necessario e comunque di maglia di larghezza anti-tacco.

6.3. Tutte le opere in ferro (inferriate, ringhiere, infissi in ferro, gronde, tubazioni a vista, colonne montanti, sportellini contatori), previa zincatura a caldo, saranno verniciate con due mani di vernice epossidica e comunque ad insindacabile giudizio dell'impresa.

Cancelli carrabili e pedonali esterni realizzati secondo i disegni di progetto e i particolari costruttivi forniti dalla D.L. in ferro, previa zincatura a caldo, e verniciati con due mani di vernice epossidica.

7. IMPIANTI

7.1 Impianto idrico-fognante:

La distribuzione dell'acqua potabile avverrà con sistema indiretto, tramite serbatoio di accumulo in pvc omologato per acqua potabile di idonea capacità 250/300 Lt. ed un gruppo di pressurizzazione di portata e prevalenza adeguate, da installarsi in locale idoneo.

Le tubazioni di adduzione nei bagni e nella cucina, sia dell'acqua calda che dell'acqua fredda, saranno realizzate con tubazioni in polietilene a saldare o in multistrato.

Le tubazioni di scarico saranno in polietilene di diametro adeguato del tipo PE a saldare o PP ad innesto, collegate alla rete fognaria cittadina.

La cucina sarà provvista di un attacco idrico caldo/freddo con scarico.

I bagni saranno così forniti:

Il bagno della stanza da letto matrimoniale sarà dotato di piatto doccia sino ad un lunghezza massima dim. 120x80 cm e di una serie di sanitari (vaso, bidet e lavabo) di marca e modello a scelta tra la campionatura messa a disposizione dall'impresa presso il proprio rivenditore Laruccia Design Bari, completi rubinetteria Zucchetti a scelta tra le varie di capitolato e cassetta di scarico incassata marca GROHE.

Il bagno di servizio del 1° piano sarà dotato di un piatto doccia 60x70 e come sopra di una serie di sanitari (vaso, bidet e



Sede legale: via X Marzo 59/C
70026 Modugno (BA)
Tel/Fax: 080.573.97.98

CAPITOLATO DELLE FINITURE -BARI

DOMUS

lavabo) di marca e modello a scelta tra la campionatura messa a disposizione dall'impresa presso il proprio rivenditore Laruccia Design Bari, completi di rubinetteria Zucchetti a scelta tra le varie di capitolato e cassetta di scarico incassata marca GROHE.

Il bagno del piano terra sarà fornito di lavabo e vaso di marca e modello a scelta tra la campionatura messa a disposizione dall'impresa presso il proprio rivenditore Laruccia Design Bari, completi di rubinetteria Zucchetti a scelta tra le varie di capitolato e cassetta di scarico incassata marca GROHE.

Nel caso il cliente voglia modificare la fornitura e la posa dei sanitari dovrà richiedere un preventivo ed accettarlo all'impresa per la nuova fornitura e posa, entro un termine comunicato dall'impresa, oltre il quale per ragioni di cronoprogramma lavori non si potrà modificare la fornitura di capitolato.

7.2 Impianto elettrico

L'impianto elettrico, telefonico, televisivo, videocitofonico e di sicurezza sarà realizzato sottotraccia.

L'impianto sarà completo di antenna televisiva centralizzata in tubo polivinile, impianto di antenna satellitare, presa con diramazione e presa per il soggiorno, colonna montante per telefono, sottotraccia (solo tubazione) con diramazione per ogni singolo alloggio.

Verrà realizzata la predisposizione dell'impianto di allarme (solo tubazione)

Verrà realizzato l'impianto di apriporta, al portone d'ingresso condominiale con relativo pulsante.

L'impianto di video-citofono all'esterno del cancello su strada per chiamare a tutte le unità mentre all'interno delle ville vi sarà un modulo per piano di videocitofono.

Impianto elettrico all'interno sarà di livello 1 realizzato nel rispetto delle norme CEI 64-8 vigenti. Le placche e i frutti delle prese e dei pulsanti relativi saranno della serie MatixGo Bticino che prevede anche la possibilità di interfacciarsi con la domotica non compresa nel capitolato. Il tutto secondo normativa D.M. 37/08.

Sarà inoltre installato su il terrazzo di impianto fotovoltaico con pannelli costituiti da silicio policristallino necessari a garantire una potenza nominale di circa max 2 kwp.

Sarà realizzato l'infilaggio per la fibra telefonica, da conteggiarsi a parte nelle spese degli allacci utenze varie e la predisposizione nel box della sola tubazione per l'eventuale



l'installazione della colonnina per la ricarica delle auto elettriche se previste dalla norma in tema di VVF.

Nel caso il cliente voglia modificare la fornitura e la posa dell'impianto elettrico dovrà richiedere un preventivo ed accettarlo all'impresa per la nuova fornitura e posa, entro un termine comunicato dall'impresa, oltre il quale per ragioni di cronoprogramma lavori non si potrà modificare la fornitura di capitolato.

7.3 Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo autonomo alimentato con pompa di calore in linea con i più recenti indirizzi di contenimento dei consumi.

Esso comprende la fornitura e posa in opera di una pompa di calore di potenzialità adeguata di marca Ariston o Aermec o similare, montanti coibentate di mandata e ritorno e collettori di distribuzione.

Il riscaldamento dell'alloggio sarà del tipo ad aria tipo idronico canalizzato di ultima generazione con installazione di macchina interna nel disimpegno per il 1° piano ed in una zona a ridosso della colonna montante per gli altri piani per garantire il minimo consumo ed il massimo comfort.

L'impianto sarà completo di un cronotermostato al P.T., 1° e -1 da integrare nelle cassette dell'impianto elettrico per l'azionamento della valvola posizionata sul collettore.

La produzione di acqua calda sanitaria sarà assicurata tramite bollitore di accumulo di circa 100/150 lt. alimentato da pompa di calore dedicata. In aggiunta verrà fornito un pannello solare termico sul lastrico solare con ingresso nel bollitore di accumulo per ottenere minor consumo energetico.

Le potenze termiche, le portate ed i diametri delle tubazioni saranno quelle indicate nel progetto esecutivo, redatto nel rispetto del D.Lgs 311/06 e tali da assicurare una elevata classe energetica nel sistema "involucro/impianti" tale da raggiungere un elevata classe energetica.

7.4 Impianto condizionamento estivo

L'impianto di raffrescamento sarà gestito dalla stessa pompa di calore del riscaldamento ad aria idronico con il termostato che comanda elettrovalvole di scambio tra estate ed inverno.

Articolo finale

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



Sede legale: via X Marzo 59/C
70026 Modugno (BA)
Tel/Fax: 080.573.97.98

CAPITOLATO DELLE FINITURE -BARI

DOMUS

Si precisa che nel caso il cliente voglia sostituire il formato dei rivestimenti e pavimenti di capitolato, sanitari e rubinetterie, impianti elettrici di vario genere, nonché richiedere di eseguire un progetto esecutivo specifico fornito dallo stesso (es. tecnico di fiducia), dovrà essere conteggiata a parte una differenza a favore dell'impresa, rispetto a quanto pattuito nel preliminare di vendita di cui fa parte integrante, per quanto concerne il trasporto, scarico in cantiere , montaggio o posa e relativa direzione dei lavori extra richiesti, nonché il relativo prezzo del nuovo materiale in caso di sostituzione.

Si precisa inoltre che in caso di sostituzione di una fornitura di capitolato con altra scelta dal cliente, tale operazione potrà esser valutata dall'impresa solo nel caso la nuova fornitura extra, venga scelta presso il rivenditore di fiducia ove è presente il capitolato;

Il presente disciplinare ha lo scopo di rendere una idea precisa e dettagliata agli acquirenti sulla classe di rifinitura delle unità immobiliari in oggetto. Tutto quanto previsto comunque potrebbe subire variazioni con esclusione delle consistenze interne e dei materiali disciplinati, a giudizio insindacabile da parte del Progettista o della Direzione dei Lavori sempre ai fini di una migliore riuscita formale e tecnica delle opere. Nel caso ciò avvenga, nessuna argomentazione contraria potrà essere avanzata dagli acquirenti.

Per quanto altro non previsto nel presente Disciplinare Tecnico varranno le disposizioni del Progettista concordate con l'impresa costruttrice.

Circa modifiche di qualsiasi opera, l'acquirente dovrà rivolgersi esclusivamente all'impresa e non agli operatori ed installatori di dette opere presenti in cantiere

VISITE E ACCESSI AL CANTIERE

Si precisa che la parte acquirente non può accedere o entrare in cantiere ed all'unità compravenduta, in quanto contrario alla disciplina del D.Lgs. 81/08 Sicurezza sul Lavoro.

Nel caso necessiti, sarà consentito previo appuntamento da concordare con la D.L. o con il personale dell'impresa e dovranno farsi autorizzare dal responsabile della sicurezza e sottoporsi alle sue disposizioni. Nessuna argomentazione contraria è ammessa a tal proposito. Se venga incaricato un tecnico, lo stesso dovrà preventivamente inviare un progetto esecutivo che sarà vagliato dall'impresa e dopo l'approvazione si potrà fissare l'appuntamento secondo le disposizioni di cui sopra.



Sede legale: via X Marzo 59/C
70026 Modugno (BA)
Tel/Fax: 080.573.97.98

CAPITOLATO DELLE FINITURE -BARI

DOMUS

L'acquirente

L'Impresa

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile il cliente dichiara di aver preso visione dell'articolo finale del presente capitolato e di accettatane il contenuto.

L'acquirente

L'Impresa

Modugno,



Sede legale: via X Marzo 59/C
70026 Modugno (BA)
Tel/Fax: 080.573.97.98

CAPITOLATO DELLE FINITURE -BARI

DOMUS