



CITTA' DI BARI(CEGLIE)

**REALIZZAZIONE DI FABBRICATO
DESTINATO AD INSEDIAMENTO DI
“RESIDENZE”
ALLA VIA ROPPO**

**DISCIPLINARE
APPARTAMENTI**

DISCIPLINARE TECNICO

FONDAZIONI

Le strutture di fondazione e portanti saranno realizzate in conformità della vigente norma antisismica secondo i progetti esecutivi che saranno forniti dalla Direzione Lavori.

STRUTTURE IN C.A. E SOLAI

- **Intercapedini.** Lungo il perimetro esterno degli interrati sarà realizzata una intercapedine di larghezza pari a 1,00 m, delimitata da muratura contro-terra in conglomerato cementizio armato conforme alla ridetta normativa antisismica. Detta intercapedine sarà adeguatamente drenata alla base, allo scopo di impedire l'infiltrazione di acque meteoriche nei locali scantinati.

- **Strutture in elevazione.** Le strutture in elevazione: pilastri, travi, solette, eventuali pareti ecc., saranno realizzati in conglomerato cementizio, classe Rck 25/30 con le armature rivenienti dal calcolo costituite da barre di acciaio B450C secondo quanto previsto dal D.M. 14/02/2008 e s.m.i. e Circolare 2/02/2009 n° 617/c.s.ll.pp.

- Solai

I solai saranno realizzati in latero-cemento con pignatte e travetti tralicciati o precompressi, o con moduli di alleggerimento in polistirene.

Nel dettaglio il secondo tipo di solaio sarà del tipo misto a travetti prefabbricati tralicciati e blocchi di alleggerimento in polistirene espanso sinte- rizzato (EPS) denominato STEP® ed assemblato come nella figura riporta- ta nell'allegato A. L'EPS ha densità 16 kg/m³ con conduttività termica 0,037 W/(m K). L'EPS sottotravetto ha densità 30 kg/m³ con conduttività termica 0,034 W/(m K), calcolati per un sovraccarico accidentale di 250 kg/mq, oltre i carichi permanenti.

In copertura si adotterà lo stesso tipo di solaio e con sovrastante pacchetto di isolamento, realizzato mediante:

- pannello isolante, spessore 10 cm;
- massetto di pendenza (spessore medio 10 cm);
- strato di guaina cementizia o bituminosa;
- massetto sottopavimento;
- pavimento in gres o clincher.

I solai verso terra (ovvero i piani di calpestio delle tavernette e dei garage) saranno costituiti nella maniera seguente:

- vespaio in pietrame e stabilizzante;
- massetto a perdere;
- barriera a vapore realizzata mediante telo in pvc;
- massetto sottopavimento di adeguato spessore;
- pavimento.
- Per le tavernette il massetto sarà dotato di adeguato sistema di isolamento termico anche verso il basso.

- **Solette in c.a.** Saranno realizzate a struttura mista o in c.a. a seconda delle disposizioni che impartirà la D.d.L., e armate per sopportare un sovraccarico di 400 kg/mq. se a sbalzo o utilizzate come rampe di scala.

- **Pareti, solette, murature in c.a. faccia vista.** Su indicazione della D.L. potranno essere realizzate solette, pareti, murature o pilastri in conglomerato cementizio a faccia vista; in tal caso sarà posta una cura particolare nella confezione delle casseforme le cui tavole saranno regolarizzate, e, se richiesto dalla D.d.L., adeguatamente piallate. Il conglomerato cementizio sarà additivato con idonei fluidificanti; saranno adottati smussi per gli spigoli vivi e cura particolare nel disarmo.

MURATURE

Murature di compagno. Saranno realizzate con il sistema Ytong Thermo con uno spessore totale di almeno 40 cm, e costituite dai seguenti strati:

- Blocchi Ytong Thermo con spessore 40 cm

Sarà inoltre assicurata la completa coibentazione di travi, pilastri e solai all'esterno e all'interno.

Murature dei vani scala. Saranno realizzate con muratura costituita da intonaco, polistirene estruso da 6 cm. Muratura in v.a. da 24 cm., intonaco, pilastri e solai all'esterno e all'interno.

Murature dei garage degli appartamenti.

Saranno realizzate con blocchetti in c.a. a faccia vista.

Murature divisorie tra unità. Le murature divisorie saranno realizzate con doppio paramento di tufo dello spessore di cm 8 con interposto materassino fonoassorbente (lana di vetro da 8 cm).

Murature per wc e cucinini. Saranno realizzate con paramento di tufo dello spessore di 15 cm per permettere l'alloggiamento delle tubazioni.

Murature per tramezzi. I tramezzi interni saranno realizzati in segati di tufo dello spessore di cm. 8-10.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Terrazzi a livello. Le coperture di locali seminterrati, utilizzate come terrazzi semicoperti a livello, saranno rifinite come appresso:

- pannello termoisolante di adeguato spessore (10 cm).
- massetto in conglomerato cementizio impermeabilizzato con guaina da mm.4;
- pavimento realizzato con mattoni antigelivi in grès porcellanato o ceramica monocottura della ditta "Iris" o "Floor Gres" o similari delle dimensioni minime di cm 30x30, a scelta della D.L., posati con malta di cemento e cemento puro in polvere, ovvero con adesivi adeguati, con giunti di dilatazione dello spessore di 3/4 mm. allettati con malta tipo FUGOLASTIC della Mapei.

Locali di abitazione appartamenti.

Nella zona giorno e nella zona notte saranno posti in opera pavimenti in grès porcellanato o ceramica monocottura di prima scelta che potranno essere scelti dagli acquirenti, il budget messo a disposizione dall'impresa per la scelta dei pavimenti ammonta a € 50,00/mq, con esclusione di pezzi speciali, cornici, listelli che saranno computati a parte.

Nel caso di impiego da parte dell'acquirente di materiali diversi da quelli previsti, nel computo delle differenze, si terrà conto che lo sconto riservato all'Appaltatore sui prezzi di listino è del 50%. Il battiscopa sarà del medesimo materiale del pavimento.

Locali seminterrati.

Zona autorimessa. Nei locali autorimessa sarà posto in opera pavimento in cemento industriale.

Rivestimenti interni. Le pareti degli ambienti abitabili saranno intonacate a civile con intonaci "rigati" a tre strati perfettamente a piombo ed in piano.

Le pareti dei w.c. e lavatoi saranno rivestite fino ad altezza di 2,40 m. Per tali rivestimenti saranno impiegate piastrelle di prima scelta in ceramica smaltata, in pasta bianca, delle Ditte Iris o Floor Gres o similari, il budget messo a disposizione dall'impresa per la scelta dei rivestimenti ammonta a € 50,00/mq, nel formato minimo di cm. 20x20, con esclusione di greche, cornici, listelli, pezzi speciali che, se richiesti saranno computati a parte. Si terrà conto, per eventuali differenze, che lo sconto riservato all'Appaltatore su queste forniture è del 50%.

Le pareti attrezzate della cucina saranno rivestite fino ad altezza di mt 2,40 con piastrelle di prima scelta in ceramica smaltata, scelte dagli acquirenti e comunque del prezzo di listino non inferiore a € 50,00/mq. Nel caso di impiego da parte dell'acquirente di materiali diversi da quelli previsti, nel computo delle differenze, si terrà conto che lo sconto riservato all'appaltatrice sui prezzi di listino è del 50%.

Rivestimenti esterni. Le facciate esterne saranno in parte intonacate a civile con intonaco a base cementizia a tre strati, e pitturate con vernici traspiranti a base di silicati secondo le disposizioni che saranno impartite dalla D. d. L.

Saranno adottati ulteriori rivestimenti a discrezione della D.L..

Mappette. Sui muri di parapetto esterni saranno montate mappette in pietra calcarea dello spessore min. di cm. 3, aggettanti oltre i muri di 3,5 cm per ospitare il gocciolatoio.

INFISSI

Infissi esterni

Gli infissi esterni saranno in Legno o in pvc. Le caratteristiche tecniche saranno le seguenti:

- Finestra costituita da: telaio fisso di idonea sezione per tre lati perimetrali in pvc, gocciolatoio e grondalino in alluminio anodizzato bronzo, assemblato ad incastro con il traverso inferiore, anta

mobile sez. 58x80 ad unica specchiatura, fermavetri ricavati all'interno, montanti simmetrici.

- Porta finestra costituita da:
 1. telaio fisso sezione 56x80 per tre lati perimetrali, traverso inferiore in alluminio anodizzato bronzo a norma "barriere architettoniche" zoccoli inferiori, fermavetri ricavati all'interno, montanti simmetrici.
 2. Vetrocamera 4-16Argon-4B.E. con doppia sigillatura;
 3. Guarnizione termica (anta mobile);
 4. Guarnizione acustica (telaio fisso);
 5. Cerniere a perno filettato (bronzate o tropicalizzate);
 6. Chiusura ad espansione;
 7. Maniglia in ottone anodizzato oro o bronzo;
 8. Aste coprifilo lato interno da 35x50 mm.
- Tapparelle avvolgibili in profilati di alluminio coibentato è prevista anche l'elettrificazione.
- Altri infissi esterni: le porte dei garage al piano seminterrato accessibili dall'esterno, saranno realizzate in lamiera zincata pesante, spessore 12/10, del tipo a serranda avvolgibile complete di motori elettrici.

Porte d'ingresso.

Sarà posto in opera un portoncino blindato con rivestimento esterno in legno lamellare, telaio maestro sez. 68x80 per tre lati perimetrali con guarnizione ad incastro, anta battente costituita da struttura perimetrale sez. 68x80, traversi e montanti della sez. min. 68x80, pannelli bugnati in multistrato marino (incollaggio fenolico) rivestiti in piano nell'essenza della struttura, serratura con 2 ganci di sicurezza più mandata, barra anti-spiffero, maniglia interna (ottonata, bronzata o cromo satinata), pomo esterno (ottonato, bronzato o cromo satinato), bocchetta YALE interna ed esterna (finitura abbinata alla maniglia ed al pomo), cilindro AGB da 90 decentrato (35-10-45). Coprifilo 35x9 o 45x9 o 55x12x3 lati, impregnazione colore castagno o ciliegio o miele. In alternativa l'Impresa si riserva di adottare porte blindate della Ditta DIERRE o similari, con pannello esterno a doghe verticali in compensato marino, spessore min. 14 mm.

Porte interne.

Saranno tamburate ad un battente, spessore finito mm. 45, con telaio in legno noce Tanganica, rivestimenti lisci su entrambe le facce in compensato della medesima essenza dei telai e dello spessore di mm. 4, mostre e contromostre lisce, incassi da cm.12, complete di serratura, ferramenta in ottone satinato e quant'altro occorrente, in opera su sottincassi in abete, del prezzo di Listino di euro 300,00.

Porte scorrevoli non incluse.

OPERE IN FERRO

Ringhiere. Le ringhiere dei terrazzi a livello, (ove previste), e delle scalinate, saranno realizzate in ferro lavorato secondo i profili e i disegni esecutivi forniti dalla D.L. e saranno date complete di verniciatura e zincatura a caldo.

Cancelli esterni. Ciascun condominio sarà dotato di un cancello pedonale d'ingresso e di un cancello carrabile automatizzato e dotato di telecomando, realizzati in ferro lavorato, secondo i disegni forniti dalla D. L.

OPERE DI TINTEGGIATURA E VERNICIATURA

Su calcestruzzo a faccia vista. Le superfici in c. a. faccia vista saranno pitturate con doppio strato di impermeabilizzante acrilico osilossanico.

Su manufatti in ferro. Tutte le opere in ferro, inferriate, cancelli, ringhiere, infissi, tubazioni a vista, sportellini contatori, saranno verniciate con due mani di smalto oleosintetico, previa passata di minio - piombo.

OPERE DA LATTONIERE

Canali di gronda e tubi pluviali saranno realizzati in lamiera preverniciata con colori a scelta della D.L..

IMPIANTI CONDOMINIALI

Impianto idrico-fognario:

L'impianto idrico sarà eseguito con tubazioni in polipropilene con giunti ad innesto o con tubazioni multistrato tipo ALUPEX-ACQUATECNİK o similare di idoneo diametro.

Per sopperire alla mancanza o insufficiente pressione di rete, sarà realizzata una riserva idrica condominiale in acciaio inox ed un impianto di sollevamento (autoclave) gemellare da ubicarsi al piano interrato, in apposito locale comune. La contabilizzazione dei consumi avverrà tramite sottocontatore privato.

L'impianto fognario sarà realizzato con colonne verticali e/o orizzontali in polietilene autoestinguente ad innesto rapido di tipo insonorizzate.

Le tubazioni degli impianti idrico e fognario potranno correre a vista sotto il solaio di copertura del piano terra ed interrato, attraversando spazi comuni e privati.

Impianto elettrico - videocitofonico - televisivo:

Dal contatore del fornitore di energia, ubicato in apposito vano predisposto, si deriveranno le condutture montanti dimensionate per ogni singola unità immobiliare.

Sarà realizzata con tubi sottotraccia in P.V.C., contenenti cavi conduttori isolati e sfilabili per luci e prese, calcolati e realizzati nel rispetto delle vigenti norme in materia.

Le parti condominiali (androne, vano scala e ascensore) saranno servite da un impianto di illuminazione e forza motrice completi di rivelatori di presenza, plafoniere ecc., con i relativi contatori installati nell'androne o verso l'esterno.

Tutti gli spazi condominiali esterni saranno sufficientemente illuminati con elementi a parete e/o soffitto.

Il portone d'ingresso all'androne-scale sarà messo in comunicazione con gli appartamenti a mezzo di impianto videocitofonico con suoneria e apriporta elettrico della "URMET o BTICINO" o marche similari con un posto esterno con pulsantiera e telecamera antivandalismo e un posto interno audio-video.

Sarà installato un impianto TV terrestre centralizzato e relativa distribuzione alle prese adatto alla ricezione dei programmi nazionali e locali con centralino a larga banda.

L'impianto di terra sarà realizzato in conformità alle normative vigenti.

Canalizzazione impianto telefonico:

Nel vano scala saranno installati, a partire dal piano terra, le montanti in tubo RK per il passaggio dei cavi dell'impianto telefonico che saranno successivamente posti in opera dalla Telefonica o azienda equivalente.

E' prevista inoltre la realizzazione di tubazioni vuote e cassette di derivazione per realizzare la montante che riguarderà l'impianto di Infrastruttura Fisica Multiservizio Passiva in grado di consentire la fornitura di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità (minimo 30 Mbit/s).

La distribuzione passiva è concepita considerando tutti gli elementi necessari alla realizzazione per permettere, in futuro, il cablaggio di ogni singola unità immobiliare.

IMPIANTI PER SINGOLE UNITA'

Impianti elettrico – televisivo – telefonico - videocitofonico:

L'impianto elettrico sarà realizzato in conformità alla CEI 64-8 ed.2012 capitolo 37 ed avrà un livello prestazionale di 1.

Gli apparecchi di comando saranno della ditta URMET serie NEA o BTICINO serie LIVINGLIGHT con placca base in tecnopolimeri di colore bianca.

Il centralino di appartamento sarà dimensionato per poter assorbire una potenza complessiva fino a 6 KW, la potenza massima impegnata con il distributore sarà di 5kW.

Le alimentazioni dei box-auto saranno derivate dal relativo centralino sottocontatore, con propria protezione magnetotermico e differenziale.

Ogni appartamento sarà dotato di posto interno videocitofonico vivavoce con schermo 5" della ditta BTICINO o URMET del tipo connesso alla rete WI-FI.

Le dotazioni di ogni singolo appartamento saranno conformi a quanto previsto dalla CEI 64-8 ed.2012 capitolo 37 - livello 1 ed in particolare si avrà:

- camera da letto singola: 1 punto luce interrotto, 3 prese 10/16 A bipasso;
- camera da letto matrimoniale: 1 punto luce interrotto, 5 prese 10/16 A bipasso, 1 presa TV, 1 presa Telefonica;

- soggiorno/pranzo: 1 punto luce interrotto o deviato da 2 punti, 4 prese 10/16 A bipasso, 1 presa TV con n.4 predisposizioni prese energia, 1 presa Telefonica;
- corridoio: 1 punto luce a relè fino a 3 punti, 1 presa 10/16 A bipasso,
- ingresso: 1 punto luce deviato (se necessario) ed 1 Pulsante portanome fuoriporta con suoneria interna coordinata con sistema videocitofonico;
- lavanderia/wc s: 2 punti luce interrotti (centrale e specchio), 2 prese 10/16A UNEL;
- bagno: 2 punti luce interrotti (centrale e specchio), 1 presa 10/16A UNEL;
- cucina: 1 punto luce interrotto, 1 presa 10/16 A bipasso fuori piano di lavoro, n° 5 prese UNEL (frigorifero, piano cottura, cappa, lavastoviglie, forno) anche se accorpate in cassette multiple, 1 presa TV: tutte le prese della cucina faranno capo ad un unico specifico interruttore magnetotermico differenziale posto entro quadro di appartamento;
- veranda o balcone: 1 punto luce con interruttore all'interno, 1 presa 10/16 A bipasso IP44;
- box-auto: 1 punto luce interrotto, 1 presa 10/16 A bipasso e motorizzazione della saracinesca inclusa;
- Tutte le tapparelle saranno motorizzate con comando a pulsante doppio installato nelle immediate vicinanze dell'infisso provvisto di tapparella. Sarà installato un impianto luci di emergenza completo di tubazione, cassette e conduttori, in derivazione dall'impianto luce, con n° 2 lampade da incasso LED.

Predisposizione impianto antintrusione

Consisterà nella realizzazione della predisposizione impianto antintrusione, costituito da tubazione in PVC sottotraccia, cassette di derivazione e/o transito per la realizzazione della linea perimetrale facente capo a tutte le finestre e alla porta di ingresso e di n.5÷7 punti ad infrarossi, n.1 punto sirena, n.1 punti per inseritore a chiave o a pannello.

Impianto idrico - sanitario

Sarà realizzato, quindi, l'impianto di distribuzione acqua fredda a tutti i sanitari dei bagni e cucina oltre che alla caldaia da cui si diramerà l'impianto di distribuzione acqua calda sanitaria.

Per quel che attiene l'impianto fognario, si precisa che tutti gli scarichi dei pezzi sanitari saranno realizzati con tubazioni e raccorderie in polietilene autoestinguenti di idonei diametri ed a loro volta collegati, ad innesto rapido, alle rispettive colonne montanti.

In ogni appartamento saranno realizzati gli attacchi, per i seguenti apparecchi idro-sanitari:

- bagno padronale: vaso con cassetta GEBERIT o similare, bidet, lavabo con colonna, vasca o doccia;
- cucinino: attacco per lavapiatti/lavastoviglie;
- lavanderia (ove prevista): lavapanni, lavatrice.
- Rubinetti a basso ridotto consumo di acqua:
<https://www.hansgrohe.it/bagno/guida/tecnologie/ecosmart>

Impianti di riscaldamento e predisposizione di raffrescamento indipendente a pompa di calore "NO-GAS"

A servizio di ogni unità immobiliare, sarà realizzato un impianto di riscaldamento del tipo autonomo con sorgente puramente elettrica tramite l'adozione di SISTEMA A POMPA DI CALORE DELLA BOSCH o similare del tipo aria/acqua da installarsi in balcone di pertinenza al piano. Il sistema sarà garantito per funzionamento a temperature esterne fino a -15°C con acqua di mandata a 35°C (idonea per impianto radiante a pavimento) garantita fino a -10°C

I terminali di erogazione saranno:

- un impianto a pavimento radiante caldo a punto fisso con n.2 cronotermostati di zona (notte e giorno) del tipo connesso WI-FI ed interfacciabili da remoto.
- scalda salviette alimentato elettricamente di tipo ARBONIA mod.

in lastre di pietra di Apricena o similari a discrezione della D.L. dello spessore di cm 3, finemente lucidate sul piano e sulle viste se previste in progetto.

- c) Tutte le lastre di pietra di Apricena o similari a discrezione della D.L., di prima scelta di cui alle precedenti lettere saranno fornite con tutti gli oneri per le sigillature, incassi, fori ecc..

OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA

Le sistemazioni esterne comprenderanno le seguenti opere:

- recinzione generale della lottizzazione sui fronti confinanti con strade e aree pubbliche, realizzata con muretti in cemento di altezza pari a 50 cm e rivestiti in pietra, sormontati da ringhiera di altezza pari a 80-100 cm, come da disegno esecutivo a firma della D. L.
- recinzione sui confini con altre ville e/o alloggi: sarà realizzata con cordoli in c.a. di altezza non superiore a cm. 80 e sovrastante rete metallica.
- Viale interno: sarà pavimentato, così come le rampe di accesso al seminterrato, con betonelle o a discrezione della D.L.
- Le aree a verde saranno complete di sistemazione del terreno;
- Illuminazione delle aree interne ai lotti: le aree interne ai lotti saranno adeguatamente illuminate, con lampioni scelti dalla direzione lavori e posizionati nei punti indicati nel progetto del relativo impianto.

ALTRO

ENERGIA ELETTRICA, ACQUEDOTTO, FOGNA, TELECOM

Sarà cura dell'impresa eseguire le opere edili occorrenti ad allacciare il fabbricato alle linee pubbliche di acqua, fogna,

energia elettrica e linea telefonica, con il relativo espletamento delle pratiche necessarie presso ACQUEDOTTO, EDISTRIBUZIONE

e TELECOM.

Sarà cura dell'impresa la fornitura e il montaggio delle cassette postali, nel colore e forma indicati dal progettista, così

come dei corpi illuminanti esterni, nel rispetto di una uniformità progettuale.

Seppur eseguite dall'impresa, le spese per tali opere sono a carico dell'acquirente e dovranno essere pagate entro la

consegna dell'unità immobiliare.

Di seguito vengono così riepilogate:

- spese per allacciamento ACQUA e FOGNA;
- spese per allacciamento E-DISTRIBUZIONE;
- spese per allacciamento TELECOM;
- spese per cassette postali;
- spese per corpi illuminanti esterni (nei balconi);
- plafoniere interne ai singoli garage o posti auto.

TABELLE MILLESIMALI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'impresa farà predisporre da tecnico di sua fiducia le Tabelle Millesimali e il Regolamento di Condominio dell'intero

edificio compreso quello delle parti comuni.

Le spese di cui ai punti 5.1 e 5.2 quantificate forfettariamente in €2.500,00 sono a carico dell'acquirente e dovranno

essere pagate all'impresa entro la consegna dell'unità immobiliare.

Gioia del Colle, li 25/09/2023