

Disciplinare Prestazionale

# ARYA

BARI - POGGIOFRANCO



**TOGI**  
INVESTMENT GROUP

## 2. Strutture Portanti

Tutta la struttura in elevazione è composta da un sistema indipendente di telai piani di pilastri e travi con interposti solai in laterocemento, di spessore totale pari a 25 cm, realizzati con travetti precompressi del tipo T9/12, pignatte in laterizio forato interposte alte 20 cm e una caldana superiore di 5 cm.

Il solaio della copertura del vano tecnico al piano attico, di spessore totale di 30 cm, è realizzato con travetti precompressi e pignatte interposte alte 25 cm e caldana di 5 cm.

Setti in c.a. dello spessore di 25cm, con funzione di irrigidimento della struttura rispetto alle sollecitazioni sismiche, compongono anche il vano ascensore. I collegamenti verticali sono assicurati da una rampa di scale realizzata con una soletta rampante dello spessore di 20 cm, in calcestruzzo armato.

I materiali, calcestruzzo e acciaio, hanno caratteristiche che garantiscono sicurezza e durabilità dell'opera, ossia la capacità di conservare le caratteristiche fisico-meccaniche delle strutture per tutta la vita di progetto senza dover far ricorso ad interventi di manutenzione straordinaria per il periodo di vita nominale fissato dalle Norme Tecniche per le Costruzioni - Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018.

Tutti i materiali sono sottoposti alle prove prescritte dalla legislazione vigente presso uno dei laboratori autorizzati, al fine di ottenere la massima garanzia sulla stabilità delle opere.

La progettazione della struttura rispetta i **criteri antisismici** secondo le prescrizioni della normativa tecnica di riferimento.



# 1. Scavi e Fondazioni

La quota del piano di posa delle strutture di fondazione è raggiunta con sbancamento del terreno ricadente nella sagoma dello scavo.

Il materiale rimosso, opportunamente analizzato e preparato, verrà riutilizzato nell'ambito del cantiere mentre l'eventuale eccesso è conferito a pubblica discarica autorizzata.

Le fondazioni sono realizzate con una platea in conglomerato cementizio armato dello spessore di 45 cm, su un letto di magrone adagiato sul fondo dello sbancamento, sulla superficie del banco di roccia emerso dallo scavo.

Al piano interrato, lungo tutto il perimetro esterno sono disposti i setti in calcestruzzo armato, dello spessore di 25 cm, a diretto contatto con il terreno dello scavo, a protezione dell'intercapedine dal sedime.

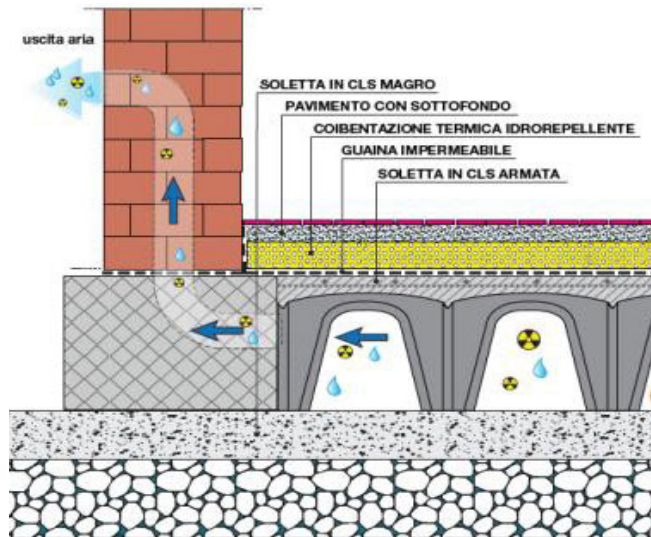
Dalla platea emergono, oltre ai pilastri della prima tesa, anche i setti del vano ascensore e la soletta della scala condominiale del collegamento verticale dello stabile, entrambi in conglomerato cementizio armato.



### 3. Raccolta e recupero acque meteoriche e grigie

E' previsto il recupero delle acque meteoriche provenienti dalle superfici di copertura sia a verde che lastricate, da destinare ad uso irriguo.

Il fabbricato prevede la raccolta e il riutilizzo delle acque grigie provenienti dalle docce e dai lavabo mediante una rete duale per le acque nere (scarico WC) e la raccolta delle acque grigie. La raccolta, il trattamento e lo stoccaggio di entrambi gli impianti avverranno mediante opportuni serbatoi e apparecchiature posti in locale tecnico al piano interrato.

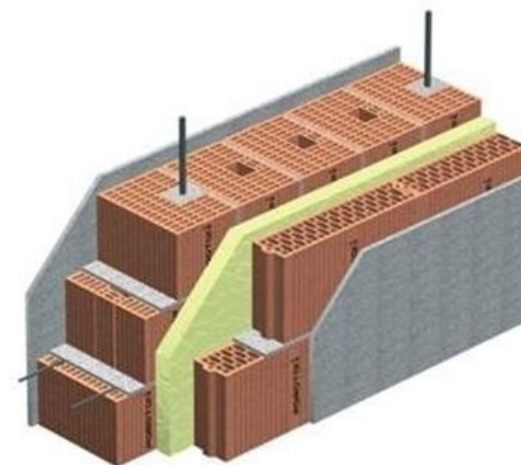
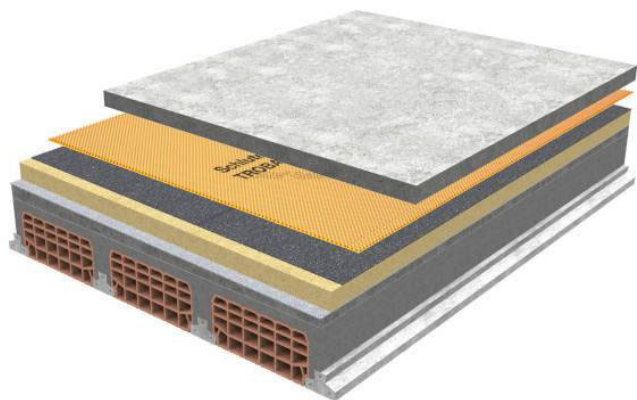


### 4. Umidità di risalita.

Gli interrati delle ville sono isolati rispetto alle risalite di umidità dal terreno con un vespaio aerato poggato direttamente sulla platea di fondazione e mediante appositi manti impermeabili.

## 5. Pareti esterne e interne.

Le murature esterne di tamponamento delle unità abitative sono costituite da blocchi a setti sottili in laterizio. Le tramezzature interne degli ambienti delle unità immobiliari sono realizzate con laterizi forati e/o tufelle dello spessore rinveniente da progetto. Le murature di divisione tra appartamenti confinanti sono realizzate con una doppia foderatura di blocchi e interposto materassino fonoisolante per impedire la trasmissione di suoni e rumori tra le unità abitative. I parapetti di balconi e logge, sono realizzati con blocchi di laterizio oppure con pannelli di calcestruzzo prefabbricati lisci da cassero metallico.



## 6. Coibentazioni e isolanti

Le coibentazioni oggetto di messa in opera sono eseguite in ottemperanza della legge 10/91, ai D.L.192/05 e successivo 311/06, in materia di isolamento termico e prestazioni energetiche degli edifici, per quanto applicabili perché vigenti. Sono dimensionate in modo da raggiungere la classe NZEB di prestazione energetica.

Al fine di raggiungere il livello di fonoisolamento delle unità immobiliari in classe globale III, previsto dalla normativa vigente in materia di isolamento acustico (DPCM 5-12-1997), si adottano tutti gli accorgimenti prescritti.

## 7. Pavimentazioni esterne e coperture

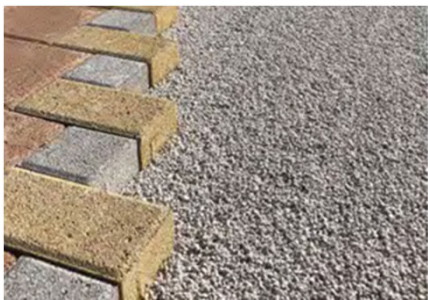
Le pavimentazioni delle pertinenze esterne delle ville appartamenti sono in piastrelle antiscivolo ed antigelive di formato medio in gres porcellanato o similare a scelta' della D.L., previa realizzazione di idoneo massetto, sottofondo e strato di impermeabilizzazione a base cementizia. L'impermeabilizzazione è garantita da una guaina in polietilene provvista di nervature cave tra quadratini a coda di rondine e tessuto in fibra sul retro o analoga membrana che assolva alla stessa funzione.

Sono state previste 2 tipologie di copertura: una lastricata ad alto SRI ("Cool roof") e una copertura a tetto verde.

A livello condominiale le superfici di copertura, ad esclusione dei tetti verdi, sono trattate con vernici bianche ad alta riflettanza che garantiscano un valore di SRI non inferiore al 100%, tipo Index WHITE REFLEX Ultra o simili.

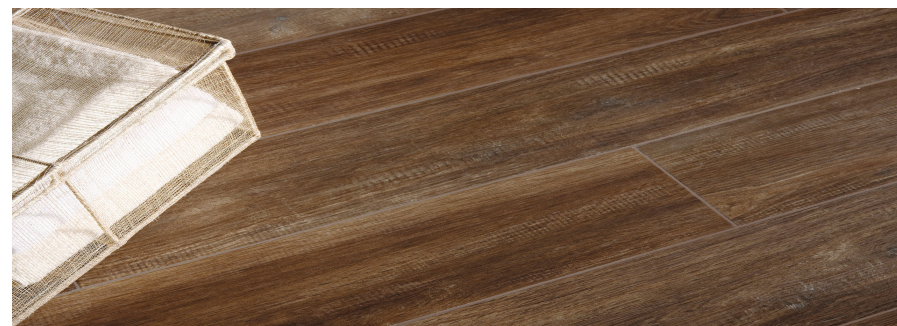
Sulle superfici carrabili e pedonabili è posata una pavimentazione drenante in masselli autobloccanti in calcestruzzo con SRI non inferiore a 29, tipo Vibrotek Drenotek r o similare, di colore chiaro.

Il piano quarto presenta una copertura a tetto verde sulla quale si prevede anche l'installazione di un impianto fotovoltaico per ogni singolo, appartamento di potenza complessiva pari a 5,50 kWp.



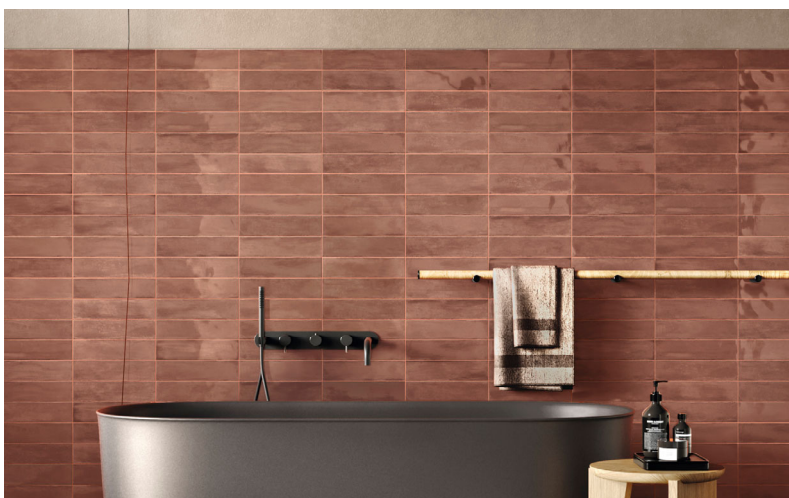
## 8. Pavimentazioni interne.

La pavimentazione di tutti i vani abitabili e dei bagni è in ceramica o gres porcellanato scelti dal capitolato messo a disposizione dall'impresa. I battiscopa perimetrali sono anch'essi in gres porcellanato in sintonia con la tonalità del pavimento. Al di sotto della pavimentazione viene apposto un materassino fonoassorbente e fonoisolante che va risvoltato lungo i bordi sulle pareti verticali fin sotto il battiscopa.



## 9. Rivestimenti interni.

Il rivestimento del bagno ha altezza fino a m 2,40 e è formato da piastrelle, posate su intonaco grezzo a base cementizia spianato perfettamente a piombo, di gres porcellanato o ceramica monocottura di prima scelta di medio formato, selezionate dall'acquirente tra quelle messe a disposizione presso gli show-room che verranno indicati dal costruttore.



## 10. Infissi

sono eseguiti secondo le specifiche di progetto e comunque selezionati tra i prodotti di primarie aziende di settore corredate di certificazione CE, completi di ferramenta, guarnizioni e profili a tenuta con vetri camera del tipo "basso emissivo" e lastre di sicurezza con camera d'aria riempita con gas "argon". Il sistema infisso è comunque rispondente ai valori di "trasmissione" che configurano la prestazione energetica definita da progetto, in base A come da Dlgs 192/2005 e successivo Dlgs 311/06 in materia di isolamento termico e prestazione energetica degli edifici, per quanto applicabili, in quanto vigenti. Il sistema di apertura è del tipo a battente o a scomparsa. E' comunque prevista l'apertura a vasistas dell'anta apribile.

## 11. Porte interne ed esterne.

Le porte a separazione dei vani, sono del tipo a pannelli lisci, tamburate, laminate, da scegliere sul capitolato predisposto dall'impresa. Il numero ed il tipo dipenderanno dalla tipologia, e comunque verrà indicato nella piantina da allegare al compromesso di vendita. Sono comunque previste 2 porte a scomparsa (tipo Scigno o similare) per unità abitativa. Il portoncino di ingresso è ad un battente, del tipo blindato con cerniere a scomparsa e serratura con cilindro a chiave Europea. Il pannello interno ed esterno sono a scelta della D.L. e comunque quello interno ha finitura ed essenza analoghe a quelle delle porte interne all'appartamento



## 12. Sanitari.

Ciascuno dei bagni è dotato di:

- vaso, bidet e lavabo a semicolonna in vetrochina di colore bianco delle migliori marche (Ideal Standard, Duravit e analoghe)
- rubinetteria in ottone cromato per lavabo, bidet e doccia, con gruppo miscelatore delle migliori marche (Grohe o similari);
- piatto doccia in mineralite di dimensioni standard (per i formati fuori capitolato è dovuta l'eventuale differenza fra i prezzi di listino);

La fornitura e il montaggio di cabine doccia, vasche idromassaggio e altri sanitari speciali, sono ad esclusivo carico e spese del promissario acquirente. Tutti i componenti di cui sopra potranno essere scelti in un campionario esposto presso lo showroom indicato dell'impresa.



## 13. Impianto fotovoltaico.

Gli impianti fotovoltaici sono posizionati sul piano copertura (5 impianti da 1,1 kW, con 10 pannelli fotovoltaici) al servizio degli appartamenti per un totale di 5,50 kW di potenza installata. Per la tipologia dei moduli la scelta, di carattere prevalentemente commerciale, ha portato ad individuare moduli standard con 144 celle, di dimensioni 2280x1130 mm e potenza di picco pari a 550 Wp in silicio policristallino. Gli inverter (5 da 1,0 kW) sono posizionati nel vano scale del piano lastrico, in un apposito armadietto di alloggiamento, insieme ai contatori di produzione.



## 14. Impianto di riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria.

L'impianto di termorefrigerazione in ciascuna unità è gestito da un termostato digitale la cui regolazione è finalizzata all'ottimizzazione del risparmio energetico ed del comfort in ogni ambiente. Il sistema consente di selezionare la modalità operativa per l'ambiente (riscaldamento, raffrescamento o automatica) impostando la temperatura desiderata.

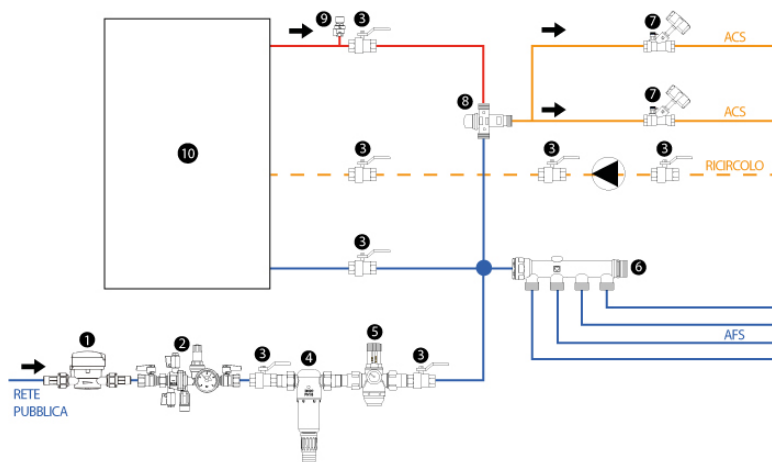
A livello tecnico, l'impianto di termorefrigerazione è di tipo autonomo ed è composto da un generatore a pompa di calore splittata tra unità esterna e unità interna per riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria. Il terminale ( mod. REHAU-Varionova o similare, con serpentino su pannelli sagomati con lastra isolante accoppiata con uno strato isolante 30 mm in EPS 150) è costituito da **pannelli radianti sottopavimento** per riscaldamento, predisposto per raffrescamento mediante ventilconvettori idronici. Il sistema di generazione è del tipo Ariston mod. Nimbus Compact S NET R32 o similare.

Tutte le immagini nel presente disciplinare sono inserite a scopo illustrativo e puramente indicativo.

## 15. Impianto idrico-sanitario

L'impianto di distribuzione acqua calda e fredda, sottotraccia in tubazione PVC per uso sanitario. sono previsti impianti di adduzione e scarico per lavatrice, lavastoviglie e lavello, oltre ad un punto acqua sui balconi e nei giardini.

Sono previsti sistemi di riduzione di flusso e controllo di portata e della temperatura dell'acqua mediante l'installazione di apparecchiature a basso consumo d'acqua che garantiscano le portate misurate secondo le UNI EN 816 e UNI EN 15091.



## 16. Impianto antintrusione.

La predisposizione di ogni unità abitativa è costituita da una rete sottotraccia di tubazioni in PVC flessibile autoestinguente per il collegamento di n°1 centrale a parete da installare in opportuna posizione, sensori volumetrici da fissare a parete negli ambienti principali, sensori in corrispondenza degli infissi, comando elettronico da installare all'esterno della porta di ingresso, sirena esterna e collegamento per pulsantiera o combinatore telefonico esterno.

## 17. Impianto videocitofonico.

E' realizzato un impianto di videocitofonia centralizzato, costituito da 2 postazioni esterne e 1 interna a ogni unità. La linea di alimentazione del sistema videocitofonico viene derivata dal quadro generale delle parti comuni. La linea di collegamento dati per la parte audio / video segue i percorsi paralleli in tubazioni diverse da quelle adoperate per la posa delle linee elettriche. Le postazioni interne sono del tipo remotizzabile per consentire la risposta anche se fuori sede.

Inoltre, ai fini della distribuzione dei servizi di dati e fonia dal piano terra sono installate le montanti per i piani.

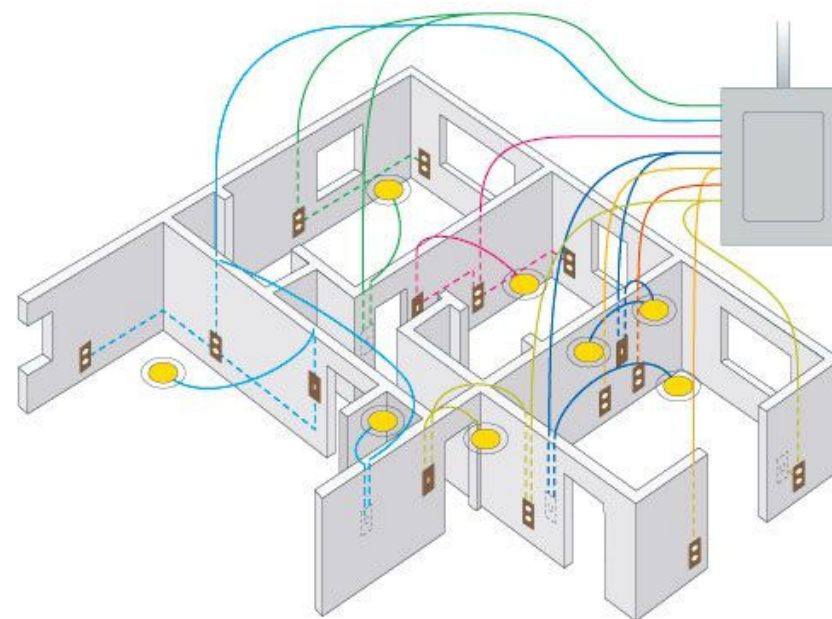
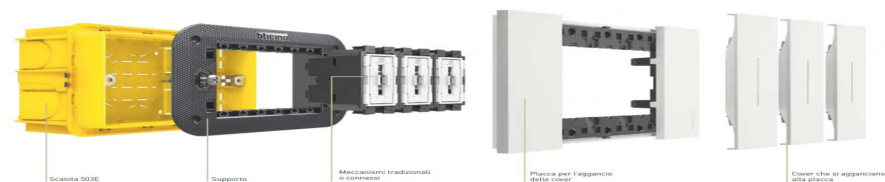


## 18. Impianto elettrico.

L'impianto elettrico delle unità immobiliari è alimentato dal contabilizzatore di energia del distributore di rete alloggiato al piano terra, mediante una montante che si attesta al quadro alloggio. Nel quadro alloggio sono previste 3 partenze elettriche protette con interruttore magneto termico ( F.M., luce), con a monte un interruttore differenziale detto "salvavita". Le prese F.M. hanno protezione generale differenziale e sono sia del tipo multistandard UNEL 10/16 A e sia bipasso a poli allineati da 10/16 A. Il grado di protezione delle singole prese è idoneo all'ambiente di installazione.

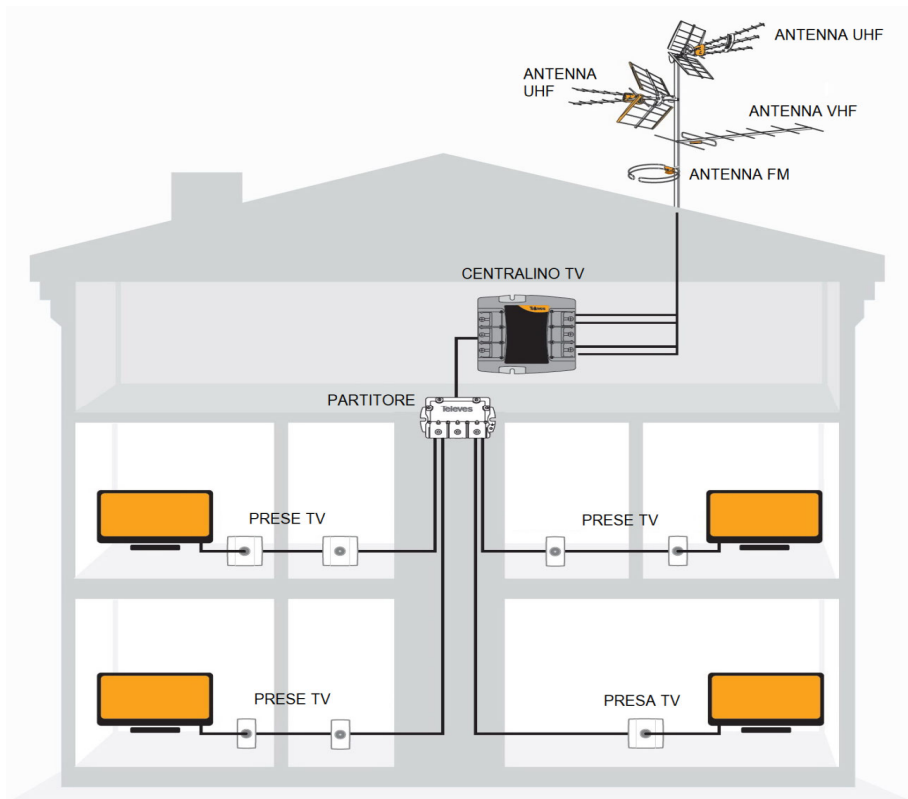
L'impianto di terra è tale da garantire una resistenza elettrica che soddisfi i requisiti richiesti dalle norme vigenti in materia. L'impianto elettrico dovrà , comunque, essere eseguito in conformità a quanto prescritto dal vigente D.M. 37/08 e s.m.i., nel rispetto delle prescrizioni ENEL e con riferimento alle norme CEI o UNI. Tutti i materiali e le apparecchiature sono muniti del contrassegno del marchio di qualità (IMQ).

Ogni unità immobiliare è equipaggiata con le dotazioni ai fini della classificazione a livello 3 secondo quanto definito dalla Norma CEI 64-8/3: sono previste n°24 prese, n°11 punti luce e n°2 prese TV. Tutti i nuclei dell'impianto dell'appartamento sono del tipo Biticino «Living now» o di linea e marca di analoga qualità. Le placche di protezione sono in plastica termoformata in tinta a scelta della D.L. sono previste per ogni vano 4 punti presa di corrente, di cui una multistandard, 1 punto luce centrale. Nei vani di servizio si installeranno 1 presa bivalente, 1 punto luce centrale e 1 punto luce a servizio degli specchi nei bagni. La cucina è corredata da 1 punto luce centrale e 5 punti presa corrente per elettrodomestici multistandard. Viene installato su ciascun balcone 1 punto luce e 1 punto presa corrente del tipo protetto dall'acqua di classe IP 54. Infine in ogni unità abitativa sono installate 2 lampade di emergenza a Led da incasso di marca Beghelli o similari una nella zona giorno e 1 nella zona notte



## 19. Impianto multiservizi.

Con l'articolo 135-bis che la Legge 164/2014 ha introdotto nel testo unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) viene disposto l'obbligo per tutti i casi di edifici residenziali di nuova costruzione di realizzare una Infrastruttura fisica Multiservizio passiva. L'Infrastruttura fisica Multiservizio passiva è composta da cavidotti, scatole di derivazione in quantità adeguata e fibra ottica (multifibra), oltre a CSOE, QDSA (Servizi e Distribuzione), STOA e STOM per raccordare su un unico supporto fisico (fibra ottica) tutti i servizi di telecomunicazione presenti nell'edificio ed in particolare l'impianto telefonico/dati (internet), l'impianto TV terrestre e TV SAT.



## 20. Recinzioni e ingressi.

Le recinzioni lungo i confini perimetrali del complesso e del singolo lotto, sono realizzate con finiture indicate dal progettista.



## 21. Sistemazioni esterne ed opere condominiali.

E' previsto per ogni immobile l'utilizzo esclusivo di una fascia di terreno dove è possibile realizzare il proprio orto urbano. L'area parking è dotata di colonnine di ricarica di macchine elettriche e di uno spazio utilizzato per il parcheggio di biciclette. Le aree a verde sono piantumate esclusivamente con specie tipiche del territorio in cui è inserito il complesso. Le aree si dividono in aree verdi a prato, aree verdi con arbusti e/o siepi e aree verdi con alberature.

Nelle pertinenze dell'edificio sono inoltre previsti spazi attrezzati per:

-favorire momenti di sosta e l'aggregazione per gli inquilini tramite l'installazione di attrezzature quali panchine, gazebo e/o tavoli da esterno;

-permettere attività ludico ricreative.

Nelle aree comuni condominiali è scelto un tipo di illuminazione in grado di garantire i livelli di illuminamento.

### 21.1. Colonnine per la ricarica.

In riferimento al D.P.R. 380/01, all'art. 58 del RET PULIA, ed all'art. 1 bis del Dlgs 192/2005 come modificato dal Dlgs 48/2020 essendo il progetto una nuova costruzione prevede la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun parcheggio scoperto. sono predisposti dei punti di ricarica su un totale di 5 stalli.



## 22. Opere da realizzare a cura dell'impresa ma a carico dell'acquirente

Energia Elettrica, Acquedotto, Linee telefoniche- wifi

Sarà cura dell'impresa eseguire le opere edili occorrenti ad allacciare il complesso immobiliare alle linee pubbliche di acqua, fogna, energia elettrica e linea telefonica, con il relativo espletamento delle pratiche necessarie presso l'ACQUEDOTTO, l'E.N.E.L. e la TIM.

Le spese per tali opere sono a carico dell'acquirente.

Di seguito vengono così riepilogate:

- Spese per allacciamento ACQUA
- Spese per l'allacciamento E.N.E.L.
- Spese per allacciamento TIM

sono inoltre a cura di ogni cliente gli oneri per l'intestazione, notarili e catastali.

Inoltre oneri per la redazione del regolamento condominiale e tabelle millesimali.

## 23. Sicurezza cantiere.

Al fine di adempiere a quanto previsto dalle vigenti norme di sicurezza sui cantieri e luoghi di lavori in genere, le eventuali visite presso il cantiere da parte degli acquirenti dovranno essere preventivamente autorizzate dal costruttore allo scopo di adottare in tempo utile i necessari provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità dei visitatori e degli operatori presenti in cantiere.



# Norme generali

I lavori sono eseguiti a regola d'arte adottando le regole della buona tecnica ed adottando materiali di prima scelta. Il presente preliminare ha lo scopo di dare un'idea precisa sulla classe di realizzazione del fabbricato.

Tutte le alternative contenute nel presente disciplinare s'intendono a facoltà della parte promittente venditrice, la quale può, in sede esecutiva, effettuare scelte diverse da quanto sopra descritte, purché sempre finalizzate ad una migliore riuscita formale e tecnica delle opere.

Nel caso ciò avvenga, nessuna argomentazione contraria può essere portata dagli acquirenti che sin d'ora accettano, senza riserva alcuna, quanto sopra detto. Le scelte definitive sulla scelta dei materiali, riguardanti le finiture esterne e le parti comuni, nell'ambito delle possibili soluzioni proposte in questo capitolato, sono adottate dalla Direzione dei Lavori in funzione della definizione architettonica dell'immobile.

Tutto quanto non espressamente previsto e menzionato nel presente disciplinare è demandato alle scelte progettuali dei professionisti nelle rispettive attribuzioni e competenze. Tutte le richieste di modifiche al presente disciplinare, da parte degli acquirenti, devono essere tempestivamente richieste per iscritto e, se accettate e concordate con la società venditrice, sono eseguite previo il pagamento del corrispettivo pattuito.