

DISCIPLINARE TECNICO



CLASSE ENERGETICA "A4"

Relativo Intervento di ristrutturazione edilizia di edificio esistente con demolizione e ricostruzione e conservazione della facciata con destinazione residenziale, uffici, e relative pertinenze, garage e box auto, sita in Bari alla Via Crisanzio civici 101 - 107

Proprietà: **CANTIERIZZANDO s.r.l. - Altamura**

Impresa Esecutrice: **EDIL CO. S.R.L. – Matera**



INTRODUZIONE

IL PRESENTE DISCIPLINARE, CHE VIENE ALLEGATO AL PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, RELATIVO ALLA NUOVA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO SITO IN ABITATO DI BARI ALLA VIA CRISANZIO n. 101 - 107, HA VALIDITA' ALLE SOLO CARATTERISTICHE TECNICHE ED ECONOMICHE DELLA PREDETTA COSTRUZIONE.

Il complesso edilizio sarà realizzato dalla società "Cantierizzando s.r.l." facente parte del "Gruppo EDIL CO".

EDIL Co s.r.l. da oltre trent'anni è impegnata nella realizzazione di importanti complessi edilizi nel settore residenziale, commerciale e industriale, oltre ad occuparsi di Restauro, Conservazione e Manutenzione di monumenti e immobili di notevole interesse nazionale sottoposti a vincolo di tutela e valorizzazione del patrimonio storico artistico.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO

Le caratteristiche del complesso edilizio sono rilevabili per forma e dimensione dai grafici di progetto redatto dallo Studio Tecnico C.N.C. Progettisti Associati, con sede in Bari a Corso Sonnino, n. 8, e arch. Gianni Vincenti con sede in Bari a Via Dalmazia n. 177, allegati al Permesso di Costruire in Variante rilasciato dal Comune di Bari in data 02/01/2024 n. 218206/2023, grafici che in corso d'opera potranno subire delle variazioni.

Le destinazioni delle unità immobiliari a realizzarsi saranno: Residenziali, Terziarie, Commerciali e servizi annessi. Durante la realizzazione delle opere, le destinazioni potranno essere variate tra loro.

Gli immobili saranno soggetti ad I.V.A. secondo l'aliquota prevista per legge.

Il fabbricato è composto due scale "A" e "B":

Un piano interrato destinato a garages, posti auto, posti moto, cantine e locali tecnici;

- piano terra, primo, secondo, terzo, e quarto e quinto piano, con destinazione Residenziali, Terziarie e Commerciali, alcune unità immobiliari sono dotate di soppalchi
- piano attico con destinazione residenze.
- Piano copertura adibito a terrazzo non praticabile, sul quale saranno posizionati i pannelli solari e fotovoltaici a servizio delle singole unità immobiliari e/o a servizio delle parti comuni e condominiali, e/o macchine relative agli impianti tecnologici.
La copertura a verde, in ottemperanza al vigente regolamento edilizio.

Le unità residenziali saranno realizzate in classe energetica "A4".

ART. 1 – STRUTTURE PORTANTI

La struttura del manufatto a realizzare sarà costituita da una intelaiatura in conglomerato cementizio armato costituita da platea poggianti su pali pilastri, travi e solai in latero cemento con getto di completamento in opera, il tutto secondo le normative vigenti in materia antisismica.

ART. 2 – TOMPAGNATURE E DIVISORI

Le Tompagnature esterne, sia esistenti, che di nuova realizzazione, saranno realizzati nel rispetto delle normative vigenti, al fine di ottenere una **classe energetica “A4”**.

Saranno realizzate con il sistema “gasbeton” in accoppiata con il cappotto esterno realizzato in Stiferite che consente di ottenere il massimo dell’isolamento con spessori ridotti rispetto ai tradizionali cappotti in EPS, o in MURATURA A CASSETTO composta da laterizio dello spessore di cm 15, pannello isolante dello spessore di cm 8/10 e tufella dello spessore di cm 16 per uno spessore complessivo di cm 40/45, o in Poroton coibentato.

Le tramezzature interne saranno realizzate prevalentemente con sistemi a secco opportunamente coibentate dal punto di vista acustico tali da consentire un abbattimento sonoro tra i diversi ambienti interni assicurando un $R'w$ maggiore o uguale a 50 e un isolamento con l’esterno di almeno 40 $R'w$ e tra i diversi piani un isolamento al calpestio $L'nw$ minore o pari a 60.

ART. 3 – COPERTURA, COIBENTAZIONI, IMPERMEABILIZZAZIONI, ISOLAMENTO ACUSTICO

I terrazzi saranno realizzati con barriera al vapore, pannello coibente del tipo e spessore indicato dalla D. L., masso a pendio in calcestruzzo alleggerito, doppio strato incrociato di guaina gomma-bituminosa dello spessore di mm. 4, o impermeabilizzazioni in p.v.c.

Sotto i massetti dei pavimenti di tutti i piani, secondo, sarà montato un tessuto fonoassorbente per ridurre la trasmissione dei rumori ai piani sottostanti.

Sulla copertura saranno posizionati i pannelli fotovoltaici e/o eventuali pannelli per il solare termico. Nel rispetto di quanto stabilito dal D. Lgs 28/2011.

ART. 4 - PAVIMENTAZIONI ESTERNE

La pavimentazione dei piani interrati (garage, corsie di manovra, riserve idriche, locali tecnici, depositi) sarà realizzata con massetto in cls. di opportuno spessore con spolvero di quarzo eseguito fresco su fresco.

La pavimentazione esterna per balconi e terrazzi in piastrelle gres antigelive messa in opera con collante cementizio.

Nei balconi, laddove le pareti sono intonacate, è previsto lo zocchetto battiscopa in ceramica.



ART. 5 - PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI INTERNI (listino €/mq 80,00)

I pavimenti delle unità immobiliari saranno:

in piastrelle in monocottura o ceramica, o in parquet, da scegliersi fra quelle del campionario esposto presso il/i rivenditore/i di fiducia dell'impresa, per la zona notte,

In entrambi i casi il prezzo di listino di fornitura sarà di **€ 80,00** al mq. **(al metro quadrato euro ottanta/00).**

Pavimenti e rivestimenti di bagni padronali, bagni di servizio, cucinini e/o angoli cottura, dove previsti, saranno realizzati con piastrelle di ceramica smaltata posati a telaio per un'altezza sino a ml. 2.40 dal pavimento, da scegliersi fra quelle del campionario esposto presso il/i rivenditori/i di fiducia dell'impresa, e comunque fino ad un prezzo netto di **€ 80,00** al mq. **(al metro quadrato euro ottanta/00).**

Battiscopa coordinato con la pavimentazione degli ambienti (bagni esclusi) in ceramica smaltata e/o legno, dell'altezza di cm. 6-8, prezzo netto di **€ 7.00** al ml. **(al metro lineare euro sette/00).**

ART. 6 – CONTROSOGLIE – STIPITI

Tutti i vani finestre, finestroni, portoncini d'ingresso, il portone dell'androne, ecc. saranno contornati con stipiti in travertino o in pietra dallo spessore di cm 3, a seconda della necessità od altro materiale a discrezione della D.L. oppure potrà essere risolto con eventuale rivestimento. Alle finestre le controsoglie potranno essere di diverso materiale a discrezione della proprietà venditrice.

ART. 7 – ANDRONE E SCALA

La Pavimentazione delle superfici di accesso all'androne sarà con lastre in pietra e/o similari di forma e dimensione a scelta della D.L.

Le scale avranno i pianerottoli ed i gradini rivestiti in marmo e/o granito, protette da ringhiere e passamano in ferro secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori. Lo stesso materiale sarà utilizzato per gli androni del vano scala.

Il battiscopa negli androni e nei vani scala sarà in segati di pietra da taglio simile al rivestimento a scelta della D.L.

ART. 8 – PROSPETTI ESTERNI (FACCIAE)

Particolare cura sarà posta nel ripristino della Storica Facciata esterna per la quale è previsto un intervento di restauro secondo le indicazioni che sono state fornite dalla competente Soprintendenza essendo la facciata vincolata. In particolare si interverrà sulla pulitura e protezione degli elementi lapidei, sul ripristino delle parti in mattoncini a vista come in origine e sul



risanamento delle parti intonacate. Gli infissi con affaccio diretto su via Crisanzio saranno del tipo legno e/o alluminio, le vetrate arretrate saranno in legno e/o alluminio. Le parti in ferro da integrare o modificare rispetto agli originali verranno trattati e realizzati con lo stesso disegno e tecnica degli esistenti.

ART. 9 – INTONACI INTERNI

Intonaco civile liscio, del tipo premiscelato a base di cemento eseguito a spruzzo con macchina intonatrice a perfetta regola d'arte, con due strati di malta ed un terzo strato di stucco liscio. L'intonaco dei piani interrati sarà del tipo comune liscio o frattazzato.

Nei locali garage, locali tecnici e depositi l'intradosso di solaio potrà essere lasciato a vista senza intonaco.

Intonaco esterno con malta bastarda previo rinzafo con malta di cemento.

ART. 10 - INFISSI ESTERNI

Saranno a scelta della D.L. in legno e/o alluminio, secondo le specifiche di progetto e comunque selezionati tra 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 di sicurezza con camera d'aria riempita con gas "argon". Il sistema infisso sarà comunque rispondente ai valori di "trasmissione" di prestazione energetica definita dal Dlgs 192/2005 e successivo Dlgs 311/06 in materia di isolamento termico e prestazioni energetica degli edifici, per quanto applicabili in quanto vigenti.

Per esigenze architettoniche di prospetto, si potranno utilizzare infissi in legno lamellare a "taglio termico" con vetrocamera e caratteristiche prestazionali sopradescritti. I vetri camera adottati con trattamento superficiale "basso emissivo" in posizione due consentono, nella stagione estiva, di riflettere all'esterno la radiazione infrarossa che giunge sull'infisso per effetto dell'irraggiamento solare. Di conseguenza 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 confort 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 camera trattata con gas "argon" migliora complessivamente le prestazioni energetiche sia nella stagione estiva che invernale. I vantaggi descritti sono raggiunti attraverso uno studio attento del sistema muratura-infisso-vetro-ambiente-esposizione e naturalmente attraverso l'esecuzione in cantiere di dettagli costruttivi indispensabili per dei giusti risultati.

Gli infissi, ove richiesto, avranno la possibilità di avere l'anta a ribalta.

Le avvolgibili saranno in alluminio coibentato per non inferiore a 2 Kg/mq con colori a scelta della D.L. con cassonetti copri rullo a scomparsa prefabbricati in materiali isolanti. Il sistema di avvolgimento sarà dotato di motorizzazione elettrica.

Gli infissi esterni saranno in legno lamellare mogano Meranti o similare indicato dalla d.l., con ferramenta del tipo bronzato e maniglia ad impugnatura anatomica. Le aperture saranno ad uno o più battenti e saranno completi di:

1. vernice del tipo ecologico con emulsioni acquose;
2. vetro camera 4-9-4;
3. serrande-avvolgibili in scatolare plastico pesante, di colore indicato dalla D. L.;
4. cassonetto copri rullo in legno abete e/o prefabbricato;
5. guide laterali di alluminio;
6. anti ribalta per due finestre (bagno e cucinino).

ART. 11 – INFISSI INTERNI

I portoncini d'ingresso sono di sicurezza con ossatura d'acciaio rivestito con pannelli a scelta della D.L. e con pannello interno coordinato con le porte interne.

Le porte interne sono in legno a struttura cellulare rivestite con pannelli in legno di essenze naturali o laccate opaco a scelta dell'acquirente, dal campionario messo a disposizione dalla Venditrice presso Fornitore di sua fiducia e comunque per un prezzo di listino prezzo cad. di € **800,00.**

Le porte di accesso al vano centrale idrica e autoclave saranno in lamiera di ferro verniciate e dotate di serratura.

La chiusura verso l'esterno del piano autorimessa sarà assicurata o da una serranda in lamiera zincata intera e/o forata dello spessore 10/10 o da portone sezionale in pannelli di alluminio munita di motorino elettrico con azionamento a chiave e comando infrarosso completo di telecomando.

I locali garage saranno chiusi con serrande basculanti e/o serrande in lamiera zincata intera e/o forata con apertura manuale.

Portone di accesso all'androne di ferro o alluminio anodizzato o legno, con eventuali specchiature in vetro secondo disegni esecutivi della D. L., completi di serrature e ferramenta.

ART. 12 – OPERE IN FERRO

Le opere in ferro saranno quelle previste in progetto e comunque ringhiere corrimano eseguite in acciaio e vetro secondo disegni esecutivi della D.L. e le griglie di chiusura delle intercapedini potranno essere in ferro o tipo orso grill.

Corrimani delle scale, eventuali recinzioni, saranno realizzati in profilati o scatolari di ferro verniciato secondo il disegno e le indicazioni del D L.

Parapetti a protezione di terrazzi e balconi secondo indicazioni e scelte della Direzione Lavori.

Griglie di chiusura delle intercapedini saranno in ferro o del tipo Orso grill.



ART. 13 – PLUVIALI

Correranno a vista o incassate in tubazioni p.v.c. o in lamiera zincata e/o preverniciata con imbocchi in lastre di piombo o di gomma a seconda dei dettami della D.L.

ART. 14 – TINTEGGIATURA E VERNICIATURA

Le pareti interne dei vani scala e quelle degli androni saranno tinteggiate con pittura a base plastico a scelta della D.L.

Gli infissi esterni al flatting opaco.

Le opere in ferro saranno coperte da una mano di antiruggine e due mani di smalto con colore a discrezione della D. L.

Le serrande a cromato di zinco ed olio.

Tutte le opere di pitturazione all'interno delle unità immobiliari e dei garage saranno a cura e spese dell'acquirente.

La pitturazione delle opere da fabbro quali passamani, ringhiere a parapetto, cancelli, sarà eseguita con una mano di minio al cromo antiruggine e/o wash primer e due passate di vernice di colore e tipo indicati dalla D. L.

Trattamento superficiale delle superfici in cls. a faccia vista e di rivestimenti eventualmente porosi con vernice ceramizzante misto-trasparente.

Rivestimento con pittura plastica e/o ai silicati e/o quarzite di tutte le parti esterne intonacate, non rivestite e non a faccia vista, il tutto secondo indicazioni del Direttore dei Lavori.

Le pareti interne del vano scala e quelle dell'androne saranno tinteggiate con pittura plastica per un'altezza di ml. 2.00 dal pavimento; la restante superficie e l'intradosso delle rampe saranno tinteggiate con temperina traspirante.

Le pareti dell'androne potranno essere rivestite in lastre di pietra, specchi e/o legno.

ART. 15 – IMPIANTO FOGNANTE

Tutte le colonne montanti verticali e orizzontali dell'impianto fognante saranno realizzate con tubazioni in materiale plastico insonorizzato ad innesto di idoneo diametro e saranno posate in opera secondo le disposizioni della D.L.

Le colonne verticali saranno provviste di terminali per l'aerazione con sbocco in copertura.

In ogni unità immobiliare saranno realizzati gli scarichi degli apparecchi sanitari, delle cucine e delle lavastoviglie con tubazioni in materiale plastico ad innesto di idoneo diametro.

La rete orizzontale potrà passare a vista nei locali a piano interrato, nei garage; attraverserà l'intercapedine e/o altre parti condominiali e sarà allacciata alla rete fognaria cittadina.

ART. 16 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO /RAFFRESCAMENTO

Ogni unità abitativa sarà dotata di un impianto di riscaldamento autonomo, con terminali del tipo a pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura (25-40°C) e di raffrescamento e deumidificatore con terminali del tipo a pannelli radianti a pavimento, alimentato con una pompa di calore elettrica di idonea taglia e marca accreditata.

Ciascun alloggio sarà dotato di un sistema di termoregolazione composto da un termostato, in ogni ambiente. Il sistema consentirà di regolare la temperatura ambiente ed effettuare programmazioni orarie sia durante la stagione invernale che estiva. Gli alloggi saranno dotati, dove previsto, di umidostato che consentirà di attivare il deumidificatore quando le condizioni di umidità supereranno il valore limite impostato.

L'impianto garantirà un'elevata efficienza abbinata ad un notevole risparmio energetico, oltre che ad un elevato livello di comfort ambientale.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avverrà con un serbatoio di accumulo alimentato dalla pompa di calore.

La scelta di realizzare un edificio NO-GAS, ovvero senza le utenze del gas metano, nasce dal fatto di proporre soluzioni molto più vantaggiose:

- notevole risparmio in termini di costi di gestione;
- scelta più ecologica rispetto ad altre fonti energetiche;
- abitazioni più sicure per quanto riguarda gli incendi e gli scoppi;

Per queste ragioni il piano cottura sarà di tipo elettrico ad induzione o con le piastre a resistenza.

ART. 17 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'alimentazione avverrà dalla rete pubblica alla rete condominiale, verrà installato un'autoclave collegato ad un serbatoio/cisterna in acciaio della capacità non inferiore a 10000 litri, da riempirsi dalla rete urbana. L'installazione sarà effettuata al piano interrato.

La distribuzione interna ad ogni alloggio dell'impianto idrico sanitario prevede in aggiunta alla rete idrica la fornitura di acqua di recupero (acqua grigia) da utilizzarsi nelle cassette wc, per l'adduzione dell'acqua calda e fredda ai singoli apparecchi sanitari, sarà del tipo a collettore e realizzata con tubo in multistrato isolato di idoneo diametro.

Ogni unità immobiliare sarà munita di contatore divisionale da installare all'interno dell'unità.

Il contatore generale dell'A.Q.P. sarà ubicato secondo le prescrizioni dell'A.Q.P.

L'impianto idrico sanitario sarà eseguito, per quanto riguarda la rete di distribuzione e le colonne montanti, con tubazioni in multistrato o in polipropilene o con tubazioni di ferro trafilato del tipo MANNESMANN S.S. congiunte a vite e manicotto.

L'impianto sarà alimentato prevalentemente con la pressione di rete (EAAP) e, qualora questa risulti insufficiente, entrerà in funzione automaticamente un gruppo di sollevamento gemellare del tipo premontato, completo di ogni accessorio e caratteristiche tali (portata e prevalenza) da assicurare una sufficiente pressione ai rubinetti di erogazione in tutte le unità immobiliari.

La riserva idrica sarà realizzata con serbatoi di prima raccolta in acciaio inox di capacità opportuna, o con serbatoi-cisterna con pareti in c.a. a stagnezza o con materiali tali da garantire l'uso per l'acqua potabile.

Il dimensionamento delle tubazioni avverrà considerando coefficienti di contemporaneità largamente sufficienti per limitare la velocità dell'acqua nelle tubazioni in modo da evitare dannose e fastidiose vibrazioni.

In derivazione di ciascuna montante idrica sarà prevista, per ogni alloggio, la fornitura e posa in opera di un contatore del tipo "turbina" e di una chiave d'arresto.

In ogni appartamento la società venditrice, eseguirà l'impianto di distribuzione dell'acqua calda, fredda e grigia agli apparecchi sanitari con tubazioni del tipo multistrato o in polipropilene.

Le tubazioni per l'acqua calda saranno coibentate con materiali idonei.

La produzione dell'acqua calda sarà garantita con la stessa pompa di calore per il riscaldamento.

I locali commerciali a piano terra, avranno un allaccio indipendente così come previsto dalla normativa A.Q.P.

ART. 18 – APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Si premette che tutti i prezzi indicati sono di listino.

BAGNO PADRONALE € 1.000,00

Serie: "GENESIS" Globo, Globo, "IO 2.0" Flamina:

- WC sospeso senza brida bianco.
- SEDILE discesa rallentata bianco;
- BIDET sospeso bianco;
- MOBILE con 2 ante e lavabo in ceramica cm. L105 x P50 x H50;
- PLACCA doppio tasto "SIGMA 20 / 30" cromo bianca Geberit;

VASCA IDROMASSAGGIO / PIATTO DOCCIA CON BOX - € 1.300,00:

- VASCA idromassaggio Whirpool o similari cm. 180 x P80 "NOVA" Hafro Geromin
- PIATTO DOCCIA cm.80 x 120 H3 mineral solid;
- BOX DOCCIA cristallo 8+6mm 1 anta scorrevole cromato "1000S" 2B;

RUBINETTERIE BAGNO PADRONALE - € 600,00:

Serie: "VIA MANZONI", "VIA TORTONA", "VIA BAGUTTA" GESSI;

- MISCELATORE LAVABO cromo;
- MISCELATORE BIDET cromo;
- MISCELATORE ESTERNO VASCA / INCASSO DOCCIA meccanico 2 uscite cromo;
- SOFFIONE 30x30 acciaio inox con braccio REMER;
- SALISCENDI / DOCCINO cromo;

SANITARI BAGNO DI SERVIZIO ove presente - € 600,00:

Serie: "APP" Flaminia, "Daily" Globo;

- WC sospeso senza brida bianco;



- SEDILE tradizionale bianco;
- BIDET sospeso bianco;
- MOBILE LAVATOIO con 2 ante e lavabo mineral cm. L60 x P50 x H85cm;
- PLACCA doppio tasto “SIGMA 01” bianca Geberit;

PIATTO DOCCIA CON BOX BAGNO DI SERVIZIO ove presente - € 300,00:

- PIATTO DOCCIA cm.80x80 H6 ceramica “DOCCIABELLA” Globo;
- BOX DOCCIA cristallo 3mm angolare scorrevole cromato “VIVA” 2B

Inoltre è prevista presa di alimentazione di acqua, scarico e alimentazione energia elettrica per lavatrice.

RUBINETTERIE BAGNO DI SERVIZIO ove presente - € 350,00

Serie: “VELA”, “KLAB”, “XERO” 3M;

- MISCELATORE LAVABO cromo;
- MISCELATORE BIDET cromo;
- MISCELATORE INCASSO DOCCIA meccanico 1 uscita cromo;
- SALISCENDI / DOCCINO cromo.

ART. 19 – IMPIANTI ELETTRICI

Saranno forniti di impianti elettrici per luce, elettrodomestici e forza motrice per il funzionamento dell'autoclave.

L'impianto elettrico sarà rispondente alle norme CEI. Anche se non espressamente richiesto si farà riferimento ai fascicoli delle norme CEI relativi ad apparecchiature e parti in genere di impianti per civili abitazioni.

Tutti gli impianti interni ed esterni saranno posti sottotraccia in tubazioni protettive in PVC del diametro conforme a quanto disposto dall'art. 4.2.18 della norma CEI 64-8.

I conduttori saranno unipolari di rame isolato con PVC di dimensioni tali da garantire cadute di tensione non superiori al 3-4% per i circuiti luce e al 4-6% per i circuiti FM.

I contatori saranno predisposti secondo le prescrizioni ENEL e dietro ordine della D. L.

La dotazione impiantistica di ogni singola unità immobiliare sarà rispondente al “Livello 1” della Tabella A secondo quanto previsto dalla Norma CEI 64-8 art. 37.2 (Ambienti residenziali - Prestazioni minime dell'impianto), i frutti saranno della serie **Bticino, Vimar** o similari a discrezione della D.L, distinti così per ambiente:

Camera letto/studio:

- Un punto di utilizzo con tre frutti-presa bivalente;
- Due punti di utilizzo con un frutto-presa bivalente;
- Un punto luce a parete con comando semplice;
- Un frutto-presa comandato come punto semplice (ambidue realizzati in uno dei punti di utilizzo precedente);



- Una presa telefonica + un punto TV.

Camera matrimoniale:

- 4 punti di utilizzo con tre frutti-presa bivalente (nel totale sono 12 prese, secondo Norma la dotazione minima è di 5 prese);
- Un punto luce centrale comandato da n.3 pulsanti (uno all'ingresso e due da testa letto);
- Un comando semplice per punto luce o un frutto-presa (ambedue realizzati nei punti precedenti);
- Una presa telefonica + un punto TV.

Soggiorno-pranzo:

- 6 punti di utilizzo con un frutto-presa bivalente;
- Un punto luce a parete con comando semplice;
- Un punto luce centrale comandato da n.3 pulsanti;
- Una presa telefonica + un punto TV/SAT.

Cucina:

- 1 punto di utilizzo per il piano cottura ad induzione;
- 3 punti di utilizzo con un frutto-presa bivalente;
- 3 punti di utilizzo con un frutto-presa Schuko;
- Un punto luce a soffitto o parete con comando semplice;
- Un comando semplice per un frutto-presa (ambedue realizzati nei punti precedenti solo se diverso da ambiente soggiorno);
- una presa telefonica + un punto TV/SAT (se diverso da ambiente soggiorno);
- 1 punto di utilizzo con un frutto-presa bivalente;
- Una plafoniera di emergenza;

Bagno principale:

- Due punti luce con due frutti-comando semplice accorpati nella stessa cassetta;
- Due punti di utilizzo con frutto-presa bivalente nella stessa cassetta;
- Interruttore di soccorso a cordino.

Bagno secondario, ove presente:

- Due punti luce con due frutti-comando semplice accorpati nella stessa cassetta;
- Un punto di utilizzo con un frutto-presa Schuko per lavatrice (da considerarsi nel bagno principale qualora non sia presente il bagno secondario);
- Un punto di utilizzo con un frutto-presa bivalente.

Balcone o veranda:

- Un punto luce con comando semplice e/o deviato nell'ambiente interno comunicante;
- Un punto di utilizzo con un frutto-presa bivalente IP55.

- Una lampada a soffitto o a parete per esterni;
- Una presa TV con frutto IP55.

Ingresso/Corridoio

- Quadro elettrico di distribuzione e protezione;
- Un punto luce con comando deviato;
- Un punto di utilizzo con un frutto-presa bivalente;
- Una plafoniera di emergenza.

Ciascuna tapparella delle unità immobiliari sarà motorizzata e dotata di pulsante sali/scendi di comando.

Al portone condominiale ci sarà un impianto di videocitofono collegato all'unità immobiliare e apertura elettrica collegata, il tutto con marca a discrezione della D. L.

Gli impianti nelle parti condominiali saranno eseguiti secondo il progetto redatto dell'ingegnere impiantista.

Sono previsti i corpi illuminanti solo nelle parti condominiali (scale, corsie, ecc.).

Nei garage e nei locali a deposito o autorimessa l'impianto potrà essere a vista, le serrande saranno motorizzate.

ART. 20 – DOMOTICA RESIDENZIALE

Si prevede l'installazione di un impianto domotico, Modello Bticino e/o similare, per la gestione di ogni singola unità immobiliare, costituito da una serie di apparecchiature di base, alle quali potranno essere associati, su richiesta specifica da parte della Committente, vari pacchetti con funzioni specifiche, senza sostituzioni di parti che all'impianto.

L'impianto domotico proposto come "base" e sotto descritto potrà essere implementato con funzioni personalizzabili e scelte dal cliente come opzionali grazie alla installazione del quadro tipo Bticino "Flatwall", una innovativa soluzione per gli impianti domotici ed elettrici non invasiva e di alto valore estetico, che permette l'installazione centralizzata e razionale di tutti i servizi elettrici tradizionali e domotici.

Descrizioni del sistema base

L'impianto di domotica mediante l'utilizzo di semplici menù ed intuitive applicazioni consentirà la gestione delle seguenti funzioni:

1) Impianto automazione Luci e Motorizzazioni tapparelle

Il sistema domotico consentirà di gestire l'illuminazione in modo efficiente e ottenendo il massimo comfort. L'accensione dei punti luce può avvenire a livello singolo, di gruppo o generale, si potrà richiedere come optional anche la regolazione dell'intensità luminosa al livello desiderato.

Con il sistema domotico sarà possibile gestire dispositivi motorizzati come tapparelle e/o altri automatismi in modo estremamente valido e confortevole. L'azionamento dei motori può avvenire a livello singolo, di gruppo o generale, sia fruendo di normali comandi digitali a muro che

attraverso l'utilizzo di scenari.

2) Controllo carichi e consumi

L'impianto domotico consentirà di gestire i carichi e i consumi dell'alloggio. Oltre a gestire la potenza assorbita del carico controllato, scollegandolo in caso di sovraccarico, consentirà di visualizzare il consumo della linea controllata.

3) Impianto videocitofonico connesso

Per ciascuna unità abitativa sarà previsto un Touch Screen da 7" capacitivo a colori che grazie alla connessione alla rete Wi-Fi dell'abitazione e all'APP del sistema domotico, le chiamate videocitofoniche arriveranno sullo schermo dello Smartphone e sarà possibile rispondere, accendere luci scale, aprire la serratura.

Al piano terra dell'edificio saranno posizionate le pulsantiere audio/video in corrispondenza di ciascun varco di accesso.

4) Impianto di Antintrusione

Sarà previsto un impianto antintrusione volumetrico e perimetrale in grado di integrarsi con tutte le altre funzioni domotiche disponibili sull'impianto. L'utilizzatore potrà quindi creare in autonomia degli scenari da eseguire in funzione dello stato del sistema di allarme. Alcuni esempi: all'inserimento dell'impianto antifurto l'utente potrà associare uno scenario di "uscita" (es. spegnere luci e abbassare tapparelle), viceversa al disinserimento dell'allarme sarà associato uno scenario "ingresso" (es. accendere luci ingresso e alzare tapparelle).

L'impianto antintrusione sarà costituito da una centrale smart a cui saranno collegati tutti contatti perimetrali porta/finestra, n.2 sensori volumetrici da inserire all'ingresso e nel corridoio della zona notte, una sirena di allarme interna ed una esterna.

ART. 21 – IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sarà prevista l'installazione di impianti fotovoltaici a servizio dei singoli alloggi di potenza di circa $P= 1,5$ kWp rispondente a quanto previsto dall'Allegato 3 (comma 3) del D.lgs n.28/2011.

Per gli alloggi con metratura interna lorda inferiori a mq 70,00 la potenza sarà di 1,0 kWp.

L'impianto fotovoltaico per ciascun alloggio sarà costituito da moduli in silicio policristallino ad alta efficienza, installati in copertura con idonea struttura in alluminio anodizzato, montata con angolo di inclinazione di circa 15°.

Gli impianti fotovoltaici saranno interfacciati alla rete pubblica in B.T. mediante quadri di protezione e idonei inverter che saranno ubicati in un vano tecnico secondo quanto disposto dalla D.L.

ART. 22 – IMPIANTO A BANDA LARGA

Nella piena ottemperanza dell'articolo 4 del Decreto legislativo n. 207 dell'8 novembre 2021 si prevede l'installazione di montanti condominiali in fibra ottica.

Si prevede la realizzazione di un punto di alla rete nonché una infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio.

La rete interna multiservizio prevede oltre alle tubazioni e la fibra ottica posata nelle parti condominiali la realizzazione di quadri di distribuzione (QDSA) a servizio dei singoli appartamenti/uffici.

L'edificio al termine delle realizzazioni sarà dotato di etichetta “**edificio predisposto alla banda ultra larga**” rilasciato ai sensi del DM 37/08.

ART. 23 – IMPIANTO TV/SATELLITARE

L'impianto di ricezione dei programmi televisivi terrestri e satellitari sarà centralizzato e comprenderà:

- antenna digitale terrestre a sistema modulare completa di centralina;
- ricevitore a parabola unidirezionale per il sistema SAT con relativa centralina;
- colonna montante e ripetitori – utenza.

ART. 24 – IMPIANTO ANTINTRUSIONE

L'alloggio sarà dotato di predisposizione di impianto antintrusione filare per la centrale e la sirena esterna. (**predisposizione di solo tubazione per impianto di allarme, tipo perimetrale e 2 punti volumetrici**).

ART. 25 – ASCENSORE

Nei vani scala sarà installato in apposito vano, ascensore della capienza di sei persone con fermate per ogni piano, a partire dal piano garage fino al piano terrazzo il tutto in conformità delle vigenti disposizioni di funzionalità e sicurezza della Marca Schindler, Kone, Ceam, o similari a scelta della D.L.

ART. 26 – PRESCRIZIONI

L'impresa si riserva il diritto di attraversare le unità immobiliari sovrastanti con canne fumarie per servire i piani inferiori da posizionare in zone periferiche in modo da non arrecare danno alle unità attraversate.

Dove il piano interrato è dotato di intercapedine, si precisa che la muratura a ridosso degli scavi sarà in calcestruzzo mentre le murature di chiusura del locale saranno in tufo o in mattoni forati di

idonea dimensione e saranno rifinite solo per la porta interna ai garage. I piani interrati saranno arieggiati attraverso griglie dell'intercapedine.

Non tutti i box saranno arieggiati direttamente dalle intercapedini, alcuni saranno arieggiati con aperture di ventilazione attestate sulla corsia di manovra.

I bagni di servizio non areati saranno provvisti di tubazione per aerazione forzata.

Qualora l'impresa venditrice rimarrà proprietaria di alcune unità immobiliari ancora invendute, o sfitte, o comunque non utilizzate, quest'ultime saranno esonerate da tutte le spese condominiali.

La società venditrice si riserva la esclusiva proprietà di eventuali maggiori volumi fuori terra che si dovesse realizzare sulla superficie interessata.

Il regolamento di condominio con le tabelle millesimali sarà redatto dal tecnico di fiducia dell'impresa ma a spese in quota parte secondo i millesimi di proprietà della parte acquirente.

Le colonne montanti per gli allacci dell'acqua e della fogna, dell'ENEL saranno curate dall'impresa, ma la parte acquirente provvederà prima della stipula dell'atto pubblico, al rimborso della propria quota parte.

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

Gli acquirenti non potranno installare all'esterno del fabbricato e sui muri maestri, insegne luminose di qualsiasi tipo, e/o targhe, anche sporgenti a bandiera, e antenne per radioamatori salvo la preventiva autorizzazione della parte venditrice e le previste autorizzazioni da parte dei competenti uffici comunali.

ART. 27 – SPESE DI PROGETTAZIONE, CALCOLI, DIREZIONE LAVORI E COLLAUDI

Le spese di progettazione, calcoli, direzione lavori e collaudi saranno a totale carico della ditta venditrice.

ART. 28 – ONERI FISCALI

Il prezzo convenuto si intende libero da oneri fiscali (IVA ecc.).

Precederà la consegna, un verbale sottoscritto dalla impresa venditrice e dalla parte acquirente.

Dopo la consegna, o possesso di fatto da parte della parte acquirente, l'impresa venditrice è esonerata sin d'ora da ogni responsabilità.

ART. 29– CLAUSOLA ARBITRALE

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

DIFFERENZE DA DETRARRE ALL'ACQUIRENTE IN CASO DI SCELTE DIVERSE DA QUELLE INDICATE NEL PRESENTE DISCIPLINARE TECNICO FORNITURA PREZZO LISTINO

PAVIMENTI ABITAZIONI - UFFICI PARQUET - CERAMICA	€	80,00	AL MQ
RIVESTIMENTI/PAVIMENTI BAGNO PADRONALE	€	80,00	AL MQ
RIVESTIMENTI/PAVIMENTO BAGNO DI SERVIZIO se presente	€	80,00	AL MQ
RIVESTIMENTI ANGOLOCOTTURA O CUCININO	€	80,00	AL MQ
BATTISCOPIA	€	7,00	AL ML
PORCELLANA BAGNO PADRONALE	€	1.000,00	
VASCA IDROMASSAGGIO O DOCCIA	€	1.300,00	
PIATTO DOCCIA W.C.	€	300,00	
PORCELLANA BAGNO DI SERVIZIO	€	600,00	
RUBINETTERIA BAGNO PADRONALE	€	600,00	
RUBINETTERIA BAGNO DI SERVIZIO	€	350,00	
PORTA	€	800,00	

Altamura, li _____

LE PARTI

