

PALAZZO ADRIATICO

Vivi la città

DISCIPLINARE DELLE OPERE E DELLE RIFINITURE
BARI – VIA SAN GIORGIO MARTIRE N. 13/A



PREMESSE

Il Palazzo Adriatico nasce con il preciso intento di offrire alla propria clientela una dimora sicura e pregiata, dotata di tutti i confort che una abitazione in classe A4.

L'edificio sarà caratterizzato da quattro piani su piano terra per un totale di n. 9 unità abitative. Le stesse saranno dislocate due a piano per il primo, secondo, terzo e quarto ed una unità abitativa al piano terra, con giardino di proprietà esclusiva.

Al piano terra con accesso carrabile da via San Giorgio Martire, saranno ubicati n. 10 posti auto circa scoperti a servizio delle unità abitative, mentre da rampa carrabile ubicata nella stessa via San Giorgio Martire si accederà al piano interrato, dove saranno collocati box auto, cantinole e servizi condominiali. Il piano terra sarà completato da verde condominiale e da una superficie a pilotis per accesso al portone di ingresso al fabbricato.

Palazzo Adriatico sorgerà in una zona a forte e altresì crescente interesse abitativo, ben collegato ai diversi quartieri della città e raggiungibile sia da nord che da sud, poiché in prossimità dello svincolo della tangenziale di Bari, nonché a poca distanza dal centro cittadino.

Tutte le indicazioni contenute nel presente disciplinare potranno essere variate dalla direzione lavori per esigenze tecnico costruttive o per adeguamento alle normative vigenti.

Il presente disciplinare è da intendersi sommario e indicativo.

Le immagini in esso contenute non sono vincolanti contrattualmente con l'impresa costruttrice.



1. SCAVI E REINTERRI

La quota di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazione è fissata dalla D.L., in relazione alle tavole progettuali presentate al Comune di Bari ed alla natura del terreno.

Le fondazioni saranno realizzate con travi di fondazione, oppure con platea, eseguiti in calcestruzzo armato secondo il calcolo ed il progetto esecutivo.

2. FONDAZIONI E STRUTTURA IN C.A.- SOTTOFONDI E VESPAI

Fondazioni con platee o travi di fondazione, in CLS armato secondo i calcoli eseguiti e depositati.

3. STRUTTURA PORTANTE ANTISISMICA

La fondazione e le strutture in elevazione saranno completamente eseguite in conglomerato cementizio armato con tondini di ferro del diametro e quantità come previsto dal progetto esecutivo. Le travi della struttura portante saranno, ove opportuno, a spessore di solaio. Il conglomerato cementizio a resistenza, sarà confezionato secondo le norme previste dalla legge 5/11/1971 n° 1086, di classe Rck 300-400. L'acciaio tondo per cemento armato sarà del tipo FeB44K.

4. SOLAI

Tutti i solai, saranno a struttura mista con nervature parallele in c.a. e laterizio. I sovraccarichi minimi previsti saranno i seguenti:

solai intermedi 300 kg/mq

balconi e terrazze 400 kg/mq.

5. COPERTURE

Coibentazione: la copertura dell'edificio sarà realizzata conforme e atta a garantire opportuni livelli prestazionali.

Il solaio di copertura sarà coibentato secondo lo schema di tetto rovescio:

- A) Posa di barriera al vapore con strato di guaina in pvc posata a secco e relative sovrapposizioni.
- B) Posa in opera di pannello termico coibente in polistirene estruso (o altro materiale a scelta della D.L.) di spessore 10 cm.
- C) Realizzazione di massetto configurato a pendenza per lastrico solare e terrazzo di copertura realizzato con materiale alleggerito (a scelta della D.L.), avente uno spessore medio di cm. 15.

6. IMPERMEABILIZZAZIONI

L'impermeabilizzazione terrazzo sarà realizzata in:

Posa in opera di uno strato di primer a freddo di gr. 300 in soluzione acquosa stesa a spruzzo o spazzolone su tutta la superficie.

Posa in opera di n. 2 strati di guaina bituminosa, posata a caldo del tipo -15°, con sovrapposizioni di almeno 15 cm. Tra un telo e l'altro.

Realizzazione di massetto porta piastrelle e posa di pavimento di grès di finitura per la calpestabilità del lastrico.

I porticati di piano terra saranno impermeabilizzati con doppio strato di guaina bituminosa.

Tutti i balconi saranno impermeabilizzati con uno strato di membrana traspirante, antialcalina tipo Nanoflex o similare.

7. MURATURE DI TAMPONAMENTO

I muri perimetrali saranno realizzati con blocchi della Ditta "YTONG", CLIMAPLUS o similare dello spessore cm 40, o di materiali equivalenti, tali a garantire il comfort termico nel rispetto delle leggi vigenti.

Sui muri perimetrali ed in corrispondenza dei vani finestra, saranno predisposti opportuni cassonetti della ditta "EDICLASS" o similari corredati di certificazione, atti ad ospitare gli avvolgibili e predisposizione zanzariere.

I muri divisorii tra due unità, ove necessario, saranno realizzate con Poroton o similare da cm. 10 + 12 con interposto materiale acustico da cm. 4 atto ad abbattere, come previsto dalla legge, l'interferenza acustica, o pacchetto similare come impartito dalla D.L.

Le tramezzature interne delle abitazioni saranno realizzate in laterizio forato dallo spessore totale, compreso intonaco, di cm. 12,0, o in cartongesso, composto da struttura metallica e doppio strato di cartongesso per ogni lato per uno spessore totale di cm. 12,5, previa posa in opera di sottostante tappetino acustico; comunque tutto secondo le indicazioni della D.L.

I muri divisorii di box e delle cantinole saranno realizzati con blocchi di cemento stilati a vista e ove necessario R.E.I. 120 conformi alle prestazioni VVFF.

8. INTONACI

Gli intonaci esterni saranno del tipo cementizio per esterni del tipo premiscelato meccanico della ditta Fassa Bortolo o di ditte similari, tirato a fratazzo atto a ricevere la finitura della facciata del fabbricato. Gli intonaci interni agli appartamenti saranno del tipo liscio, civile con finitura a stucco fine, con formazione degli spigoli vivi con applicazione di paraspigoli zincati. Sarà applicata rete porta intonaco tra diverse tipologie di strutture da intonacare. (Tra pilastro e muratura, tra travi e murature ecc.).

9. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Le pavimentazioni esterne saranno in grès porcellanato del tipo antigelivo e antiscivolo come da indicazione della D.L.

La pavimentazione del lastrico solare, balconi e terrazzi a livello saranno in grès porcellanato del tipo antigelivo e antiscivolo dal formato di cm. 30x30 o 40x40 posate in opera a collante su massetto alleggerito.

Pavimentazioni interne agli appartamenti in grès porcellanato colorato in massa, delle migliori marche nazionali: formato 60x60, 20x120 a scelta del cliente da esposizione presso fornitore della Futurehome srl. I rivestimenti bagni saranno in grès porcellanato delle migliori marche nazionali dal formato 20x50 a scelta del cliente da esposizione presso fornitore della Futurehome srl.

I rivestimenti saranno posati a collante su intonaco, per un'altezza di mt. 2,40 ca. nelle zone doccia e, per un'altezza di mt. 1,00 per le zone bagnate del bagno (zona sanitari, zona lavabi), le rimanenti pareti saranno finite ad intonaco liscio civile. Un profilo metallico completerà la parte superiore del rivestimento.

Il rivestimento delle cucine sarà in grès porcellanato avente le stesse caratteristiche dei pavimenti e rivestimenti dei bagni; sarà posto in opera solo su pareti attrezzate (ovvero laddove sono presenti dotazioni impiantistiche) per una fascia di cm. 60 ca. tra base e pensili. Le parti restanti saranno finite ad intonaco liscio civile.

Il battiscopa sarà posato in tutti i vani interni in grès o in legno del tutto simili alle pavimentazioni

dell'appartamento.

La pavimentazione del piano cantinato, le corsie di manova, box auto e cantinole saranno del tipo industriale in C.A. liscio con spolvero al quarzo.

Pavimentazione portone d'ingresso, pianerottoli di riposo e di arrivo, saranno pavimentati in grès porcellanato come da indicazione della D.L.

10. SANITARI

I sanitari saranno sospesi della ditta Cielo serie Enjoy colore bianco lucido o similari. I sanitari saranno visionabili presso fornitore della Futurehome srl.

11. RUBINETTERIA

La rubinetteria dei bagni sarà della ditta Nobili o ditte similari a scelta della D.L. La rubinetteria sarà visionabile presso fornitore della Futurehome srl.

12. PIATTI DOCCIA

I piatti doccia saranno di misura 80x80 o 70x90 cm della ditta Barili o similari in mineralite bianco, rifilabile di spessore cm. 3 o similari a scelta della D.L. I piatti doccia saranno visibili presso fornitore della Futurehome srl.

13. MARMI E PIETRE NATURALI

Soglie, stipiti e architravi saranno realizzate in pietra naturale. Spessori, lavorazioni finiture e tipologie dei lavori saranno indicate dalla D.L. Le pedate e le alzate del vano scala saranno rivestiti in grès porcellanato o in pietra naturale a scelta della D.L.

14. OPERE IN FERRO E ALLUMINIO

I cancelli pedonali e carrabili realizzati in profilati di ferro zincato e verniciato, a disegno semplice a scelta della D.L.

Tutte le serrande di box auto al piano interrato saranno in acciaio zincato completi di serratura yale con apertura motorizzata.

La ringhiera del vano scala sarà realizzata in ferro zincato e verniciato o in alluminio su indicazione della D.L..

15. INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Gli infissi esterni saranno realizzati in profilati di alluminio preverniciato a fuoco o in PVC su strutture monoblocco coibentate, saranno del tipo a taglio termico con colore, caratteristiche tecniche e colori a scelta insidacabile della Direzione Lavori. Detti infissi possiederanno aperture ad una o due ante, a davanzale o porta finestra con sistema antarialta per tutti gli infissi e scorrevoli per la zona solare. I vetri degli infissi avranno caratteristiche ad isolamento termico e acustico in conformità delle vigenti normative.

Gli avvolgibili in alluminio preverniciato coibentato saranno dotati di comando elettrico singolo per ogni infisso, il cassonetto avvolgibile internamente rifinito e coibentato.

La porta di ingresso agli appartamenti sarà del tipo blindato ad anta unica, rivestito sui due lati con pannello in noce o similare a scelta della D.L., con serratura su tre punti, cilindro europeo e spioncino. Le porte interne alle unità immobiliari saranno del tipo ad anta, di dimensioni 70-80 x 210 cm. Saranno cieche, lisce laccate bianche o in tranciato di legno a scelta da campionatura a disposizione presso il

fornitore della Futurehome srl.

Il portone di ingresso al fabbricato sarà in alluminio preverniciato a scelta insindacabile della D.L.

16. TINTEGGIATURE

Le pitturazioni di tutti i soffitti interni sarà eseguita con idropittura traspirante, mentre le pareti saranno tinteggiate ad idropittura previa rasatura a stucco in soluzione acquosa.

I soffitti balconi saranno tinteggiati con pitture a quarzo.

Le facciate esterne saranno tinteggiate a pigmenti di quarzo e/o con prodotti elastometrici.

17. RETE FOGNARIA VERTICALE E ORIZZONTALE

Il fabbricato sarà dotato di una rete di scarico verticale costituito da colonne con sistema ad innesto in polipropilene fonoassorbente con giunto a bicchiere del tipo Geberit Silent Pro o similari, con ventilazione primaria ottenuta a mezzo di prolungamento delle colonne di scarico oltre il terrazzo di copertura del fabbricato e saranno munite di appositi cappellotti esaustori.

La rete di scarico interna agli appartamenti, invece, sarà realizzata in tubazioni in polipropilene ad innesto, grigio, completi di raccordi, pezzi speciali di primaria azienda nazionale.

La stessa tubazione degli scarichi interni agli appartamenti sarà utilizzata, in diametri adeguati, per la rete orizzontale di scarico che viaggerà a soffitto del piano interrato, fino a confluire in un tronco che verrà allacciata alla rete urbana.

18. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ CONDIZIONAMENTO

La tipologia di impianto previsto sarà del tipo autonomo con pompa di calore a pavimento radiante per il riscaldamento degli ambienti nella stagione invernale, e impianto di condizionamento del tipo canalizzato con una unità interna per la stagione estiva. L'unità interna sarà ubicata in controsoffitto nel corridoio/disimpegno dell'appartamento. Ogni ambiente sarà condizionato a mezzo di griglie di mandata e griglie di ripresa.

RISCALDAMENTO A PAVIMENTO RADIANTE:

L'impianto di riscaldamento a pavimento comprenderà fornitura in opera di pompa di calore di primaria azienda nazionale del tipo aria-acqua con condensazione ad aria utilizzando fluido refrigerante ecologico. Mediante tubazioni in multistrato verranno collegate la pompa di calore al collettore di distribuzione dal pavimento radiante. Tutto l'impianto, tubazioni, apparecchiature e quant'altro non specificato saranno realizzate e fornite secondo le specifiche UNI-EN 1057. L'impianto sarà completato con sistema a pannello radiante a pavimento per edilizia civile idoneo al funzionamento con acqua calda a bassa temperatura.

Il tubo che formerà la serpentina sottopavimento avrà un interesse di cm. 15. Nei bagni, oltre ad avere una serpentina più ristretta, verrà predisposto un allaccio per uno scaldasalviette alimentato dallo stesso collettore del pavimento radiante.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO:

L'impianto di condizionamento sarà del tipo canalizzato idronico con distribuzione in tubazioni in multistrato, derivate dalla dorsale della pompa di calore principale fino a raggiungere l'ubicazione dell'unità interna. Le tubazioni saranno realizzate in diametri opportuni secondo le specifiche UNI-EN 1057 preisolate con guaine flessibili in elastometro espanso a base di gomma di spessore idoneo. L'impianto sarà completato di tubazioni in propilene per lo scarico della condensa collegata alla rete fognante.

19. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'alimentazione dell'acqua potabile alle singole unità, avverrà mediante un gruppo di pressurizzazione alimentato dalla rete urbana che confluirà in serbatoi di riserva ubicati in apposito vano al piano interrato dell'edificio.

La produzione di acqua calda sanitaria avverrà tramite la stessa pompa di calore con accumulo installato in apposito vano tecnico sito sui balconi degli appartamenti.

La distribuzione idrica interna agli appartamenti avverrà mediante collettore in ottone. Tutte le derivazioni dal collettore verranno realizzate in tubazione multistrato, ogni pezzo sanitario sarà dotato di intercettazione sia per acqua fredda che per la calda.

20. CENTRALE IDRICA ACQUA POTABILE

La centrale idrica sarà composta da 1 gruppo di pressurizzazione acqua ad inverter, costituito da due elettropompe con valvole di intercettazione collettori e quadro elettrico di comando, serbatoi in polietirene di idonea dimensione per acqua potabile.

21. ASCENSORE

L'edificio sarà dotato di impianto di elevazione di tipo complementare automatico e di categoria A per il trasporto di persone, come per legge, rivestito con materiali di pregio.

22. ANDRONE VANOSCALE

Sia nell'androne che per il vano scala, l'impianto luce sarà del tipo temporizzato con preavviso di spegnimento e comprenderà un punto luce per ogni piano e nell'androne a led (comunque su progetto della D.L.). L'androne sarà corredato di lampada d'emergenza di tipo a led.

23. AUTOMAZIONE PER CANCELLI

Installazione di cancello automatico per l'accesso ai parcheggi e box del piano interrato.

Questo sarà corredato di fotocellule interne ed esterne, lampeggiante di segnalazione ante in movimento, selettore per l'apertura a chiave del cancello.

Installazione di automazione del tipo a braccio snodato per l'accesso al cancello pedonale.

24. ILLUMINAZIONE AREE COMUNI

L'installazione di impianto di illuminazione per il porticato e le aree a verde sarà realizzato con lampade a led al fine di ottimizzare la prestazione e i consumi annessi.

25. QUADRI ELETTRICI CONDOMINIALI

Dai vari contatori partiranno le dorsali che andranno ad alimentare ogni singolo appartamento e verranno protette da interruttori differenziali posti all'interno del vano contatore.

Sempre nel vano contatore verrà installato il quadro a protezione di tutte le utenze condominiali quali autoclave, illuminazione vano scala, illuminazione esterna, centralino TV, videocitofono e ascensore.

26. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico per parti comuni quali pilotis, scale e pianerottoli, sarà realizzato con i tubi in PVC incassati, i comandi saranno della ditta BTICINO serie Light o similari, completi di placche in materiale

plastico standard.

L'impianto elettrico dei box/auto e cantinole sarà con tubazioni e frutti esterni in materiale plastico standard.

Le luci esterne condominiali saranno regolate per l'accensione e lo spegnimento mediante interruttori crepuscolari e/o temporizzati.

I punti luce delle parti condominiali verranno completati con l'installazione degli apparecchi illuminati scelti dalla D.L.

Impianto elettrico per locali abitabili, realizzato nel rispetto della norma CEI 64-8 e alla realizzazione dell'impianto alla regola dell'arte come da D.M. 37/8 del 27/03/08 (ex legge 46/90).

Costituito da montanti, elettriche in bassa tensione e bassissima tensione completamente separate, i conduttori saranno di sezione e colore adeguati ai carichi e alle norme, infilati in tubi in PVC autoestinguento posati sottotraccia, i frutti saranno della "BTICINO SERIE LIGHT" o similari con placche di tinta a scelta del committente fra i tipi messi a disposizione dell'impresa.

Ogni appartamento sarà dotato delle seguenti apparecchiature:

SOGGIORNO:

4 punti presa 10/16 bipasso, 1 punto luce interrotto, 1 punto luce comando a relè, 1 punto tv satellitare, 1 punto telefono;

CUCINA:

4 punti presa per elettrodomestici schuko (frigo, forno, piano cottura, cappa), 1 punto presa 10/16 bivalente per piano lavoro, 1 punto luce interrotto, 1 punto TV;

CAMERA MATRIMONIALE:

3 punti presa 10/16 bivalenti, 1 punto luce interrotto, 1 punto TV;

CAMERA:

3 punti presa 10/16 bivalente, 1 punto luce interrotto, 1 punto TV;

BAGNO:

1 punto presa schuko, 1 punto luce interrotto per lo specchio, 1 punto luce interrotto a soffitto;

BAGNO-LAVATOIO:

1 punto presa 10/16 bivalente, 1 punto luce interrotto per specchio, 1 punto luce interrotto a soffitto;

CORRIDOIO:

1 punto presa schuko, 1 punto luce comando a relè;

BALCONE TERRAZZO:

2 punti presa 10/16 bivalente, 2 punti luce comandati a relè da interno all'abitazione.

All'interno dell'appartamento sarà previsto 1 lampada di emergenza del tipo a led incasso della "BEGHELLI" o similare.

Il tutto come da planimetria dell'appartamento allegata al compromesso.

Alimentazione tapparelle elettriche.

27. IMPIANTO TELEFONICO

Impianto telefonico per locali abitabili, sarà installato n° 01 cassetta per presa tradizionale arrivo "TELECOM" e n° 03 prese compreso infilaggio e presa RJ11 (plug) della stessa serie dei frutti.

28. SISTEMA ANTINTRUSIONE

Predisposizione di impianto antintrusione di tipo volumetrico e perimetrale a protezione dell'unità immobiliare

29. IMPIANTO DOMOTICO

Ogni appartamento sarà integrato da impianto automatizzato domotico di base, e precisamente nel controllo di n° 2 funzioni. Le suddette funzioni dell'impianto possono essere ampliate con integrazione di altre apparecchiature non incluse nel presente capitolato.

30. SISTEMA VIDEOCITOFONICO

L'impianto di videocitofono sarà del tipo a due fili e comporterà l'installazione di n° 01 monitor a parete abbinato al servizio di parla/ascolta e apertura, e n° 01 pulsante per suoneria per porta ingresso e intercomunicanti tra loro, marchio "BTICINO" o ditte similari;

31. IMPIANTO ANTENNA TV

L'impianto di antenna sarà del tipo per la ricezione dei canali digitali terrestri e parabolica centralizzata comporterà una dorsale, che attraverso dei derivatori, andrà a collegare tutti gli appartamenti.

32. BOX E CANTINOLE

Ogni box al piano interrato sarà dotato di impianto elettrico di n° 01 punto luce e n° 01 punto presa con contatore a sotto lettura, e predisposizione colonnina per ricarica elettrica. Gli stessi saranno dotati di serranda con apertura elettrica.

33. QUADRI DI MESSA A TERRA

Realizzazione di impianto di messa a terra condominiale con corda nuda di adeguata sezione da collegare all'armatura delle strutture.

34. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Fornitura e posa in opera di pannelli fotovoltaici come previsto dalle normative vigenti.

NOTE GENERALI

Sono a carico dell'acquirente:

- L'IVA in vigore al momento della fatturazione
- Le spese e l'onorario notarile per la stipula dell'atto notarile
- Le spese ed i diritti per l'allacciamento ai servizi ENEL e Telecom
- Le spese tecniche per la procedura sisma-bonus
- Le spese per la stesura delle tabelle millesimali
- I clienti che, per eventuali problemi personali, ritardassero con la stipula dell'atto notarile, successivamente alla data di consegna dell'immobile, non saranno esclusi dal pagamento delle spese condominiali, le quali avranno decorrenza nel momento stesso in cui viene costituito il condominio;
- Tutte le spese in variante che l'acquirente riterrà di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con il responsabile di cantiere, definendo con quest'ultimo le modalità di pagamento.

ditta

acquirente

PALAZZO
ADRIATICO
Vivi la città

