

COMUNE DI CASSANO DELLE MURGE

INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO PER CIVILI ABITAZIONI E LOCALI BOX GARAGE

DISCIPLINARE TECNICO

ART.1 GENERALE

Il presente disciplinare tecnico è riferito al fabbricato per civili abitazioni che sarà realizzato nel comune di CASSANO DELLE MURGE sul suolo fra via Bari e via XXIV Maggio dall'impresa EDIL MOLINARI s.r.l. con sede in Via ABRUZZO-MOLISE n. 6/8, 70029 SANTERAMO IN COLLE (BA).

ART.2 - CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'edificio sarà realizzato con struttura in cemento armato intelaiata con fondazioni di dimensioni e tipologia rivenienti da calcoli del calcolatore del C.A. e secondo la natura geologica del terreno. Le strutture sopraelevate avranno una struttura intelaiata composta da pilastri e travi realizzate in opera o prefabbricate. I solai saranno a struttura mista "latero-cemento" per il piano seminterrato e fuori terra e a soletta piena per rampe di scale, balconi o sbalzi, e comunque il tutto nel rispetto delle normative vigenti in materia.

ART.3 – INVOLUCRO (MURATURE-SOLAIO DI BASE-SOLAIO DI COPERTURA)

MURATURE

Le murature perimetrali saranno costituite nella maniera seguente:

- Al piano interrato saranno realizzati ove necessario dei muri contro terra in cls. armato di spessore idoneo e comunque rinvenenti dal calcolo statico della D.L.
- La suddivisione dei box sarà eseguita con muri di blocchi di cemento a f.v. dello spessore di cm 15 in tufo o termico, tramezzature da 10 cm in tufelle o forati.
- I muri di divisione tra gli appartamenti e delle scale saranno eseguiti con poroton da 15 cm più intonaco, pannello acustico da 3 cm e tufella da 10 cm.
- Ai piani superiori o fuori terra sarà realizzata la muratura di tompagno in termico da 30 cm con isolamento esterno a "cappotto", realizzato con pannello EPS di spessore da 10 cm .
- La suddivisione interna degli appartamenti, o "tramezzatura", verrà eseguita con tufelle

o in mattoni forati da cm 8/10 c.a., con la sottostante posa in opera lungo il perimetro delle pareti di materiale isolante acustico tipo ISOLGOMMA STRISCIA o POLICELL (o similari per caratteristiche tecniche e prestazionali)

Per la suddivisione interna delle tramezzature, la parte acquirente potrà chiedere eventuali modifiche per iscritto almeno trenta giorni prima della loro esecuzione.

SOLAIO DI COPERTURA

Il solaio di copertura sarà opportunamente coibentato predisponendo un pannello termo-coibente dello spessore minimo di 8/10 cm ad alta densità in polistirene estruso come da calcoli del tecnico, e dove necessario (terrazzini) con successivo strato di sabbia e rete per definire le pendenze di displuvio dell'acqua piovana. L'elemento di tenuta sarà realizzato con guaina del tipo cementizio (cemenguaina o similare) con successiva posa di pavimentazione in gres e/o ceramica con caratteristiche antigelive. Questo per le zone di lastrico solare piano calpestabile (terrazzini).

Si specifica che le stratigrafie, la posizione e gli spessori degli elementi termo-coibenti

potranno essere oggetto di modifica al fine di garantire opportune caratteristiche di isolamento termico ben superiori ai limiti 2010 previsti per i singoli componenti dell'involucro dal D.lgs 311/06 e comunque con l'obiettivo di garantire un involucro per il raggiungimento della Classe A4 energetica.

ART.4 - RIFINITURE INTERNE ED ESTERNE

Tutte le pareti interne degli appartamenti, i solai degli stessi ed il solaio del piano interrato saranno intonacate con intonaco del tipo comune civile liscio, le parti condominiale saranno protette con pittura elastometrica nei colori indicati dalla D.L.

Le pareti esterne, realizzate a cappotto, saranno rifinite con 2 mani di rasatura con rete e una mano di spatolato nei colori scelti dalla D.L., alcune pareti del prospetto potranno essere rivestite con grès porcellanato.

ART.5 – PAVIMENTAZIONI

Interrato

La pavimentazione del piano interrato, dei box e della corsia di manovra e rampa sarà

realizzata in cemento industriale con finitura antisdrucchiolo.

APPARTAMENTI

Per gli appartamenti la pavimentazione prevista (ad eccezione dei bagni) sussisterà in grès porcellanato opaco o lucido spessore 8/10 mm, nei diversi formati il tutto di prima scelta e di ottima marca esistente sul mercato, posato dritto e accostato, da scegliere nello SHOW ROOM messo a disposizione dall'impresa.

Per il bagno e per il doppio servizio, ove presente, la pavimentazione e il rivestimento previsto è in piastrelle di ceramica monocottura o gres porcellanato opaco o lucido il tutto di prima scelta e di ottima marca esistente sul mercato, posato dritto.

Il battiscopa interno è a scelta dell'acquirente.

Per la cucina (o cucinino) il rivestimento previsto è in piastrelle di ceramica monocottura opaco o lucido, nei diversi formati (escluso 10*10, 15*15) il tutto di prima scelta e di ottima marca esistente sul mercato posato dritto.

Tra il pavimento e il solaio sarà interposto un tappetino acustico da 10-12 mm del tipo "ISOLMANT" o similari, massetto alleggerito copri tubi, massetto autolivellante dello spessore di cm **4/5** in anidrite, per garantire la coibentazione e l'assorbimento dei rumori tra i vari piani.

Si precisa che per pavimenti e rivestimenti sono esclusi dal presente capitolato le greche, rosoni, fasce angoli ecc. Si precisa che la posa di pavimenti e/o rivestimenti con formato 10x10, 15x15 mosaici, disegni particolari, listelli, matite, greche, rosoni e quant'altro, vengano pagati in differenza, da concordarsi prima di eseguirne la posa.

VANO SCALE

Gli androni e le scale condominiali saranno pavimentati in pietra naturale o similari o a discrezione della D.L. Altri spazi di uso condominiale, saranno pavimentati con materiali che deciderà in seguito la D.L..

ART.6 - FINITURE DELLE PARETI

INTERRATO

Tutte le parti condominiali a piano interrato avranno pareti e solaio tinteggiate con due passate di pittura traspirante.

APPARTAMENTI

Gli appartamenti avranno i bagni e i doppi servizi rivestiti con piastrelle in ceramica come in precedenza descritto, per un'altezza di ml 2,20 c.a. dal piano finito del pavimento, su tutte le pareti interne che chiudono il bagno e il doppio servizio;

Le cucine (o cucinini) saranno rivestite con piastrelle in ceramica come in precedenza descritto ad un'altezza di ml 2,20 ca. dal piano del pavimento finito.

Si precisa che negli appartamenti dotati sia di cucinino che di cucina pranzo, sarà solo il cucinino ad essere rivestito. La parete attrezzata sarà rivestita con risvolti sulle pareti adiacenti di 60 cm mentre il resto della stanza sarà intonacato. Si precisa che non ci sarà nessun tipo di retribuzione per l'acquirente nel caso in cui lo stesso decida di rivestire le pareti della cucina o cucinino per una misura inferiore ai ml 2,20 o di non rivestire completamente alcune pareti come previsto da capitolato. Nel caso contrario, invece, si avrà un sovrapprezzo da concordare con l'impresa per ogni metro quadro in più che si andrà a rivestire sia in cucina che nel cucinino.

Le murature interne, nonché i soffitti di tutti gli altri ambienti, saranno rifinite con intonaco civile liscio del tipo premiscelato a base di cemento e/o gesso e finitura a stucco. Si precisa che anche la zona relativa al sottotetto sarà rifinita con intonaco civile liscio del tipo premiscelato a base di cemento e/o gesso e finitura a stucco.

VANO SCALA

Il vano scala sarà intonacato e tinteggiato con pittura traspirante a discrezione della D.L..

ART.7 - INFISSI ESTERNI

INTERRATO

A chiusura dell'ingresso carrabile, e precisamente davanti alla rampa condominiale che farà parte del complesso edilizio, si adotterà un cancello in ferro zincato, acciaio o verniciato a polvere a discrezione della D.L., dotato di apertura motorizzata elettrica telecomandata a distanza; i locali seminterrati destinati a box e/o depositi, saranno dotati di basculante in lamiera zincate o preverniciato.

APPARTAMENTI

Gli appartamenti saranno dotati di portoncini blindati completi di serratura con cilindro

europeo, spioncino, pannello interno bianco.

Tutti gli appartamenti avranno finestre e finestroni ad uno o due battenti in PVC, completi di ferramenta di sicurezza di base, vetro camera termico basso emissivo antiferita per il lato interno per le porte finestre, anta a ribalta, di formato e tipo a discrezione della D.L. Per gli infissi sopra descritti si utilizzeranno infissi di aziende di qualità e garanzia per la certificazione della classe A4.

Tutti gli infissi esterni saranno dotati d'avvolgibili in alluminio coibentato di colore a scelta della D.L., posti dentro appositi cassonetti prefabbricati termo-coibenti a tenuta stagna.

Si specifica che le avvolgibili avranno comandi di manovra del tipo elettrico.

Art. 8 BUSSOLE INTERNE

APPARTAMENTI

Gli appartamenti avranno bussole interne che saranno in legno o laminato completi di mostrine tonde o piatte ad incastro con la porta, e di maniglie e ferramenta satinata ed ogni altro accessorio atto al buon funzionamento.

Si precisa che delle porte previste da capitolato, n. 1 porta sarà del tipo a scomparsa "scorrevole" completa del sottoincasso di dimensione cm 70/80/90x210, di cui l'acquirente ne indicherà, nei tempi prestabiliti, la posizione più congeniale.

ART.9 - IMPIANTO IDRICO SANITARIO E FOGNARIO

APPARTAMENTI

L'impianto idrico-sanitario degli appartamenti sarà eseguito con collettori e tubazioni in multistrato di adeguato diametro. La riserva idrica per gli appartamenti sarà autonoma, al piano interrato l'impresa predisporrà l'attacco idrico ed elettrico per la riserva idrica, compreso la fornitura ed l'istallazione del serbatoio in acciaio da 500 litri e del relativo autoclave.

Per ogni appartamento l'impresa eseguirà l'impianto di distribuzione dell'acqua calda dalla caldaia murale a gas metano ai pezzi sanitari.

Tutte le tubazioni di scarico saranno realizzate in plastica del tipo "NIPREN" o similari, e saranno poste in opera secondo la disposizione della D.L.; dette tubazioni dovranno avere i seguenti diametri minimi:

- 1) scarico vasca mm 40/50 e troppo pieno mm 30;

- 2) scarico di super tubo del WC mm 80/100;
- 3) scarico bidet e del lavabo mm 40;
- 4) scarico piatto doccia mm 40.

Le colonne verticali dell'impianto fognante saranno realizzate in tubazione del tipo "NIPREN" o similari da mm 90/110, mentre la rete orizzontale avrà dimensioni di mm 125/140, con ispezioni nei punti previsti dalla D.L. Per tutte le colonne verticali sono previsti terminali per l'aerazione.

ART.10 - IMPIANTI TERMICI INDIPENDENTI

APPARTAMENTI

Tutti gli appartamenti saranno dotati di impianti di riscaldamento a pavimento indipendenti con l'installazione di una caldaia murale a gas metano del tipo a condensazione a tiraggio forzato con accensione elettronica di prima scelta, junker o similare", di ottima marca esistente sul mercato, disposta ove tecnicamente possibile. Dalla caldaia si avrà la diramazione ad un collettore (intercettato da due valvole a sfera), da cui partiranno i circuiti del pavimento radiante e le eventuali diramazioni ai vari corpi scaldanti, in tubazione a pavimento di spessore mm 10/10 con tubazioni in Multistrato polietilene.

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo *radiante a pavimento*.

In ogni unità immobiliare saranno installati n. 1 termostato ambiente per la regolazione della temperatura interna. Ciascun impianto termico sarà capace di garantire, la temperatura così come previsto per legge.

Tutti gli appartamenti saranno dotati di due pannelli solari termici installati sulla copertura del torrino scala o terrazzini al fine di consentire di coprire mediante l'energia solare quota parte del fabbisogno di ACS. Il collettore solare sarà del tipo a circolazione forzata con boiler di accumulo ACS localizzato in prossimità della caldaia.

Tutti gli appartamenti saranno dotati di predisposizione di impianto di climatizzazione con attacchi centralizzato nel corridoio.

ART.11 - IMPIANTO ELETTRICO

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

Gli apparecchi di comando e le prese saranno di marca BTICINO bianco a scelta

dell'impresa completi di placche.

INTERRATO

Tutti i box auto avranno impianti canalizzati esterni con tubazioni protettive o incassate in PVC, il tutto nel rispetto delle norme vigenti in materia. I conduttori saranno isolati in PVC di sezione idonea.

Per ogni box l'impianto comprenderà:

- n. 1 punto luce;
- n. 2 prese da 10/16 A (di cui n. 1 presa per l'autoclave);

I garage di pertinenza degli appartamenti verranno collegati ai contatori degli appartamenti corrispondenti.

APPARTAMENTI

Tutti i vari impianti interni ed esterni saranno posti sotto traccia entro tubazioni protettive in PVC, il tutto nel rispetto delle norme vigenti in materia. I conduttori saranno in rame isolato in PVC di sezione idonea. I frutti montati saranno della Bticino serie Living-Light, di colore nero o similari.

Per ogni appartamento l'impianto comprenderà:

- n. 1 quadro elettrico di distribuzione e protezione dell'impianto interno, completo di n. 2 interruttori differenziali e di n. 4 interruttori magneto-termici per linea prese, linea luce e cucina;
- n. 2 lampade d'emergenza;
- n. 1 Videocitofono al piano abitativo;
- n. 1 campanello a suoneria per il portone d'ingresso, completo di pulsante con targhetta porta nome;
- n. 1 punto bipolare per caldaia;
- n. 1 predisposizione termostato;
- n. 2 prese splitter / ventilconvettori.

SOGGIORNO PRANZO

- n. 4 prese 2x10A;
- n. 1 punto luce commutato;
- n. 1 presa telefonica;
- n. 1 presa TV.

CUCINA

- n. 2 prese 2x16A (forno, lavastoviglie);
- n. 1 prese 2x10A (frigo);
- n. 1 presa 2x10A (cappa);
- n. 1 presa 2x10A (piccoli elettrodomestici);
- n. 1 punto luce;

- n. 1 presa tv.

DISIMPEGNO ZONA NOTTE

- n. 1 punto luce deviato;
- n. 1 prese 2x10A.

BAGNO

- n. 2 punti luce;
- n. 1 prese 2x10A.

DOPPIO SERVIZIO/LAVANDERIA (ove presente)

- n. 1 punti luce;
- n. 1 prese 2x10A.

CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE

- n. 1 punti luce commutato;
- n. 3 prese 2x10A;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa telefonica.

CAMERE DA LETTO SECONDARIE

- n. 1 punti luce commutato;
- n. 2 prese 2x10A;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa telefonica.

BALCONI/VERANDE

- n. 1 punti luce;
- n. 1 prese 2x10A.

Inoltre sarà predisposto l'impianto d'allarme su propria linea dedicata, completo di fornitura e posa in opera di tubazione sottotraccia portata su tutte le finestre, porte-finestre dell'appartamento, portone d'ingresso, garage.

Lo stabile sarà dotato di impianto videocitofono con pulsantiera esterna di chiamata al cancello di ingresso alle unità immobiliari, dotati di pulsante porta targa illuminato. Per quanto riguarda lo spazio di manovra per l'ingresso alle autorimesse del piano interrato, saranno predisposti dei punti luce con relativi corpi illuminanti in numero idoneo a garantire una buona luminosità in ogni ambiente. Detti punti luce saranno collegati ad un relè a tempo che ne permetterà l'accensione programmata. Si precisa che l'alimentazione avverrà per mezzo di un contatore generale condominiale.

ART.12 - IMPIANTO TV-SAT

L'impianto TV-SAT sarà del tipo centralizzato ed in ciascun appartamento saranno

installate prese TV-SAT nei punti sopra indicati. L'impianto sarà realizzato in maniera da permettere la ricezione dei programmi nazionali e le possibili reti private e locali.

ART.13 - IMPIANTO TELEFONICO

In ogni appartamento sarà predisposto l'impianto telefonico con cassetta d'incasso per l'alloggio delle prese. La posizione della cassetta sarà quella sopra indicata.

ART.14 - DOTAZIONE DELLA CUCINA

In cucina (o nel cucinino) l'impianto idrico comprenderà le tubazioni per l'acqua calda e fredda, uno scarico per lavapiatti, lavatrice nonché attacco per lavastoviglie e allaccio al gas metano.

ART.15 - DOTAZIONE DEL BAGNO

Il bagno padronale sarà dotato di: vaso, bidet e lavabo serie sospesa con scarico a muro di colore bianco, di prima scelta e di ottima marca esistente sul mercato; vasca da bagno in vetroresina di prima scelta e di ottima marca esistente sul mercato (di colore bianco), di dim. cm 70x170 e/o 70x160 in base allo spazio a disposizione o piatto doccia 70x90; rubinetteria per lavabo, bidet, e vasca) e gruppo miscelatore di prima scelta e di ottima marca esistente sul mercato.

Nei bagni si monteranno cassette di scarico a doppio comando per il water a muro d'incasso del tipo gheberit o similari.

ART.16 - PARTI CONDOMINIALI

Il fabbricato avrà una proprietà condominiale ben distinta che comprenderà gli ingressi alle unità immobiliari, spazi di manovra per l'ingresso alle autorimesse del piano interrato, i locali tecnologici. Tutte le unità immobiliari saranno gravate di servitù di passaggio per tubazioni di scarico esalazioni, canne fumarie ecc. Dette servitù potranno interessare anche i balconi, terrazze e garage.

ART.17 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI

L'impresa fornirà il regolamento di condominio e tabelle millesimali redatti da un tecnico di fiducia. La spesa per la formazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale sarà a carico della parte acquirente per il costo di €. 300,00 (trecento/00). Dette tabelle millesimali e regolamento di condominio sono da ritenersi accettate senza alcuna riserva con la Sottoscrizione del presente, ratificata con la stipula.

ART.18 - ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti esterni relativi all'impianto idrico fognario, colonna montante ENEL e GAS METANO e telefono sono a carico della parte acquirente per il costo di € 1.500,00 anticipato dall'impresa esecutrice. Sono inoltre di competenza della parte acquirente gli oneri relativi alla richiesta dei contatori ai pubblici servizi.

ART. 19

Altri lavori e rifiniture richiesti dall'acquirente, in difformità a quanto stabilito con il presente disciplinare, saranno realizzati solo se tecnicamente possibili (previa autorizzazione della D.L.) e pagati con modalità prescritte nel preliminare di sottoscrizione all'acquisto, al prezzo preventivamente concordato tra le parti al momento della commissione.

Le eventuali varianti al presente capitolato ed alla distribuzione degli ambienti dell'appartamento, purché tecnicamente possibili, dovranno essere comunicate tempestivamente dall'acquirente onde non intralciare i lavori dell'impresa e concordate preventivamente, **sottofirmati e pagati anticipatamente ove si maturassero costi non previsti nel presente capitolato.**

ART. 20

Tutte le scelte relative alle forniture e pose in opere dei materiali, non previste da questo capitolato, sono ad esclusiva e insindacabile decisione della D. L.,

L'impresa esecutrice dei lavori si riserva la facoltà, secondo le direttive tecniche della D.L., del passaggio di condotte verticali e orizzontali quali acque nere, acqua potabile, canne di fumarie di ventilazione e aerazione, e quant'altro necessario per il perfetto funzionamento degli alloggi.

Ogni decisione su eventuali divergenze d'interpretazione del presente disciplinare, su equivoci dovuti da involontarie omissioni e laddove le indicazioni degli articoli precedenti danno le possibilità alternative, è demandata al giudizio della D.L. che è riconosciuta e accettata come

unico arbitro.

La parte acquirente potrà verificare durante l'esecuzione dei lavori e con tecnico di sua fiducia il rispetto del presente disciplinare previo accordo con l'impresa esecutrice.

Letto ed accettato viene dalle parti sottoscritto.

Cassano delle Murge, li 20 agosto 2018

La parte acquirente

L'impresa