

IMPRESA EDILE - LAVORI PRIVATI E PUBBLICI

Via Superga,48 - 70029 Santeramo in Colle (BA)

Tel./Fax 080 3038744 - info@arianocostruzioni.it



COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE

REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO PER CIVILI ABITAZIONI E LOCALI COMMERCIALI SITO IN VIA ALBERTINI

DISCIPLINARE TECNICO

FORMA E PRINCIPALI DIMENSIONI DELLE OPERE OGGETTO DELL' APPALTO

1. GENERALE

Il presente disciplinare tecnico è riferito al fabbricato residenziale che sarà realizzato, dall' impresa ARIANO COSTRUZIONI S.R.L., nel comune di SANTERAMO IN COLLE in via ALBERTINI previa demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente, in conformità ad un progetto di massima predisposto dal gem. MICHELE MAIULLARI . Il fabbricato in oggetto sarà composto di:

- Piano interrato adibito a garages con accesso per mezzo di una rampa condominiale.
- Piano terra adibito a locali commerciali n. 2
- Primo piano adibito a civili abitazioni n. 2 con accesso da scale indipendenti.
- Secondo piano adibito a civili abitazioni n. 2 con accesso da scale indipendenti
- Piano di copertura a falde inclinate con n. 2 accessi indipendenti attribuiti alle abitazioni del secondo piano.

2. CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Le strutture portanti del fabbricato e le scale ,saranno formati da un telaio di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato , i solai ed i balconi saranno del tipo misto laterocementizio con travetti in c.a precompresso, il tutto secondo i calcoli statici redatti dal progettista strutturale e nel rispetto delle vigenti norme antisismiche e tecniche di costruzione .

3. MURATURE

-Al piano interrato saranno realizzate ove necessario dei muri contro terra in cls. armato di spessore idoneo e comunque provenienti da un calcolo statico della D.L.

-La suddivisione dei box sarà eseguita con muri in tufo o con blocchetti in cemento a vista.

-Ai piani superiori la muratura di tompagno sarà del tipo " a cassetta" costituito da doppio paramento, paramento esterno in blocchi di forato termico e un paramento interno in tufo o stesso forato termico interposto un pannello termo-coibente tipo "WALLMATE CW della STYROFOAM o similari previa chiusura degli interstizi dei forati con intonaco grezzo.

In alternativa, si potrà realizzare la muratura di tompagno con il paramento esterno in blocchi di GASBETON , paramento interno in tufella o forato termico interposto un pannello termo-coibente.

Comunque l' involucro dell' edificio sarà progettato e dimensionato in conformità alle disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici come dal D.lgs 192/05 e dal D.lgs 311/06

IMPRESA EDILE - LAVORI PRIVATI E PUBBLICI

Via Superga,48 - 70029 Santeramo in Colle (BA)
Tel./Fax 080 3038744 - info@arianocostruzioni.it

-La suddivisione interna , o “tramezzatura” , verrà eseguita con tufelle o mattoni forati dello spessore di cm 10, con la sottostante posa lungo le pareti di materiale isolante acustico tipo ISOLGOMMA STRISCIA ,FONOSTRIP (o similari per caratteristiche tecniche e prestazionali)

-La suddivisione tra le unità immobiliari verrà eseguita con doppio paramento con interposto un pannello termo-coibente ed una fodera fonoassorbente il tutto nel rispetto delle nuove norme vigenti in termo-acustica, a scelta della D.L.

4. SOLAIO DI COPERTURA

La copertura sarà realizzata nel seguente modo:

-Parte a tetto con falde inclinate in c.a. sul quale verrà realizzato un pacchetto termo-ventilato con pannello termo-coibente tipo WALLMATE CW della STYROFOAM O POLIFAN (o similari per caratteristiche tecniche e prestazionali) bloccato con listelli orizzontali e verticali e sovrapposizione di tegole in cemento colorato.

-Parte a terrazzo praticabile realizzato con un pannello termo-coibente ad alta densità in polistirene di adeguato spessore , successivo strato di massetto cementizio impermeabilizzato con MAPELASTIC della “ MAPEI” e posa di pavimento tipo gres e/o ceramica con caratteristiche antigelive a scelta della D.L.

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 ed acustico ove occorre secondo il D.lgs 311/06.

-Le grondaie, le scossaline ed i pluviali saranno realizzati in lamiera preverniciata a scelta della D.L.

5. RIFINITURE ESTERNE

Le pareti esterne verranno prima interessate da una mano di rinzafo di sabbia e cemento e successivamente due mani di intonaco del tipo premiscelato e protette con pittura elastometrica o con rivestimento in pietra naturale o piastrelle in ceramica antigeliva.

6. RIFINITURE INTERNE

Le pareti interne nonché i soffitti degli appartamenti e dei sottotetti saranno rifiniti con intonaco civile liscio premiscelato a base di cemento e/o gesso e finitura a stucco.

7. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

-Per gli appartamenti la pavimentazione prevista sarà in piastrelle in monocottura smaltate o gres porcellanato opaco o lucido (non levigato) spessore 8/10mm, nei formati cm 33x33 o cm 40x40 il tutto di prima di scelta e di ottima marca esistente sul mercato, posato dritto o a spigolo e fugato con spessore massimo di mm 3.

-Per le camere da letto l' acquirente avrà' la possibilta' di scegliere per il pavimento il gres porcellanato o il parquet del tipo prefinto della “ GAZZOTTI” 10X70X600 exstraresisten l' essenza a scelta tra “IROKO”, “ ROVERE” o “ DOUSSIE' AFRICA”.

-Per il bagno la pavimentazione e il rivestimento previsto è in piastrelle di ceramica monocottura o gres porcellanato opaco o lucido cm 20x20, 20x25,20x30 il tutto di prima scelta e di ottima marca esistente sul mercato, posato dritto e fugato.

-Per la cucina il rivestimento previsto,solo lungo la parete attrezzata e risvoltato sui lati per cm 60, è in piastrelle di ceramica monocottura opaco o lucido, formati cm 20x20, 20x25, 20x30 il tutto di prima scelta e di ottima marca esistente sul mercato posato dritto e fugato.

-L' altezza del rivestimento del bagno e della cucina sarà di mt 2,20 dal piano finito del pavimento.

IMPRESA EDILE - LAVORI PRIVATI E PUBBLICI

Via Superga,48 - 70029 Santeramo in Colle (BA)
Tel./Fax 080 3038744 - info@arianocostruzioni.it

-Tra il solaio e il pavimento sarà interposto un tappetino del tipo ISOLMANT o TACITUS PE –FELT 120 o similari o in alternativa un massetto da cm 5 “ FONBETON” , per garantire la coibentazione e l’ assorbimento dei rumori tra i vari piani.

-I pavimenti dei balconi e terrazzi saranno in monocottura antigeliva nei formati cm 20x20 o 10x10 materiale a scelta della D.L

Si precisa che per i pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina sono esclusi dal presente capitolato le greche ,rosoni ,fasce , angoli, mosaici e formati molto piccoli che a richiesta dell’ acquirente potranno essere posati e pagati come differenza dopo previo accordo tra le parti.

8. IMPIANTO IDRICO SANITARIO E FOGNARIO

-L’ impianto idrico-sanitario degli appartamenti sarà eseguito con tubazioni in polietilene reticolato FUSIOTERM , o con tubo MULTISTRATO e relative rubinetterie di arresto.

-Le tubazioni di scarico saranno realizzate con tubi in plastica PVC ad innesto con diametri appropriati all’ utilizzo.

-Nella cucina verrà predisposto n.1 attacco per lavastoviglie.

-Ogni unità abitativa avrà una riserva idrica da lt 1000, in acciaio, ed un autoclave posizionati nei rispettivi garage.

9. IMPIANTO IMPIANTO TERMICO

-Ogni singola unità abitativa sarà dotata di impianto di riscaldamento indipendente con l’ installazione di una caldaia murale della RIELLO o similare di pari valore e con stesse caratteristiche tecniche e prestazionali, la posizione a scelta della D.L.

-Ogni singola unità abitativa sarà dotata di n. 1 termostato ambiente per la regolazione della temperatura interna.

-Ogni singola unità abitativa sarà fornita di radiatori di alluminio smaltato di colore bianco ad eccezione del bagno nel quale verrà installato un termo arredo a scelta della D.L.

-La tubazione di aduzione del gas metano dai singoli contatori alle rispettive caldaie sarà realizzata in ferro zincato di idoneo spessore e diametro.

-Nel bagno di ogni unità abitativa saranno montati i seguenti pezzi sanitari : vaso e copri vaso, bidet, lavabo con semi colonna serie sospesa tra le seguenti: della GLOBO serie “ARIANNA” o “ALIA” o “MISURA” e vasca, in vetro resina di colore bianco, della GLASS, mis 70x170 o 70x160 in base allo spazio a disposizione o in alternativa vasca della NOVELLINI.

serie“AURORA 1” sanitari dell’HATRIA serie DAYTIME L’acquirente in alternativa alla vasca potrà optare per il montaggio del piatto doccia con box NEW STAR della NOVELLINI.

-Nel bagno sarà montata una cassetta di scarico ad incasso con doppio comando della GHEBERIT o simile di pari valore e stesse caratteristiche.

-La rubinetteria del bagno sarà in ottone cromato con miscelatori della FRATTINI serie S150 o o della LEVEL PAFFONI o similari di pari valore.

-Nel doppio servizio è previsto un piatto doccia senza box , un lavatoio ed un vaso.

Si precisa che l’ acquirente per la scelta dei materiali (pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetteria) potrà recarsi presso lo SHOW ROOM messo a disposizione della D.L. dove troverà vasta scelta di materiale delle migliori marche esistenti sul mercato.

IMPRESA EDILE - LAVORI PRIVATI E PUBBLICI

Via Superga,48 - 70029 Santeramo in Colle (BA)
Tel./Fax 080 3038744 - info@arianocostruzioni.it

Nel caso in cui l' acquirente non fosse soddisfatto dei materiali da capitolato potrà scegliere altro presso lo stesso SHOW ROOM o altri rivenditori versando eventuali differenze qualora ci fossero.

I prezzi riconosciuti dalla D.L. per i pavimenti € 40,00 al mq di listino, per i rivestimenti € 30,00 al mq di listino e per il battiscopa € 6,00 al ml di listino, per il parquet € 40,00 fornitura e posa e € 6,00 per fornitura e posa battiscopa in tinta.

10. PIANO INTERRATO

Il piano interrato sarà adibito a garages con le seguenti caratteristiche:

- La pavimentazione dei garages, dell' area di manovra e della rampa di accesso potrebbe essere del tipo industriale , o in marmette in cemento o parte asfaltata il tutto comunque con ottime caratteristiche prestazionali ed a scelta della D.L.
- Ogni garage sarà dotato di n. 1 punto luce centrale , n.1 presa da 10 A e n. 1 presa per l' autoclave.
- Ogni singolo garage sarà dotato di una serranda zincata con predisposizione per l' apertura elettrica e predisposizione di tubazione per impianto d' allarme.
- L' impianto elettrico nei garage sarà realizzato con tubazione rigida sovrapposta o se possibile sotto traccia a scelta della D.L. e collegata al contatore di ogni singolo appartamento.
- L'accesso alla rampa sarà dotato di una serranda zincata o di un cancello in ferro con apertura automatica a distanza.
- Nell' area di manovra dei garage sarà predisposto un pozzo di raccolta delle acque piovane, comune a tutti i locali esistenti al piano interrato.

11. SOTTOTETTO

- Il sottotetto sarà rifinito con intonaco civile liscio del tipo premiscelato sulle pareti e soffitto.
- Il pavimento sarà a scelta dell' acquirente tra quelli messi a disposizione dalla D.L.
- Sarà dotato di n. 1 punto luce centrale, n.1 presa di corrente, n. 1 punto luce sul terrazzo, n. 1 punto citofono tradizionale.
- Una predisposizione di canna fumaria.
- Una porta d' ingresso identica a quelle delle porte interne degli appartamenti e l' infisso per accedere al terrazzo avrà una dimensione standard realizzato in legno o in alluminio senza tapparella.

12. VANO SCALA

- Il vano scala sarà indipendente per ogni singolo appartamento rifinito con intonaco civile liscio del tipo premiscelato.
- I gradini, sottogradini, pianerottoli e battiscopa saranno rivestiti in granito sardo(rosa beta) o similare di pari valore e dello spessore di cm 2
- La ringhiera interna sarà realizzata in ferro verniciato con disegno a scelta della D.L.

13. PORTONI D' INGRESSO

- I portoncini di accesso agli appartamenti saranno del tipo blindato con anta in lamiera di acciaio rivestita con pannello di legno nobilitato interno ed esterno, cerniere in acciaio e serratura con cilindro europeo il tutto a scelta della D.L
- Prevista una porta di separazione tra scalinata ed accesso al garage.

IMPRESA EDILE - LAVORI PRIVATI E PUBBLICI

Via Superga,48 - 70029 Santeramo in Colle (BA)
Tel./Fax 080 3038744 - info@arianocostruzioni.it

14. INFISSI

-Gli infissi esterni per finestre e porte-finestre saranno realizzati in legno , telaio e anta sez 68 specchiatura unica ,tre zoccoli inferiori, guarnizione termoacustica continua negli angoli in EPDM espanso con supporto in EPDM 90,con eccellenti proprietà di resistenza alla lacerazione alla deformazione e all' invecchiamento,guarnizione per vetro in EPDM ESPANSO continua negli angoli con le stesse caratteristiche sopra citate.Fermavetri ricavati all' interno ,ferramenta ad espansione AGB , vetrocamera 33.1 STADIP + intercapedine da mm12 con aria disidratata + 33.1 STADIP doppia sigillatura , cerniere da 14 regolabili con coperture in oro ,cromo o bronzo e maniglia mod . ROISSY HOPPE color oro,cromo o bronzo.

-Per tutte le porte finestre è previsto l' utilizzo di vetri antinfortunistici fino all'altezza di mt 1 dal piano di calpestio.

-Le luci nette delle finestre previste sono quelle standard 60.70-80-90 x 115

-Le luci nette delle porte finestre previste sono quelle standard 60-70-80-90-120 x 215

-Le aperture delle finestre e porte finestre saranno standard non sono previste aperture antiribalta e scorrevoli.

-Tutti gli infissi saranno predisposti per il montaggio di zanzariere.

-Si precisa che l' impresa garantendo tutti i requisiti richiesti dalle normative vigenti potrà optare per il montaggio di infissi in legno alluminio.

15. SERRANDE INFISSI ESTERNI

-Gli infissi esterni finestre e porte finestre saranno protetti da avvolgibili motorizzate in alluminio coibentato, a guide fisse, profili in alluminio e colore a scelta della D.L.

-I cassonetti copri rullo avvolgibile saranno del tipo scatolare con sportello mobile asportabile per l' ispezione e manutenzione realizzati con pannelli in agglomerato di legno laccato bianco.

-Gli infissi dei locali commerciali , che potranno essere in legno o alluminio , saranno protetti da serrande zincate sul lato anteriore e da avvolgibile o serrande zincate sul lato posteriore con predisposizione per apertura elettrica.

16. INFISSI INTERNI

-Le porte interne saranno del tipo tamburato liscia e cieca , formato da telaio laterale di irrigidimento e sostegno , rinforzi per serratura e riempimento a struttura alveolare rivestite su ambedue le facciate con legno esotico totalizzato tipo noce TANGANIKO o rovere con verniciatura eseguita con prodotti poliuretanicocompreso di maniglie in ottone lucido o satinato.

-La porta d' ingresso agli appartamenti sarà del tipo blindata a scelta della D.L. l' acquirente potrà scegliere di avere la porta identica a quella del portone d'ingresso versando la differenza.

Si precisa che sono previste porte a scomparsa standard per un numero massimo di n. 3 , ma l' acquirente potrà richiederne la fornitura e il montaggio ,di altre dopo previo accordo con la D.L.

17. SOGLIE E STIPITI

-Le soglie e gli stipiti saranno in marmo di TRANI lucidato opaco dello spessore di cm 3 o altre pietre naturali con stesse caratteristiche e comunque a scelta della D.L.

18. IMPIANTO ELETTRICO

-L' impianto elettrico sarà realizzato con: tubi Flex ad incasso del tipo pesante con colori per l' identificazione delle linee, scatole incasso e quadri della GEWISS con separatori interni, interruttori e prese saranno della BTICI-

IMPRESA EDILE - LAVORI PRIVATI E PUBBLICI

Via Superga,48 - 70029 Santeramo in Colle (BA)

Tel./Fax 080 3038744 - info@arianocostruzioni.it

NO serie LIVING, le cordine saranno del tipo antifiama (N07V-K) , le montanti dal gruppo ENEL al centralino di ogni appartamento saranno da 1x2x6mmq.

INGRESSO

-Punto luce a soffitto	n. 1
-Punto di comando con pulsante	n. 3
-Punto presa bivalente 10/16 A	n. 2
-Punto per video citofono	n. 1
-Centralino di comando 24M ad incasso	n. 1
-Interruttore differenziale automatico C25 A	n. 1
-Interruttore automatico per linea mansarda	n. 1
-Interruttore automatico per linea piano cott.	n. 1
-Interruttore automatico per linea luce	n. 1
-Interruttore automatico per linea prese	n. 1
-Interruttore automatico per linea garage	n. 1

SOGGIORNO

-Punto luce a soffitto	n. 1
-Punto di comando con interruttore	n. 1
-Punto presa bivalente 10/16°	n. 4
-Punto presa tv (terrestre e satellitare)	n. 1
-Punto presa telefonica con cassetta SIP princ.	n. 1
-Lampada di emergenza BEGHELLI 11w/8h	n. 1
-Punto di comando per luce esterna.	n. 1

CUCINA

-Punto luce a soffitto/parete	n. 1
-Punto di comando con interruttore	n. 1
-Punto presa UNEL 10/16°	n. 1
-Punto presa bivalente 10/16A	n. 4
-Punto di comando con interruttore x caldaia	n. 1
-Punto di comando per luce esterna	n. 1

CORRIDOIO

-Punto luce a soffitto/parete	n. 1
-Punto di comando con pulsante	n. 3
-Punto per attacco termostato ambiente	n. 1
-Lampada di emergenza BEGHELLI 11w/8h	n. 1
-Punto presa bivalente 10/16 A	n. 1

BAGNO

-Punto luce a soffitto/parete	n. 2
-------------------------------	------

IMPRESA EDILE - LAVORI PRIVATI E PUBBLICI

 Via Superga,48 - 70029 Santeramo in Colle (BA)
 Tel./Fax 080 3038744 - info@arianocostruzioni.it

- Punto di comando con interruttore n. 2
- Punto presa bivalente 10/16° n. 1

RIPOSTIGLIO o DOPPIO SERVIZIO (ove previsto)

- Punto luce a soffitto/parete n. 1
- Punto di comando con interruttore n. 1
- Punto presa bivalente 10/16° n. 1

CAMERA MATRIMONIALE

- Punto luce a soffitto/parete n. 1
- Punto di comando con interruttore n. 1
- Punto presa bivalente 10/16° n. 3
- Punto presa tv terrestre e satellitare n. 1
- Punto presa telefonica RJ n. 1
- Punto di comando per luce esterna n. 1

STANZA DA LETTO SECONDARIE

- Punto luce a soffitto/parete n. 1
- Punto di comando con interruttore n. 1
- Punto presa bivalente 10/16° n. 2
- Punto presa tv terrestre e satellitare n. 1
- Punto presa telefonica RJ n. 1

BALCONE E VERANDA

- Punto luce a soffitto/parete n. 2
- Punto presa bivalente 10/16 A con interruttore bipolare interno in scatola 503 per accensione luce balcone n. 2

SCALINATA

- Punto luce a soffitto/parete n. 4
- Punto di comando con deviatore n. 2

GARAGE (impianto sovrapposto)

- Punto luce a soffitto/parete n. 1
- Punto di comando con interruttore n. 1
- Punto presa bivalente 10/16A n. 1
- Punto presa bivalente 10/16A per autoclave n. 1
- Predisposizione di solo tubo per serranda elettrica n. 1

IMPRESA EDILE - LAVORI PRIVATI E PUBBLICI

Via Superga,48 - 70029 Santeramo in Colle (BA)
Tel./Fax 080 3038744 - info@arianocostruzioni.it

Si precisa che tutti gli appartamenti e locali commerciali saranno dotati di predisposizione di impianto di allarme, completo di fornitura e posa in opera di solo tubazione sotto traccia portata a tutti gli infissi, porte blindate e serrande, n. 4 pred. di fotocellule, n.1 pred. sirena esterna , n. 1 pred. sirena interna in garage.

Si precisa che l' edificio sarà predisposto di tubazione per un eventuale montaggio di pannelli fotovoltaici. Per quanto riguarda lo spazio di manovra per l' ingresso ai garage del piano interrato saranno predisposti dei punti luce con relativi corpi illuminanti in numero idoneo a garantire una buona luminosità. Detti punti luce saranno collegati ad un relè a tempo che ne permetterà l' accensione programmata .
Si precisa che l' alimentazione delle luci nello spazio di manovra e l' alimentazione, per l' apertura della serranda per l' accesso alla rampa, avverrà per mezzo di un contatore generale condominiale.

IMPIANTO TV

-L' impianto TV terrestre sarà del tipo centralizzato ed in ciascun appartamento saranno installate prese TV come nei punti sopra citati. Ogni appartamento sarà predisposto per l' installazione di un 'antenna satellitare da posizionare sul tetto.

ALLACCIAMENTI E CERTIFICAZIONI

-Sono a carico dell' acquirente le spese per l' allaccio all' impianto idrico, elettrico, fognario e termico.
-Sono a carico della società venditrice le spese i certificati di accatastamento, collaudo, abitabilità ed energetico.
-Le spese per le polizze assicurative se richieste dall' acquirente saranno ripartite a meta' tra la D.L. e l' acquirente.

PAGAMENTI E CONSEGNA

-Il pagamento avverrà con acconti di comune accordo tra le parti, il saldo sarà effettuato al momento della consegna materiale dell' immobile.
-Si precisa che al momento della consegna dell' immobile sarà redatto, a cura dell'impresa esecutrice, un verbale di consegna che l' acquirente dovrà sottoscrivere.

LAVORI IN DIFFORMITA'

-Atri 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 nella sottoscrizione all' acquisto, al prezzo preventivamente concordato tra le parti al momento della commissione.
-Si precisa che le eventuali varianti al presente capitolato ed alla distribuzione degli ambienti , purchè 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 dei costi non previsti nel presente capitolato.**

N.B.

Si precisa che tutte le unità immobiliari saranno gravate di servitù di passaggio per tubazioni di scarico esalazioni, canne fumarie ecc che potrebbero interessare **balconi, terrazzi e garage.**

IMPRESA EDILE - LAVORI PRIVATI E PUBBLICI

Via Superga,48 - 70029 Santeramo in Colle (BA)
Tel./Fax 080 3038744 - info@arianocostruzioni.it

Si precisa inoltre che il tetto di copertura potrebbe essere utilizzato per il montaggio futuro di **pannelli fotovoltaici e solari per ogni singolo immobile nei limiti dello spazio a disposizione.**

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

In caso di scelta, da parte dell' acquirente, di materiali diversi da quelli messi a disposizione dell' impresa , quest'ultima sarà esonerata da ogni responsabilità (difetti di fabbricazione, colori, ritardi di consegna ecc.)

In caso di scelta, da parte dell' acquirente, di fornitori di materiale diversi da quelli messi a disposizione dell'impresa, l'acquirente dovrà incaricarsi di far scaricare il materiale sul cantiere esonerando l'impresa da ogni responsabilità.

Letto e spiegato, è firmato per accettazione dalle parti contraenti in duplice copia

SANTERAMO IN COLLE

L'acquirente

L'impresa
