

PALAZZO ISTRIA

Capitolato e disciplinare tecnico

Fabbricato residenziale in Bitritto

Via Bitetto, angolo Via Istria



Documento tecnico dell'intervento

Impresa esecutrice: SAL Costruzioni S.r.l.

www.palazzoistria.it

Il presente documento non rappresenta alcun obbligo contrattuale ed è destinato esclusivamente a finalità promozionali. Fanno fede esclusivamente gli elaborati e la documentazione contrattuale.

PREMESSA

Il presente disciplinare detta le norme e le caratteristiche principali cui l'Impresa si è attenuta nella realizzazione dell'intervento edilizio.

Nel corso dei lavori potranno essere effettuate dal Progettista o dalla DL scelte diverse dal progetto che verrà di seguito descritto, ai fini di una migliore riuscita formale e tecnica dell'intervento.

L'esecuzione dei prospetti e la scelta dei relativi materiali sono di competenza del Progettista o della DL che hanno il compito di curare i particolari architettonici dell'intervento, ivi compresi i vani scala, i cortili, i rivestimenti, le sistemazioni esterne eccetera.

CARATTERISTICHE TECNICHE

Strutture portanti in cemento armato sono state realizzate in conformità del D.M.17/01/2018.

Solai a struttura mista in cemento armato e laterizi con travetti del tipo prefabbricati.

I solai di copertura dei box al piano terra saranno in lastre "predalles".

MURATURE DI TOMPAGNO ESTERNO

Le murature esterne di tompagno sono state realizzate con YTong con spessore complessivo di circa cm 40, il tutto al fine di garantire il rispetto delle norme di leggi vigenti in materia di consumo energetico (DPR 02/04/2009 n. 59, DM 26/06/2009 e smi).

Le pareti esterne sono state ricoperte con intonaco per esterni e tinteggiate con pittura al quarzo o in parte rivestite con materiali idonei per l'esterno a vista, il tutto con colori e/o materiali a scelta dell'Impresa o della DL.

DIVISORI INTERNI

Sono stati realizzati con laterizi da circa cm 8.

DIVISORI TRA APPARTAMENTI E CHIUSURA SCALE

Sono stati realizzati con YTong da circa cm 30.

La chiusura scale è stata realizzata con YTong da circa cm 20-25.

COPERTURA DEL TERRAZZO- BALCONI – TERRAZZO PRIMO PIANO

Solaio piano praticabile con sovrastante masso a pendio costituito da:

- materiale coibente da cm 10 di spessore;
- massetto a pendio di conglomerato cementizio tipo "isocal" o similare;
- due strati di guaina minerale con spessore pari a mm 4, con sottostante spalmatura

di primer;

- fornitura e posa in opera di pavimento in gres porcellanato cm 30x60;
- terminale balconi con profilo in alluminio

VANO SCALA, STIPITI, DAVANZALI E SOGLIE

La pavimentazione del vano scala, le pedate, le alzate, il pavimento dei pianerottoli di riposo e di arrivo e il battiscopa saranno realizzati in pietra di Apricena.

INTONACI INTERNI

Del tipo pronto a base cementizia con l'aggiunta di uno strato di malta fine (stucco), eseguiti a perfetto piano, con guide e profilature, nonché paraspigoli sotto intonaco in lamiera zincata.

PAVIMENTI

I pavimenti dei vani interni saranno in grès porcellanato prima scelta da cm 60x60, il tutto di primaria marca nazionale, colore e disegno a scelta del committente sulla base della campionatura offerta dall'Impresa ed esposta presso il proprio fornitore. Il montaggio sarà del tipo a giunto unito e dritto. Prezzo di listino € 50,00 al mq.

I box sono stati pavimentati con grès porcellanato prima scelta da cm 30 x 30.

PARAPETTI DEI BALCONI

In cls per quanto riguarda il primo piano ed il lastrico solare, gli altri piani in alluminio e vetro.

RIVESTIMENTI BAGNO E CUCINA

Saranno costituiti da piastrelle di ceramica di primaria marca nazionale, posati fino ad un'altezza di m 2,20, con tinte e disegni a scelta del committente sulla base della campionatura offerta dall'Impresa ed esposta presso il proprio fornitore. Sono esclusi eventuali listelli e/ rosoni. Prezzo di listino € 50,00 al mq.

INFISSI ESTERNI

In PVC, ad una o più ante, completi di ferramenta d'uso, dispositivo anta-ribalta, vetri antinfortunistici "basso-emissivo" (33+12+33), avvolgibili elettrici, il tutto con colori coordinati con l'esterno secondo indicazioni della DL. Saranno realizzati per garantire il rispetto delle norme di legge vigenti in materia di consumo energetico (DPR 02/04/2009 n. 59, DM 26/06/2009 e smi).

PORTE INTERNE

Tamburate ad un battente dello spessore di mm 40/45 con telaio in legno abete rivestito con ciliegio o rovere sbiancato da mm 4 lucidato, come da esposizione presso il proprio fornitore, complete di ferramenta d'uso. Le porte di accesso al terrazzo saranno in lamiera verniciata.

PORTONCINO D'INGRESSO

Del tipo blindato ad un battente da mm 50/60 rivestito con noce Tanganica o similari per la faccia interna e con pannello idoneo per la faccia esterna. Realizzato con telaio maestro in profilo di acciaio, controtelaio in acciaio, zanche di fissaggio di sicurezza, cerniere antistrappo, pannello in lamiera di acciaio rinforzato, serratura di sicurezza con chiusura a tre punti, completo di ferramenta d'uso e chiusura con cilindro europeo.

BAGNI

Apparecchi igienici di primaria marca nazionale del tipo sospeso, serie Dolomite o similare, secondo la campionatura esposta presso il proprio fornitore.

Attrezzato con doccia a pavimento.

La doccia, il lavandino ed il bidet saranno corredati di gruppo miscelatore per acqua calda e fredda monocomando della ditta Nobili o similare. Le tubazioni di arrivo nel bagno saranno munite di rubinetti di arresto ad incasso, con comando posto sotto calotta cromata facilmente asportabile.

CUCINA

Saranno installate tubazioni di scarico e adduzione acqua calda e fredda per l'attacco del lavello. Inoltre, sarà predisposto un rubinetto in ottone cromato Ø¾ per l'attacco della lavastoviglie o lavatrice nonché il relativo bocchettone di scarico sempre in ottone cromato.

IMPIANTO ELETTRICO

Di tipo civile da realizzarsi secondo il DM 37/08 e le norme CEI, sarà realizzato in tubazione sottotraccia con tubo flessibile e filo conduttore di idonea sezione. L'impianto sarà dotato di:

- n. 18 punti prese;
- n. 10 punti luce interrotti;
- n. 02 punti luce commutati, uno in corridoio e l'altro in soggiorno;
- n. 04 punti prese TV;
- n. 02 punti prese TELEFONO;
- n. 02 lampade di emergenza;
- n. 01 pulsante esterno per la chiamata di piano;
- n. 01 quadro elettrico contenente quattro linee: luce, prese, cucina, box.

Inoltre, sarà realizzato un impianto videocitofono con un apparecchio video.

Gli interruttori e le prese saranno della serie "Bticino Matix" o similari, completi di placche in resina bianca.

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO INVERNALE, PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA E FONTI RINNOVABILI

L'unità immobiliare sarà dotata di un impianto tecnologico all'avanguardia ad alta efficienza energetica, progettato per garantire il massimo livello di comfort abitativo in ogni stagione, contenere i consumi di gestione e ridurre al minimo l'impatto ambientale.

Il sistema si basa sull'impiego di una Pompa di Calore elettrica di ultima generazione che sfrutta l'energia rinnovabile contenuta nell'aria esterna, integrata con un sistema di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento e predisposizioni per la climatizzazione estiva.

Il cuore dell'impianto è costituito da un generatore ad alta efficienza di primario marchio nazionale:

- Tipologia: Pompa di calore monoblocco aria/acqua di marca ARISTON, potenza

nominale 8 kW, dotata di tecnologia Inverter ad altissima efficienza.

- Prestazioni: Funzionamento garantito ad alti rendimenti anche in presenza di

temperature esterne molto rigide.

- Gestione Smart & Connettività: L'unità è dotata di serie del modulo Wi-Fi/Net per il

controllo e la diagnostica remota via smartphone, e del gestore di sistema intelligente Ariston Sensys per una regolazione semplice ed intuitiva.

- Componenti elettrici ed esterni: Quadro/scatola di giunzione elettrica per remotare

e proteggere tutti i collegamenti dell'unità esterna.

L'impianto esterno comprende tutti i componenti necessari a garantire affidabilità, silenziosità e lunga durata nel tempo:

- Volano Idrico (25 Litri): Accumulo di acqua tecnica da 25 litri completo di staffe di

fissaggio a muro, valvole di intercettazione, sfiato aria automatico e valvola di scarico, fondamentale per ottimizzare i consumi ed evitare continui avviamenti e spegnimenti della pompa di calore.

- Kit di Installazione e Protezione:
 - Supporti/staffe d'aggancio anti-vibrazione (o piedini a terra);
 - Vaschetta per la raccolta e la canalizzazione della condensa;
 - Valvole di intercettazione e kit di bypass idraulico;
 - Filtro di protezione "a Y" per trattenere impurità e proteggere la macchina;
 - Strumentazione di controllo visivo (manometro e termometri analogici).

Tutti i collegamenti idraulici principali saranno realizzati con materiali di altissima qualità e isolati termicamente per azzerare le dispersioni di calore e prevenire fenomeni di condensa:

- Montante Termica Principale: Collegamento dall'unità esterna al collettore interno

realizzato con tubazione multistrato di generoso diametro (Ø 32 mm), dotata di speciale guaina isolante anticondensa.

- Linea di Riempimento Impianto: Tubazione idrica dedicata in multistrato (Ø 16

mm) per il carico e la reintegrazione dell'acqua nell'impianto, completa di valvole di intercettazione e manometro di pressione.

Il riscaldamento degli ambienti avviene tramite diffusione omogenea del calore dal pavimento, eliminando la presenza dei classici radiatori a parete (con un notevole guadagno di spazio ed estetica).

- Comfort e Passo di Posa:
 - Nelle zone abitative (soggiorno, cucina, camere) la tubazione è posata con un passo di 10 cm per un calore uniforme.
 - Nei bagni, la posa è ad alta densità (passo 5 cm) per garantire una temperatura

piacevole e un confort superiore nelle zone d'acqua.

L'immobile viene consegnato con la predisposizione del raffrescamento per futura installazione di terminali di raffrescamento estivo (/ventilconvettori canalizzabili):

- Tubazioni dedicate: Realizzate in materiale multistrato isolato (Ø 26 mm) con guaina anticondensa specifica per acqua refrigerata, già posizionate e pronte all'allaccio nei punti strategici dell'appartamento e tubazione per lo scarico di condensa.

L'impianto garantisce una gestione precisa delle temperature interne per il massimo risparmio energetico:

- Elettrotestine Termoelettriche: Posa di attuatori elettrici su ogni singola via del collettore radiante, pronti a ricevere il comando dai termostati.
- Cronotermostati Ambiente: Fornitura e posa in opera di n. 2 Cronotermostati digitali indipendenti, divisi per area:
 - Zona Giorno: Regolazione e programmazione oraria dedicata;
 - Zona Notte: Regolazione e programmazione oraria indipendente per il massimo comfort durante il riposo.

IMPIANTO TELEVISIVO

Detto impianto comprenderà:

- antenna terrestre atta a ricevere tutti i canali nazionali e locali, completa di asta, tiranti, alimentatore ed amplificatore delle migliori marche;
- discesa in tubo PVC Ø16 rigido e cavo TV.

IMPIANTO DI VIDEOCITOFONO

Di marche accreditate comprendente rete di collegamento elettrico posto sottotraccia da realizzarsi con tubi in PVC rigidi e conduttori isolati in biplasto. L'alimentazione dell'impianto videocitofonico sarà utilizzata per l'alimentazione dell'impianto di suoneria posto all'ingresso di ciascuna unità abitativa.

IMPIANTO TELEFONICO

Costituito dalla sola tubazione montante dalla cassetta esterna della TELECOM fino alle due prese da installarsi nell'appartamento.

IMPIANTO IDRICO-FOGNARIO

Sarà realizzato in conformità del DM 37/08.

Realizzazione della tubazione di carico impianto in derivazione dal contatore cittadino, eseguita con tubazione multistrato, fino a collegamento dell'autoclave che sarà realizzato con un serbatoio orizzontale o verticale in PP per uso alimentare da 500 litri ed una pompa con presso control del tipo inverter.

Realizzazione della nuova rete idrica di distribuzione interna a servizio dei vari piani, eseguita con tubazione in polietilene multistrato, completa di raccordi e pezzi speciali di collegamento e valvole di intercettazione.

Realizzazione degli attacchi idrici di acqua calda e fredda a servizio dei singoli pezzi sanitari di ogni unità immobiliare, eseguiti con tubazioni analoghe come per la rete con sistema a collettore.

In cucina saranno realizzati n. 01 attacco lavapiatti e n. 01 attacco lavastoviglie.

Realizzazione di colonne montanti discendenti di scarico, eseguite con tubazione in polipropilene (diametro mm 110) ad innesto con guarnizioni elastomeriche, in collegamento tra le montanti e il recapito cittadino.

Realizzazione degli attacchi di scarico dei singoli pezzi igienici, eseguiti con tubazioni analoghe alle montanti ma con diametri variabili da mm 40/50. Gli scarichi previsti sono gli stessi degli attacchi previsti e in alto elencati.

Si specifica che, qualora sia necessario, l'impresa potrà installare tubazioni di passaggio nei garage o nei locali di proprietà esclusiva, senza chiedere il consenso dell'acquirente;

tutto ciò andrà a costituire servitù che verrà regolamentata secondo quanto previsto dal Codice civile.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Fornitura e posa in opera di impianto fotovoltaico da 1kW di picco per ciascun appartamento.

Si consegneranno i certificati di conformità e di progetto di ogni singolo impianto per appartamento e gli oneri di connessione elettrica saranno a carico degli acquirenti.

SISTEMA DI RAFFRESCAMENTO

Predisposizione per ciascun appartamento collegamento alla pompa di calore con inverter al sistema di raffrescamento con