

PALAZZO AMENDOLA - CLASSE "A+"

**REALIZZAZIONE DI APPARTAMENTI PER CIVILI
ABITAZIONI IN BARI VIA AMENDOLA N. 169**

Proprietà e Impresa	FIORITO INVEST SRL
	Via Principessa Elena 2 - Modugno (Ba)
	Tel.080/5353209 E-mail info@ediliziaeambiente.it
	fioritoinvestsrl@gmail.com
Progetto architettonico	Ing. Eugenio CAVALCANTI
Direzione lavori	Ing. Eugenio CAVALCANTI
	Ing. Gaetano LONGO
Progetto strutture CA	Ing. Gaetano LONGO



DISCIPLINARE RIFINITURE

DISCIPLINARE A CORREDO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE "AMENDOLA" IN BARI VIA AMENDOLA N.169

L'edificio sarà eseguito per essere classificato con l'Attestato di Certificazione Energetica in **CLASSE A4**

INTRODUZIONE

Il progetto "**PALAZZO AMENDOLA**", ubicato nel comune di Bari, è stato definito sulla base di tutti gli obiettivi che la soc. Fiorito Invest Srl considera prioritari nell'ambito della propria operatività:

- **Elevata funzionalità**
- **Massimo comfort**
- **Riservatezza e indipendenza**
- **Ambientazione signorile**
- **Utilizzo di tecnologie e sistemi costruttivi preposti al risparmio energetico **certificati per ottenere il massimo risparmio energetico secondo le prescrizioni del Protocollo "ITACA"**.**

IL PROGETTO ARCHITETTONICO

La scelta si è basata sul selezionare un fabbricato residenziale all'interno di un contesto urbano già consolidato che potesse favorire il raggiungimento degli obiettivi sopra citati.

L'Edificio Residenziale "**PALAZZO AMENDOLA**" sorge in Bari con accesso da Via Amendola civico n.169.

Esso ha caratteristiche ambientali e urbanistiche che garantiscono elevati standard qualitativi, in un contesto urbano di elevato pregio.

L'edificio è costituito da:

- ❖ Piano interrato adibito ad autorimessa e cantinole;
- ❖ Piano terra pilotis adibito a parcheggio, posti auto e verde condominiale;
- ❖ Piani dal primo al settimo destinati a 18 appartamenti;
- ❖ Lastrico solare e volume tecnico.

Gli appartamenti sono composti da due, tre o quattro vani, tutti sono dotati di ampi terrazzi.

INDICE

1.0 ESECUZIONI DELLE OPERE

1.1 SCAVI E REINTERRI

1.2 FONDAZIONE E STRUTTURA IN C.A. – SOTTOFONDI E VESPAI

1.3 STRUTTURA PORTANTE ANTISISMICA

1.4 SOLAI

1.5 MURATURE DI TAMPONAMENTO

1.6 IMPERMEABILIZZAZIONI

1.7 ISOLAMENTI

1.8 PAVIMENTI

1.9 MARMI E RIVESTIMENTI FACCIATA

1.10 INTONACI

1.11 OPERE IN FERRO E ALLUMINIO

1.12 PORTE INGRESSO

1.13 PORTE INTERNE

1.14 SERRAMENTI DI FACCIATA

1.15 VERNICIATURE

1.16 FOGNATURE VERTICALI

1.17 FOGNATURE ORIZZONTALI

1.18 IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

1.19 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

1.20 ASCENSORE

1.21 ANDRONE VANO SCALE

1.22 AUTOMAZIONE PER CANCELLI

1.23 ILLUMINAZIONE AREE COMUNI

1.24 QUADRI ELETTRICI CONDOMINIALI

1.25 IMPIANTO ELETTRICO

1.26 IMPIANTO TELEFONICO

1.27 SISTEMA ANTITRUSONE

1.28 SISTEMA VIDEOCITOFONO

1.29 IMPIANTO ANTENNA TV

1.30 BOX E CANTINOLE

1.31 QUADRI DI MESSA A TERRA

1.32 CASSAFORTE

1.33 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

2.00 NOTE GENERALI

3.00 VISITE ED ACCESSI AL CANTIERE

1.1 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.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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

solai di copertura praticabili 250 kg/mq

balconi e terrazze 400kg/mq.

1.5 MURATURE di TAMPONAMENTO

I muri perimetrali saranno realizzati con blocchi della Ditta "YTONG", CLIMAPLUS 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 "Edilcass" 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 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 da cm. 10 con sottostante tappetino acustico; comunque tutto secondo le indicazioni della D.L..

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

1.6 IMPERMEABILIZZAZIONI

I lastrici solare saranno coibentati con uno strato isolante termico di polistirene da cm. 10, come da certificazione e con calcestruzzo cellulare di spessore medio pari a cm. 10. Le impermeabilizzazioni saranno eseguite con doppio strato di guaina bituminosa in poliestere da mm .4, con risvolti verticali sui muri per almeno cm. 20. Le murature del piano interrato saranno realizzate in calcestruzzo idrofugo, con l'aggiunta della membrana bugnata fra la muratura stessa ed il diaframma esterno.

I porticati ed il piano di copertura saranno impermeabilizzati con la stesura di doppia membrana prefabbricata a base bituminosa (SBS), o similare.

Tutti i terrazzi ed i balconi saranno impermeabilizzati con la stesura di doppio strato di membrana traspirante, minerale, antialcalina e cloro resistente ecocompatibile tipo Nanoflex o similare.

Tutta l'acqua piovana sarà convogliata agli scarichi tramite i pluviali posizionati come indicazione del progetto e della D.L..

1.7 ISOLAMENTI

La coibentazione del fabbricato sarà rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiale esenti da emissioni tossiche.

Al fine di garantire il buon isolamento acustico dei singoli alloggi, saranno adottati particolari accorgimenti nei pavimenti (tappetino acustico), nelle pareti divisorie e negli scarichi dei fluidi verticali.

1.8 PAVIMENTI

Gli appartamenti saranno pavimentati con lastre di grés porcellanato di 1° scelta delle migliori marche, tra le tipologie indicate dall'Impresa (prezzo di listino €/mq 50,00), nelle zone notte è previsto il pavimento in parquet del tipo "prefinito" (essenze doussiè, rovere e iroko, come campioni disponibili nella apposita sala mostra in cantiere).

Il battiscopa sarà delle stesse caratteristiche e materiale del pavimento.

I rivestimenti dei bagni e delle zone dei piani cottura delle cucine, saranno rivestite con piastrelle in ceramica di 1° scelta delle migliori marche fino ad un'altezza di mt. 2,50 con colori e dimensioni a scelta tra le tipologie indicate dall'Impresa (prezzo di listino €/mq 50,00).

- Ai piani interrati i pavimenti delle corsie di manovra e dei box auto saranno in C.A. tipo industriale liscio ed elicoterato con finitura a spolvero di quarzo.

- Le scale ed i pianerottoli saranno rivestiti in pietra naturale o similari.

- L'androne di ingresso al piano terra sarà realizzato con pavimentazione in gres porcellanato antidrucciolo o in pietra naturale o similare, come da D.L..

- La pavimentazione dei balconi/terrazzi sarà realizzata in gres porcellanato antigelivo come D.L.

- La pavimentazione del lastrico solare sarà realizzata in marmette 25x25.

1.9 MARMI E RIVESTIMENTI FACCIATA

I davanzali saranno realizzati in pietra naturale o similare spessore 2/3 cm, levigato nelle parti a vista con gocciolatoio e battuta incastrata in PVC passanti o scossalina in lamiera pressopiegata.

Le soglie saranno realizzate in pietra naturale o similare spessore 2/3 cm, levigato nelle parti a vista con gocciolatoio, battuta riportata e gocciolatoio dove occorre.

Le facciate esterne condominiali saranno rivestite in parte con intonaco, colorate secondo indicazioni della D.L. ed in parte con lastre di gres porcellanato o pietra naturale, il colore, la tipologia ed il formato delle lastre saranno determinate dalla D.L.

1.10 INTONACI

I box e le cantinole saranno lasciati con pareti in C.A. e blocchi in CLS stilati a vista. Le finiture degli appartamenti interni ed esterni saranno realizzate con intonaco premiscelato con finitura interna liscia.

1.11 OPERE IN FERRO E ALLUMINIO

A protezione dei condotti, enel, aqp è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli in alluminio zincato e verniciati.

I cancelli pedonali e carrabili saranno realizzati in profilati in ferro a disegno semplice, zincati e verniciati a colori scelti dalla D.L. è prevista l'automazione del cancello carrabile.

I grigliati di aereazione al piano terra saranno del tipo zincato, antitacco se su percorsi pedonali.

Tutte le chiusure dei box auto saranno con saracinesche in acciaio zincato dotate di feritoie di aereazione e serratura tipo yale, con apertura motorizzata.

Le ringhiere delle scale saranno realizzate con profili di ferro su indicazioni della D.L.

1.12 PORTE INGRESSO

Fornitura e posa in opera di n°01 portoncino d'ingresso tipo blindato, con pannello interno della stessa finitura delle porte interne - spessore finito di 50/55 mm, completo di serrature di sicurezza del tipo "Europeo" e maniglione esterno, corredato di certificazione termica ed acustica come da protocollo "ITACA".

1.13 PORTE INTERNE

Le porte interne, saranno in pannelli tamburati dello spessore di 40/45 mm, fra i tipi messi a disposizione dall'Impresa, complete di serrature e maniglie di ottone o cromate.

1.14 SERRAMENTI DI FACCIATA

Finestre e porte finestre saranno in alluminio a Taglio Termico o in PVC a battente e/o scorrevole secondo indicazioni della D.L. con vetro antifortunistico 33.1 – 16 – 33.1 B.E. certificato a "basso emissivo" come per legge, accessori originali del sistema utilizzato.

Gli avvolgibili saranno in acciaio coibentato rinforzato con motori elettrici.

I cassonetti coibentati per gli avvolgibili saranno incassati, della ditta "Edilcass" o similari certificati come per legge.

1.15 VERNICIATURE

Al piano interrato le corsie di sosta e manovra saranno tinteggiate con idropittura traspirante.

Il vano scala sarà trattato con tinteggio a pigmenti di quarzo o con idropittura.

Tutte le facciate esterne saranno tinteggiate a pigmenti di quarzo o prodotti elastomerici.

Tutte le opere in ferro, in generale, saranno verniciate con prodotti privi di emissioni tossiche.

Tutti i colori saranno scelti dalla D.L.

Tutte le pareti degli appartamenti saranno tinteggiate a ducotone (colori chiari), mentre i soffitti a tempera (colore bianco).

1.16 FOGNATURE VERTICALI

L'edificio sarà dotato di un sistema fognario costituito da colonne di scarico verticali e sub-orizzontali.

Le colonne di scarico sia per le acque grigie (cucine) che per le acque nere (wc) saranno realizzate con moderno sistema ad innesto "Silent Pro" Geberit o similare ad altissimo potere fonoassorbente.

La rete verticale sarà completata dalla ventilazione primaria ottenuta prolungando la colonna di scarico oltre la copertura dell'edificio.

1.17 FOGNATURE ORIZZONTALI

La rete sub-orizzontale sarà realizzata con lo stesso materiale utilizzato per le colonne verticali.

La rete della fognatura viaggerà nel primo piano interrato e sarà collegato alla rete di scarico cittadina conformemente alle locali disposizioni in materia ed alle disposizioni del regolamento di igiene e di fognatura.

1.18 IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto sarà realizzato con tubi in plastica tipo "ALUPEX" o similare e sarà fornito di autoclave con riserva idrica di 250 lt./al giorno per ogni unità immobiliare. Nel bagno principale saranno installati apparecchi sanitari di colore bianco del tipo sospeso, marca Pozzi Ginori, Catalano o similari, sarà installato inoltre piatto doccia con dimensioni massime 120x70 completo di miscelatore con deviatore, e colonna doccia, il radiatore sarà del tipo scaldasalviette (termoarredo di colore bianco) a bassa temperatura, e i miscelatori di marca "GROHE", "TEOREMA" o similare, il tutto del tipo messo a disposizione dall'impresa.

Nel bagno W.C. sarà installato piatto doccia e n°03 pezzi sanitari con relativi miscelatori marca "GROHE", "TEOREMA" o similare, il tutto del tipo messo a disposizione dall'impresa.

1.19 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

L'edificio sarà dotato di impianto di riscaldamento del tipo a pavimento radiante autonomo.

Il riscaldamento assicurerà la temperatura di 20° C come per legge, e sarà del tipo a pavimento che garantirà una uniforme distribuzione del calore e in modo da avere un clima ottimale per l'utilizzatore.

Ogni ambiente avrà la possibilità di controllo della temperatura permettendo il governo dei sistemi di generazione e di contabilizzazione.

Il piano cottura (cucina) sarà ad induzione elettrica.

Per l'aria condizionata sarà realizzata una predisposizione nel corridoio per l'impianto canalizzato.

1.20 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.

1.21 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 (BEGHELLI).

1.22 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.

1.23 ILLUMINAZIONE AREE COMUNI

L'installazione di impianto di illuminazione per il porticato e le aree a verde sarà realizzato con lampade a led per ottimizzare prestazioni e consumi.

1.24 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.

1.25 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 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 illuminanti 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 autoestinguente 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 bivalente, 1 punto luce interrotto, 1 punto Tv;

Camera: 3 punti presa 10/16 bivalenti, 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.

1.26 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.

1.27 SISTEMA ANTINTRUSIONE

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

1.28 SISTEMA VIDEOCITOFONICO

L'impianto 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";

1.29 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.

1.30 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 sottolettura, e predisposizione colonnina per ricarica elettrica. Gli stessi saranno dotati di serranda con apertura elettrica.

1.31 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.

1.32 CASSAFORTE

Fornitura e posa in opera di 1 cassaforte a muro con ubicazione a scelta dei committenti.

1.33 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

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

2.0 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 del sisma-bonus;
- Le spese per la stesura delle tabelle millesimali;
- I clienti che per eventuali problemi personali ritardano con la stipula dell'atto notarile (cioè successivamente alla data di consegna) non sono esclusi dal pagamento delle spese condominiali, che partono dal momento 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 nostro responsabile di cantiere, sia per quanto attiene la modalità di esecuzione che di pagamento.

3.0 VISITE ED ACCESSI AL CANTIERE

Gli acquirenti pur sottoscrivendo il preliminare di compravendita non acquisiscono nessun diritto di accesso al cantiere e all'unità immobiliare compravenduta fino alla consegna della stessa che avverrà solo ed esclusivamente alla stipula dell'atto notarile.

Pertanto gli acquirenti potranno entrare al cantiere ed all'unità compravenduta solo se chiamati dalla D.L. o dal personale della Società venditrice al fine di verificare i tracciamenti dei tavolati e degli impianti.

Tutte le altre eventuali visite devono essere concordate con il nostro responsabile di cantiere.

N.B.: il presente disciplinare ha lo scopo di dare agli acquirenti un'idea precisa e dettagliata sulla classe di rifinitura dell'edificio.

In sede di esecuzione potranno essere effettuate, dai progettisti e dalla D.L. scelte difformi rispetto a quanto sopra descritto ma sempre ai fini di una migliore riuscita formale tecnica delle opere.

Nel caso ciò avvenga, nessuna argomentazione contraria potrà essere sollevata dagli acquirenti.

L'ACQUIRENTE :

L'IMPRESA: