



PALAZZO “PRIMAVERA”

DISCIPLINARE DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONI | BARI ANGOLO VIA AMENDOLA VIA CELSO ULPANI



Realizzato in conformità al Protocollo ITACA | L.R. n.13/2008 “Norme per l'abitare sostenibile”

PREMESSA

La Tonik s.r.l. da anni realizza edifici residenziali che si contraddistinguono per il basso consumo energetico, l'elevato confort degli ambienti residenziali ed il pregio architettonico.

L'edificio residenziale all'angolo tra via Amendola e via Celso Ulpiani, è stato concepito e progettato per ottenere il massimo confort, sia degli ambienti interni (temperatura, umidità, ricambio d'aria, luminosità) che di quelli esterni, raggiungendo un elevato standard di prestazione energetica con consumi energetici molto bassi.

La strategia di progettazione si basa sui seguenti concetti:

- Elevato grado di isolamento termico dell'involucro edilizio per ottenere la minima dispersione di calore;
- Attenzione ai dettagli per la tenuta all'aria, limitando al minimo le perdite di calore;
- Studio del posizionamento e del dimensionamento degli infissi per ridurre al minimo le dispersioni e massimizzare gli apporti solari gratuiti, con lo studio degli ombreggiamenti per sfruttare gli apporti di calore del sole nel periodo invernale e proteggersi dal surriscaldamento estivo, quando il sole ha un'altezza maggiore.
- Controllo della salubrità dell'aria interna e dell'umidità attraverso un impianto di ventilazione meccanica;
- Impianti di riscaldamento e di raffrescamento ad alta efficienza e basso consumo energetico, grazie alla meticolosa progettazione energetica dell'involucro edilizio.

Un edificio che richiede minimi consumi energetici è un edificio che ha anche bassi costi di gestione e manutenzione, perché a conti fatti l'energia più conveniente è quella che non si consuma.

1) OPERE STRUTTURALI

Le strutture portanti, del tipo a telaio in cemento armato, sono progettate ed eseguite nel rispetto delle norme della Legge 1086/71, D.M. 14/2008 e s.m.i..

I solai sono del tipo parzialmente prefabbricato con travetti in c.a.p., laterizi e getti di completamento in opera in cemento armato con altezze ed armature rivenienti dai calcoli strutturali, o altre tipologie definite dalla progettazione.

2) MURATURE PERIMETRALI

La stratigrafia scelta per l'involucro opaco verticale dell'edificio, soddisfa ampiamente le prescrizioni di legge vigenti. Le facciate dell'edificio, assieme al lastrico solare e al primo solaio, costituiscono quasi il 90% della superficie disperdente dell'edificio, per questo è molto importante che siano performanti termicamente, affinché la richiesta energetica complessiva risulti bassa.

La stratigrafia dei componenti l'involucro avrà le seguenti caratteristiche:

- muratura di tamponamento costituita da doppio paramento, blocchi poroton sul lato esterno e tuffa sul lato interno, con interposto strato coibente in polistirene;

3) INFISSI

Gli infissi esterni, ad uno o più battenti e completi di ferramenta, saranno costituiti da:

- Telaio in alluminio verniciato o elettrocolorato oppure in pvc, con tripla guarnizione di tenuta in gomma;
- Pannellatura trasparente del tipo a vetro camera, con doppio vetro, interposto gas argon isolante e canalina perimetrale in pvc;

Il valore di trasmittanza dell'infisso installato sarà quello derivante dai calcoli energetici, finalizzati al raggiungimento dei consumi minimi previsti.

L'oscuramento è garantito da tapparelle in pvc o alluminio coibentato di colore a scelta della D.L.

4) CHIUSURA ORIZZONTALE DI COPERTURA

L'isolamento termico del lastrico solare sarà realizzato con la seguente stratigrafia:

- Solaio misto in C.A. dello spessore di cm 30;
- Barriera al vapore mediante applicazione di fogli in polietilene;
- Pannello coibente in lana di roccia o polistirene di spessore e conducibilità termica derivante dal calcolo energetico;
- Masso a pendio dello spessore medio di cm 10 con cls alleggerito in opera secondo le idonee pendenze;
- Primer bituminoso di sottofondo costituito da bitume, cariche e solventi;
- Membrana impermeabilizzante a base di bitume con armatura al poliestere spessore mm 4, posata in opera a fiamma, a strati incrociati con giunti sovrapposti in orizzontale di cm 7÷10 e in verticale di cm 10÷15;
- Pavimentazione con lastre in pietra leccese.

5) INTONACO E FINITURA ESTERNA

La finitura esterna sarà costituita in parte da superfici ad intonaco civile con finitura del tipo spatolato ed, in parte da superfici rivestite in materiale lapideo o ceramico a scelta della D.L.

6) OPERE MURARIE INTERNE

Le pareti divisorie tra appartamenti saranno realizzate a doppia parete e costituite da:

- paramenti in blocco di laterizio forato tipo "Poroton" con spessore differente da cm. 8 e da cm. 10 o altro materiale simile a discrezione della Direzione Lavori;
- pannello in lana di roccia o altro materiale simile a discrezione della Direzione Lavori

Le tramezzature interne degli appartamenti saranno realizzate in tufo dello spessore di cm 8 e cm 10 e dello spessore di cm 15 dove necessario.

Al piano interrato saranno in blocchi cavi prefabbricati in calcestruzzo di cemento vibro compresso, dello spessore di cm 20 per i muri perimetrali, dello spessore di cm 15 per i muri divisorii interni;

7) IMPIANTI

Gli impianti di cui sarà dotato l'edificio sono stati scelti e progettati per garantire il massimo confort abitativo con il minimo consumo energetico.

Terminali d'impianto

L'elevato isolamento termico dell'involucro permette la realizzazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento, ad elevata efficienza energetica, con ridotti consumi. Sarà realizzato un impianto di climatizzazione invernale ed estivo costituito da una pompa di calore come generatore, un impianto radiante a pavimento per il riscaldamento ed un impianto canalizzato per il raffrescamento.

Inoltre per garantire un elevato confort ambientale e la giusta ventilazione con ricambio di aria, sarà installato un sistema di ventilazione meccanica controllata con macchina alloggiata nel controsoffitto del corridoio. Il progetto prevede l'installazione di una pompa di calore a servizio di ogni unità abitativa, collegata all'impianto fotovoltaico.

Impianto di produzione di acqua calda sanitaria

La produzione di acqua calda sanitaria sarà affidata alla stessa pompa di calore che sarà dotata di un bollitore di accumulo e di impianto di ricircolo dell'acqua calda.

Impianto di ventilazione meccanica controllata

Un sistema di ventilazione meccanica controllata è un impianto che permette di avere sempre il ricambio di aria, senza la necessità di aprire le finestre disperdendo calore.

Come ormai sappiamo, la qualità dell'aria all'interno delle nostre abitazioni è a volte ben "peggiore" di quella esterna. Sono infatti numerose le fonti di inquinamento nei locali abitati: spore delle muffe dovute all'umidità, anidride carbonica sviluppata dalle persone, rilascio di VOC (Composti Organici Volatili) come la formaldeide dalla mobilia interna, ecc. Diventa quindi importante migliorare la qualità dell'aria in casa.

In più i serramenti che saranno installati, a differenza delle finestre "di una volta", hanno un'ottima tenuta agli spifferi, e quindi tenendole chiuse non si ha un regolare ricambio d'aria negli ambienti. Bisognerebbe arieggiare frequentemente, ma spalancando le finestre d'inverno si spreca tanta energia termica.

Un impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) risolve questi problemi, e in più:

- alza la qualità dell'aria interna
- in inverno, abbassa l'umidità relativa interna dell'ambiente (fa da "deumidificatore")
- ideale per chi soffre di allergie: pollini, spore, polvere presenti all'esterno vengono filtrati.

Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili

Il progetto prevede la realizzazione del impianto fotovoltaico di produzione di energia elettrica e/o impianto solare termico a servizio delle utenze, secondo quanto prescritto dalla normativa in ambito di contenimento dei consumi energetici.

L'impianto sarà costituito da moduli fotovoltaici connessi tra loro, collegato alla rete pubblica, funzionerà in parallelo ad essa e beneficerà degli incentivi vigenti al momento della connessione.

8) ISOLAMENTO ACUSTICO

Si raggiungeranno le prestazioni richieste in materia di acustica grazie ad opportune soluzioni e idonei componenti di isolamento, in facciata, nei solai interpiani, e nelle tramezzature tra unità abitative di piano. Grazie alle scelte fatte per l'isolamento termico, e per gli infissi, con l'alto valore di tenuta all'aria, come pure la risoluzione dei ponti termici permette di avere un ottimo punto di partenza come prestazione anche ai fini acustici.

9) PLUVIALI

I pluviali saranno realizzati in PVC o altro materiale a scelta della Direzione Lavori con giunti a bicchiere e pezzi speciali, con bocchettoni di coinvolgimento acque piovane, il tutto nelle dimensioni, ubicazioni e numero indicati dalla Direzione Lavori.

10) RIFINITURE APPARTAMENTI

a) Intonaco interno

L'intonaco interno sarà eseguito con uno strato di malta cementizia d'adeguato dosaggio tirata con la riga, uno strato di malta comune e l'ultimo strato di malta di sabbia calcarea bianca tirata a lucido (stucco liscio) o bistrato eseguito a macchina, previa posa in opera di paraspigoli zincati, con l'impiego di Surmic e Rasocote 5 o similari.

b) Pavimenti

I vani saranno pavimentati con piastrelle, al prezzo di listino pari a massimo 50,00 €/mq, con battiscopa in ceramica da cm 1x8 al prezzo di listino massimo di 5,00 €/ml, a scelta tra i materiali di campionatura proposti dalla venditrice.

Balconi, verande e terrazzini saranno pavimentati con piastrelle resistenti al gelo ad esclusiva scelta della Direzione Lavori.

c) Rivestimenti

I rivestimenti del bagno e WC saranno realizzati con piastrelle, al prezzo di listino pari a massimo 50,00 €/mq, per un'altezza massima di mt.2,20 nella zona sanitari, vasca e/o box doccia, mentre per le restanti pareti perimetrali per un'altezza massima di mt. 1,20, a scelta tra i materiali di campionatura proposti dalla parte promittente venditrice.

d) Soglie e davanzali

Saranno in pietra dello spessore di cm 2-4, o altro materiale indicato dalla Direzione Lavori.

e) Infissi e serramenti

La porta d'ingresso all'appartamento sarà blindata, con pannello di rifinitura interno simile alle porte interne, queste saranno tamburate, in noce "Tanganika" e/o ciliegio lucidate o laccate opache complete di ferramenta d'uso.

f) Servizi igienici

Il bagno sarà dotato di piatto doccia di idonee dimensioni, di lavabo completo di semicolonna, di vaso e bidet della serie sospesa. L'intera serie sarà di colore bianco e di primissima qualità (la cassetta di scarico del vaso sarà del tipo ad incasso). Il prezzo complessivo di listino è di 450€

La rubinetteria dei sanitari sarà del tipo monoforo e precisamente: gruppo miscelatore con saliscendi per doccia, gruppo bidet e gruppo lavabo con scarico automatico. Per un prezzo totale di listino pari a € 300

Nel bagno di servizio saranno previsti gli attacchi per la lavatrice.

g) Impianto idrico

Ogni unità abitativa sarà dotata di contatore di sottrazione dalla rete generale, con relativa chiave d'arresto; l'impianto di distribuzione sarà del tipo a collettore con dorsale collegata alla riserva idrica condominiale.

h) Impianto fognante

Sarà realizzato con tubi in PVC, di adeguato diametro; le colonne montanti verticali in PVC del tipo pesante saranno dotate di canne di ventilazione, quelle orizzontali saranno munite di pezzi speciali d'ispezione, queste ultime confluiranno nella rete fognante cittadina.

i) Impianto elettrico, telefonico e televisivo

L'impianto elettrico sarà eseguito sotto traccia, in conformità delle vigenti norme legislative, con interruttore automatico differenziale (salva vita), con linee separate per prese e punti luce; munito di regolatore impianto di messa a terra secondo le norme CEI.

L'appartamento sarà dotato di impianto smart home di tipo base. In ogni vano saranno installati punti luce, prese e di comando in ottemperanza alle quantità previste dalla normativa CEI di settore.

Impianto videocitofono con il collegamento video e audio tra il portone d'ingresso all'androne della scala e l'appartamento con un solo video-monitore da incasso, con incorporata sezione audio e pulsante apri porta.

L'impianto telefonico sarà costituito da solo tubazioni sotto traccia, con cassette di derivazione e con due prese telefoniche. Il condominio sarà dotato di impianto a fibra ottica per il collegamento alla rete internet.

L'impianto televisivo sarà realizzato con tubazione sotto traccia e cavi con cinque prese d'utilizzazione, inclusa l'antenna centralizzata, con la relativa centralina d'amplificazione.

Realizzazione dell'impianto satellitare.

11) RIFINITURE VANI SCALA

L'androne d'ingresso e la scala (pedate, alzate, pianerottoli e battiscopa) saranno rivestiti di granito nazionale, o pietra pugliese dello spessore di cm 2 circa lucidato, o rivestimento in ceramica il tutto a discrezione della Direzione Lavori.

Le ringhiere delle scale saranno realizzate con materiale, colore e disegno indicato dalla Direzione Lavori. Il portone d'ingresso all'androne sarà in cristallo o in alluminio anodizzato o verniciato come da disegno della Direzione Lavori.

Le pareti laterali del vano scala e dell'androne saranno intonacate a stucco liscio e pitturate con materiali lavabili, con colori a scelta della Direzione Lavori.

L'impianto d'illuminazione della scala sarà alimentato da una linea distinta, facente capo al quadro generale della scala.

I punti luce saranno comandati mediante pulsanti luminosi installati nei punti principali d'ingresso, agenti su un relè temporizzatore.

Saranno fornite ed installate plafoniere per l'illuminazione del vano scala di modello e colore indicati dalla Direzione Lavori.

L'ascensore sarà rispondente alla Direttiva Ascensori e alle Leggi sul superamento delle barriere architettoniche; dotato di sistema automatico di discesa al piano in caso d'interruzione dell'elettricità; pulsantiera interna con pulsanti di piano, allarme, segnalazione di posizione e passaggio, dispositivo automatico per chiamata di emergenza. L'impianto sarà allacciato al quadro generale servizi della scala.

12) RIFINITURE BOX AUTO

- a) L'apertura sarà munita di serranda avvolgibile di metallo zincato 10/10 provviste di motore elettrico per il sollevamento (sportellino di sicurezza del pulsante esterno di comando ed un pulsante interno);
- b) I pavimenti saranno in monocottura dimensioni previste dalla Direzione Lavori;
- c) L'impianto elettrico sarà eseguito sotto e/o fuori traccia con dotazione impiantistica conforme alla normativa CEI di settore.

13) OPERE DI RIFINITURA AREA ESTERNA

Il complesso edilizio sarà munito di idonei ingressi carrabili e pedonali.

Saranno messe a dimora siepi e piante ornamentali. Saranno realizzate rampe, strade interne e spazi di parcheggio, il tutto secondo le indicazioni e le scelte della Direzione Lavori.

La pavimentazione degli spazi esterni sarà realizzata, orientativamente, nel seguente modo:

- a) I marciapiedi, con cordoni in pietra, pavimentati con marmette di cemento colorato o Clinker antigelivo.
- b) Piazzale condominiale in betonelle o pavimento in cls del tipo industriale
- c) Rampa d'accesso al piano interrato con betonelle spessore cm 6 o pavimento in cls del tipo industriale con trattamento antiscivolo.

Gli spazi esterni saranno illuminati con corpi illuminanti collegati ad un unico contatore condominiale generale, secondo le indicazioni della Direzione Lavori.

14) NORME GENERALI

I lavori saranno eseguiti a regola d'arte adottando le regole della buona tecnica ed adottando materiali di prima scelta. Il presente preliminare ha lo scopo di dare un'idea precisa sulla classe di realizzazione del fabbricato. Tutte le alternative contenute nel presente disciplinare s'intendono a facoltà della parte promittente venditrice, la quale potrà, in sede esecutiva, effettuare scelte diverse da quanto sopra descritte, purché sempre finalizzate ad una migliore riuscita formale e tecnica delle opere. Nel caso ciò avvenga, nessuna argomentazione contraria potrà essere portata dagli acquirenti che sin d'ora accettano, senza riserva alcuna, quanto sopra detto. Le scelte definitive sulla scelta dei materiali, riguardanti le finiture esterne e le parti comuni, nell'ambito delle possibili soluzioni proposte in questo capitolato, saranno adottate dalla Direzione dei Lavori in funzione della definizione architettonica dell'immobile. Tutto quanto non espressamente previsto e menzionato nel presente disciplinare è demandato alle scelte progettuali dei professionisti nelle rispettive attribuzioni e competenze. Tutte le richieste di modifiche al presente disciplinare, da parte degli acquirenti, dovranno essere tempestivamente richieste per iscritto e, se accettate e concordate con la società venditrice, saranno eseguite previo il pagamento del corrispettivo pattuito. La parte promittente venditrice non è responsabile di eventuali materiali depositati e/o in opera in cantiere forniti dai promissari acquirenti in sostituzione di quelli previsti dalla stessa.

LA PROMISSARIA ACQUIRENTE

LA PROMITTENTE VENDITRICE



TONIK SRL

Via G. Murat, 15 - 70013 - Castellana Grotte (BA)

T/F: +39 080 4965641 | toniksrl@gmail.com

P.IVA: 04378890729 | SDI: SUBM70N

www.toniksrl.com