

RIQUALIFICAZIONE DI UN EDIFICO RESIDENZIALE IN TORRE A MARE  
(BARI)

## PALAZZO SAN NICOLA

DISCIPLINARE TECNICO COSTRUTTIVO



## A) FORMA E PRINCIPALI DIMENSIONI DELLE OPERE

La forma e le principali dimensioni degli appartamenti facenti parte del complesso edilizio da realizzarsi in Torre a Mare (Bari) denominato "Palazzo San Nicola" risultano dai disegni ed elaborati progettuali.

Il presente Capitolato tecnico descrive la qualità dei materiali di finitura che saranno utilizzati per la costruzione degli appartamenti del fabbricato in oggetto.

## B) DESCRIZIONE DELLE OPERE GENERALI

### 1. Isolamento termico prospetto esterno con sistema a cappotto EPS

Il sistema di isolamento termico del prospetto esterno prevede l'uso di pannelli isolanti in EPS (polistirene espanso sinterizzato) di classe 100. Lo spessore dei pannelli sarà variabile da 10 cm a 12 cm, a seconda delle specifiche tecniche e delle indicazioni fornite dal progettista. Il sistema garantisce un elevato isolamento termico, migliorando l'efficienza energetica dell'edificio.

### 2. Muri divisorii tra gli appartamenti e vano scala

Saranno realizzati a secco con una camera d'aria di 5 cm tra le murature, nella quale verrà inserito un pannello acustico ad alte prestazioni per garantire un eccellente isolamento sonoro della parete

### 3. Tramezzi

Saranno realizzati in cartongesso con doppia lastra.

### 4. Impermeabilizzazioni e coibentazioni

L'impermeabilizzazione delle coperture esterne, dei lastrici solari e dei balconi sarà eseguita applicando pannelli isolanti dello spessore previsto dal progetto di isolamento approvato presso gli enti competenti. Su questi sarà posata una guaina gommo-bituminosa rinforzata con tessuto in fibra di vetro, dello spessore di 4 mm, saldata a caldo su un sottofondo trattato con collante bituminoso. Le guaine saranno sormontate ai bordi di 10 cm e risvoltate a parete per 30 cm, garantendo un'efficace tenuta. Inoltre, è prevista l'installazione di un tappetino fonoassorbente, conforme alle normative vigenti

## **4. Pavimenti**

### **a) Unità abitative (appartamenti)**

I pavimenti saranno realizzati con materiali di alta qualità, a scelta per i vari ambienti:

- *Soggiorno, corridoi e camere da letto:* Gres porcellanato di prima scelta, disponibile in diversi colori e dimensioni (40x40, 50x50, 60x60 cm, 60x120cm)). Il materiale sarà posato con malta cementizia e fughe, fornito presso il rivenditore di zona designato dall'impresa. In alternativa, è possibile optare per il parquet tra quelli messi a disposizione dall'impresa)
- *Cucine, bagni e lavanderie:* Gres porcellanato di prima scelta, disponibile in colori e formati (30x60 o 60x60 cm o 60x120 cm)), posato con malta cementizia e fughe.

### **b) Balconi**

I pavimenti dei balconi saranno realizzati in gres ceramico o monocottura antigeliva, con superficie liscia, lucida o semi-opaca, di prima scelta, selezionati dal Direttore dei Lavori.

La pavimentazione sarà installata con la pendenza necessaria per favorire il deflusso dell'acqua e delimitata verso l'esterno da una soglia in pietra naturale, spessa 2 cm e dotata di gocciolatoio.

## **5. Intonaci**

Le pareti interne e i soffitti di tutti gli ambienti saranno rifiniti con intonaco civile per interni, garantendo una superficie uniforme e di alta qualità. Gli spigoli degli ambienti saranno protetti con paraspigoli realizzati in alluminio o acciaio zincato, assicurando robustezza e durabilità nel tempo.

## **6. Rivestimenti**

### **a) Prospetti esterni**

I prospetti esterni saranno rifiniti con intonaco bianco, salvo diverse indicazioni del progettista o del Direttore dei Lavori, che potrà scegliere alternative in base al progetto estetico complessivo.

### **b) Cucine, bagni**

Le pareti dei bagni saranno interamente rivestite, fino a un'altezza di 2,40 m, con piastrelle di ceramica smaltata o gres porcellanato di prima scelta, selezionabili dall'acquirente tra una campionatura delle migliori marche fornita dall'impresa. Analogamente, la parete della cucina in corrispondenza degli attacchi idraulici sarà rivestita fino alla stessa altezza (2,40 m), garantendo protezione e funzionalità.

## **7. Battiscopa**

Saranno a scelta dello stesso tipo dei pavimenti messi in opera (ceramica o gres porcellanato).

## 8. Infissi esterni

Le finestre in legno sono progettate con una o più ante mobili, dotate di montanti e traversi di sezione circa 68x80 mm.

L'anta presenta una sezione di 68x80 mm con specchiatura unica, un traverso aggiunto e vetrocamera 33.1-16-33.1 BE, caratterizzato da doppia sigillatura e distanziale in alluminio disponibile in diverse colorazioni (argento, bianco, oro, nero). Su richiesta, è possibile optare per canaline a taglio termico, in conformità alla norma UNI 7697. Il fermavetro è ricavato all'interno dell'anta. Nei serramenti a due o più ante, è incluso un montante centrale per garantire battenti simmetrici interni. La ferramenta brevettata A.G.B., realizzata in acciaio, offre quattro punti di chiusura e include un catenaccio passante a comando unico sull'anta ricevente. Le cerniere Anuba, di diametro 14 mm, sono in acciaio ottonato con coperture disponibili nei colori oro, argento o bronzo. La maniglia Hoppe è in alluminio e può essere scelta nei colori oro, argento o bronzo. Il telaio maestro, con sezione 68x80 mm, presenta una doppia battuta su quattro lati perimetrali, con doppia guarnizione espansa in gomma termoplastica per assicurare un isolamento termico e acustico ottimale.

Le

finestre sono dotate di gocciolatoio in alluminio e grondalino in legno. Per le portefinestre, il telaio maestro ha una doppia battuta su tre lati perimetrali, con una soglia in alluminio a taglio termico di sezione 68x30 mm.

Le persiane saranno realizzate in acciaio verniciato di alta qualità, caratterizzate da un design elegante e resistente agli agenti atmosferici. Disponibili con doghe fisse o orientabili, offriranno un'eccellente protezione solare e una durata nel tempo superiore rispetto ai materiali tradizionali. Le cerniere saranno in acciaio zincato o ottonato, con possibilità di personalizzazione nei colori, mentre il sistema di chiusura includerà barre di bloccaggio a più punti per garantire sicurezza e funzionalità. La superficie delle persiane sarà verniciata a polvere, con trattamenti anticondensa che ne garantiranno la durabilità nel tempo. La verniciatura delle finestre, in legno, e delle persiane, in acciaio, utilizza materiali di alta qualità rispettosi dell'ambiente e garantisce un'ottima resistenza agli agenti atmosferici.

## 9. Porte interne e di ingresso

Le porte interne degli appartamenti saranno realizzate in legno laccato, garantendo qualità e design di alto livello. L'acquirente potrà scegliere tra diversi modelli selezionati e messi a disposizione dall'Impresa. Le porte d'ingresso, invece, saranno blindate e di elevata qualità, dotate di pannelli in legno scelti dal Direttore dei Lavori. Queste porte saranno equipaggiate con cilindro europeo, limitatore di

apertura, spazzola anti-spiffero e spioncino panoramico, assicurando sicurezza e comfort.

## **10. Opere da pittore**

Le tinteggiature delle pareti degli appartamenti compreso, cucine, bagni e servizi per le pareti non rivestite, saranno realizzate in tinta unica con almeno due mani a coprire di pittura emulsionata (idropittura) a base di resine viniliche, previa preparazione delle superfici. I soffitti di tutti gli ambienti degli appartamenti saranno tinteggiati in tinta unica bianca a due strati di traspirante. Le pareti esterne di tompagno, le pareti esterne intonacate a civile e gli intradossi dei balconi saranno tinteggiate con pitture al quarzo

## **11. Illuminazione e prese di corrente per gli appartamenti**

Da ogni contatore partirà la linea di derivazione per l'appartamento, realizzata con cavi in rame conformi al progetto depositato. I cavi, con sezione specificata, saranno del tipo fase-neutro-terra e isolati con materiale termoplastico di grado "3". Essi saranno posati all'interno di tubazioni in PVC pesante con diametro di 25 mm. La linea alimenterà il centralino dell'appartamento, posizionato all'ingresso, del tipo ad incasso e completo di scatola, cestello e frontale con portello, interamente realizzati in materiale plastico. Gli impianti saranno classificati di Classe 2 e dotati delle specifiche previste dalla normativa e dalla tabella tecnica di riferimento.

<b>Locale</b>	<b>Punti presa</b>	<b>Punti luce</b>	<b>Prese Radio TV</b>
Locali ( 8 ÷ 12 m <sup>2</sup> )	5	2	1
Locali ( 12 ÷ 20 m <sup>2</sup> )	7	2	1
Locali ( > 20 m <sup>2</sup> )	8	3	1
Ingresso	1	1	
Angolo cottura	2	1	
Cucina	6	2	1
Lavanderia	4	1	
Locale Bagno o doccia	2	2	
Locale servizi igienici (WC)	1	1	
Corridoio (< 5 m <sup>2</sup> )	1	1	

Le cassette di derivazione saranno in materiale termoplastico isolante ed anticorrosivo, con coperchio a vite; le loro dimensioni saranno adeguate ai tubi ad esse relative. Gli apparecchi (interruttori, prese etc.) saranno tutti del tipo ad incasso BTicino serie LIVING NOW di colore bianco o similare.

## **12. Impianto di segnalazione e di portiere elettrico**

Ogni appartamento sarà dotato di un campanello posizionato alla porta d'ingresso, completo di targhetta portanome personalizzabile. La suoneria sarà di tipo a cicala, alimentata in corrente alternata con una tensione variabile da 4 a 12 volt, grazie a un trasformatore da 15 VA. L'impianto comprenderà un videocitofono generale a servizio di tutti gli appartamenti, situato presso il cancello pedonale all'ingresso della proprietà, su strada pubblica. La pulsantiera e i tasti saranno realizzati con elementi componibili in acciaio inossidabile o alluminio, garantendo robustezza e durata nel tempo.

I dispositivi da parete, installati a incasso, saranno dotati di capsule magnetodinamiche e di un pulsante per il comando della serratura elettrica. Realizzati in materiale plastico di alta qualità, assicureranno funzionalità ed estetica.

## **13. Impianto fotovoltaico**

Sul lastrico solare verrà installato un impianto fotovoltaico della potenza prevista da progetto depositato al comune. L'impianto sarà del tipo Grid Connected e sarà collegato sul contatore dell'installato alla base dell'edificio ed andrà a coprire parte dei consumi elettrici. L'impianto sarà costituito da moduli policristallini installati sul lastrico solare e nel vano tecnico verrà installato l'inverter ed i quadri dell'impianto fotovoltaico (quadri di campo e quadri BT).

## **14. Impianto telefonico**

Per ogni appartamento l'impianto telefonico sarà formato dalle seguenti parti: a) n. 1 presa per ogni vano, in cucina, soggiorno e camere da letto. Tutto l'impianto sarà conforme alle norme C.E.I. 103-1 fasc. 302.

## **15. Impianto tv**

L'impianto sarà di tipo centralizzato con antenna installata su un unico supporto tale da fornire un segnale di intensità sufficiente a far funzionare ciascun apparecchio in modo esente da riflessioni o da doppie immagini. Il centralino elettronico sarà adeguato all'amplificazione dei segnali televisivi captati dalle antenne riceventi tipo delle migliori marche. Le prese TV saranno del tipo ad incasso, una in ogni stanza e sui balconi, idonee alla ricezione dell'intera gamma di frequenza

## **16. Impianto digitale multiservizio**

L'edificio sarà dotato di impianto digitale multiservizio. L'impianto si svilupperà dalla rete del gestore esistente fino alla base dell'edificio dove verrà installato un armadio delle dimensioni idonee ad ospitare il Ripartitore Ottico di Edificio ed il Centro Servizi Ottico di Edificio. Le montanti correranno in appositi corrugati lungo il vano scale fino a raggiungere il terminale di testa ubicato in un apposito vano tecnico. In ogni appartamento, in posizione baricentrica verrà installata una Scatola di Terminazione Ottica dell'Appartamento.

## **17. Impianto di riscaldamento – acqua calda sanitaria**

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo autonomo con pompa di calore dedicata ad ogni singolo appartamento.

Fornitura e posa in opera di nuovo impianto di riscaldamento autonomo radiante a pavimento completo di collettore per la mandata ed il ritorno delle tubazioni in polietilene, posate su idoneo pannello bugnato, previa applicazione di fascia perimetrale e compreso la fornitura e posa in opera di pompa di calore reversibile. La produzione dell'ACS avverrà mediante una pompa di calore avente capacità pari a 120 litri.

## **18. Impianto idrico – sanitario**

- a) **Tubazioni di scarico:** Le tubazioni di scarico e le colonne verticali di scarico saranno realizzate in polipropilene autoestinguente con gommino, complete di raccordi, innesti e collari, di opportuno diametro.
- b) **Impianto idrico – sanitario – fognante:** L'impianto sarà realizzato in perfetto accordo alle vigenti Norme UNI:UNI 8065,UNI 9182,UNI 9183 .Per tale impianto ,in accordo a quanto previsto dalla Legge n.37/08, sarà rilasciata la regolare "Dichiarazione di Conformità" dall'impresa installatrice al committente, al momento della consegna delle opere .L'impianto di acqua calda sanitaria verrà asservito da impianto di ricircolo per garantire dei confort agli utenti finali.
- c) **Ventilazione forzata:** I bagni che non presentano ventilazione naturale saranno dotati di impianto di ventilazione forzata munito di idonea tubazione ed estrattore elettrico.

## **19. Apparecchi sanitari**

In ogni appartamento saranno forniti e posti in opera gli apparecchi sanitari di prima scelta.

- a) **Vasi sospesi:** Vasi sospesi, di porcellana dura bianca delle migliori marche (Ideal Standart, Laufen, Pozzi Ginori o similari) con cassette di scarico incassate della ditta Grohe , Geberit o similari.
- b) **Lavabi:** Lavabi di porcellana dura bianca delle migliori marche (Ideal Standart, Laufen, Pozzi Ginori o similari).  
Completi di tutti gli accessori per montaggio a parete o poggiati su colonne in vetro china della stessa serie del lavabo.
- c) **Bidet:** Bidet di porcellana dura bianca delle migliori marche (Ideal Standart, Laufen, Pozzi Ginori o similari).  
Collocati in opera come prescritto per i vasi sospesi, completi di viti e accessori di fissaggio.

## **20. Rubinetterie e apparecchiature accessorie**

### **a) Apparecchiatura per vaso**

Cassette di scarico del tipo incassato a parete complete di apparecchiature della ditta Geberit o similare.

La cassetta sarà completa di apparecchiatura di scarico relativa, raccordi, rubinetto di arresto cromati per l'alimentazione dell'acqua con carico automatico a galleggiante e accessori necessari.

### **b) Apparecchiatura per lavabo**

Le apparecchiature per tutti i lavabi comprenderanno:

- un gruppo miscelatore monocomando in acciaio cromato;
- un sifone a bicchiere in ottone cromato fissato alla piletta mediante gli accessori e guarnizioni necessarie;
- rubinetti a squadro con filtri.

### **c) Apparecchiature per bidet**

Le apparecchiature per tutti i bidet comprenderanno:

- un gruppo miscelatore monocomando come per il lavabo;
- un sifone ad S da 1" 1/4 tipo B UNI 7022-72 in acciaio cromato completo di tutti gli accessori d'uso;
- rubinetti a squadro con filtri.

## **21. Impianto di aria condizionata**

Per ogni unità immobiliare verrà installato impianto canalizzato Daikin.

## **22. Impianto di allarme**

Per ogni appartamento è prevista l'installazione della sola predisposizione dell'impianto di allarme consistente nella posa delle sole tubazioni sottotraccia.

## **23. Impianto ascensore**

### **Caratteristiche dell' impianto**

- 1 impianti con portata 4 persone
- velocità di esercizio: 1,0 m/sec
- fermate: ai piani interrati, terra e ai piani superiori
- macchinario: locale macchina in armadio posto lateralmente alla porta dell'ultimo piano servito
- cabina: costituita da pannelli autoportanti in lamiera d'acciaio plastificata con angoli tondi, specchio a parete con corrimano integrato e pavimento in marmo
- illuminazione interna della cabina: corpi illuminanti fluorescenti con luce diffusa da cielino a cupola in policarbonato
- porte cabina: scorrevoli automatiche con cellula fotoelettrica
- porte di piano: scorrevoli automatiche in lamiera di acciaio
- tipo di comando ai piani: buttoniera in acciaio inox dotata di pulsante braille luminoso rosso di chiamata e luminosa di allarme ricevuto e display di posizione al piano terra
- tipo di comando in cabina: colonna di servizio in lamiera di acciaio plastificata dotata di comandi braille per i piani serviti, allarme, apri-porte, display di posizione, luce di emergenza, gong e citofono a viva voce.

## SEZIONE FORNITORI

- *Parquet:*

*Milella Parquet S.r.l.*  
Indirizzo: Via Paolo Lembo, 39, 70124 Bari BA  
Telefono: 080 556 5926

- *Porte Interne:*

Showroom Spazio3  
Indirizzo: Via Vittorio Emanuele, 88, 70042 Mola di Bari (BA)  
Telefono: 080.5971504

- *Rivestimenti, Pavimenti (escluso parquet) e Sanitari*

EdilPugliese S.r.l. - Emozioni e Materiali  
Indirizzo: Via della Vela, 74 (traversa di Via Fanelli) 70131 Bari BA  
Telefono: (+39) 080.5031946.

## **24. NORME GENERALI**

Tutti i materiali saranno campionati in cantiere o presso i Ns. fornitori. Tutte le eventuali varianti interne richieste dall'acquirente saranno esaminate ed approvate dalla Direzione Lavori compatibilmente con le esigenze di cantiere e con lo stato di avanzamento dei lavori.

## **25. NOTE CONCLUSIVE**

**Il presente disciplinare ha lo scopo di dare all'acquirente una indicazione sufficientemente dettagliata sulla classe e sul tipo di rifiniture dell'immobile.**

In sede di esecuzione, ai fini di una migliore riuscita tecnica potranno essere effettuate dai progettisti delle modifiche a quanto testo disposto, ma sempre utilizzando prodotti equivalenti a quelli indicati ovvero scelte che non ne diminuiscano il valore.

Il cliente che prende visione del presente lo accetta integralmente comprendendone lo spirito descrittivo e non vincolante controfirmandolo.

Poiché la società venditrice è responsabile delle opere e rifiniture oggetto del presente disciplinare, è esclusa ogni qualsivoglia prestazione di fornitura e posa in opera non menzionata nel presente testo.

Letto, confermato e sottoscritto in data \_\_\_\_\_ a Bari.

**LA SOCIETA' VENDITRICE**



---

Simeone Lacalendola srl

**IL PROMISSARIO ACQUIRENTE**

---