



## DISCIPLINARE TECNICO





# DISCIPLINARE TECNICO





## DISCIPLINARE TECNICO

Il Progettista: Arch. Francesco Malasomma - Bari



**EDILCASA S.R.L.**

IMPRESA EDILE EDILCASA SRL

VIA VENETO, 34, Altamura (BA), tel 334 1931667-3387799122

REALIZZAZIONE DI FABBRICATO  
CON APPERTAMENTI PER USO RESIDENZIALE  
CON ANNESSI GARAGES A PIANO TERRA.

in località

Vico Pavone n°19/29, Triggiano - Bari

**INIZIO LAVORI: OTTOBRE 2024**

**FINE LAVORI: APRILE 2026**



**Fabbricato a costruirsi sito in Località:**

**Vico Pavone n°19/29, TRIGGIANO - Bari  
di proprietà dell'impresa Edilcasa Srl,**

**2. DESCRIZIONE DELLE OPERE A FARSI**

Il presente DISCIPLINARE si riferisce al costruendo edificio, che sorgerà VICO PAVONE 19/29 - TRIGGIANO, Bari (BA). L'edificio, oggetto della richiesta di P. di C., sarà costituito da n. 3 piani, destinato a uso residenziale dal piano primo sino al piano terzo, ed un piano terra destinato ad autorimessa, così come meglio individuato nei grafici di progetto presentati. L'accesso agli appartamenti avverrà tramite la scala condominiale, servita da un impianto ascensore conforme alla direttiva europea ascensori, del tipo "MonoSpace Eco disk della KONE ASCENSORI o similari".

**3. STRUTTURA PORTANTE**

L'edificio avrà un'ossatura portante in c.a. costituita da un sistema intelaiato di pilastri e travi, regolarmente progettato ai sensi delle nuove 'Norme Tecniche delle Costruzioni' di cui al D.M. 14 gennaio 2008 e s.m.i. Le fondazioni saranno del tipo a plinti isolati con travi di collegamento.

I solai saranno del tipo misto in latero-cemento a nervature parallele gettate in opera o ad elementi prefabbricati di altezza ed interasse derivanti dal calcolo statico (precompresso o tralicciato a discrezione del tecnico calcolatore delle opere in c.a).

Il getto delle opere portanti, sarà realizzato con cls del tipo a resistenza garantita classe C25/30 ed armatura in tondini di acciaio ad aderenza migliorata B450C.

**4. MURATURE INTONACI ED ESTERNI**

Le murature di tombagno esterne dei piani abitabili, saranno del tipo a cassetta, con fodera esterna in termo-laterizio da cm. 15/20, fodera interna in tufo dello spessore di cm. 10/15 circa, oltre ad un interposto strato di intonaco grezzo e di un pannello isolante termo-acustico da 5-6 cm, o muratura similare del tipo ytong o con sistema a CAPPOTTO, il tutto realizzato secondo quanto previsto dai calcoli di progetto energetico e in adempimento alle norme sul contenimento dei consumi energetici D. Lgs. 192/'05 e D. Lgs. 311/'06 oltre alla LR 13/2009 Norme per l'abitare sostenibile, - Protocollo ITACA Regione Puglia.

Per quanto riguarda i piani adibiti a garages, le murature di tombagno saranno realizzate con unica parete di vibrocompressi a F.V., o similare. I muri di divisione dei locali a piano interrato, saranno realizzati con blocchi di cemento vibrocompressi a F.V. o similari, posti in opera con malta cementizia secondo le indicazioni della D.L.. Le tramezzature interne di divisione degli ambienti abitabili saranno realizzate in tufo o laterizio forato o muratura del tipo ytong, a discrezione della impresa costruttrice, per uno spessore di cm. 8/10 circa.

Tutti i muri interni saranno intonacati con intonaco premiscelato, con l'utilizzo di paraspigoli in lamiera zincata. L'intonaco esterno sarà eseguito con malta premiscelata a base cementizia.

Le parti in cls a vista (parapetti, fasce, sporgenze, ecc.) saranno trattate con idoneo materiale protettivo e resistenti agli agenti atmosferici con tinte tenui a scelta della D.L..

I balconi saranno muniti di ringhiera in ferro verniciate e vetro, il tutto a discrezione della D.L..

**5. COPERTURE**

La copertura dell'ultimo piano, sarà realizzata in laterocemento opportunamente coibentato con pannello in polistirene dello spessore minimo di 12 cm. Doppio strato di guaina, massetto pronto per la posa dei pavimenti. Guaina cementizia, pavimento con piastrelle anti neve e antiscivolamento, formato 20 x 20 o 30 x 30 e colore a scelta della DL mentre le coperture del vano tecnico si fermeranno al doppio strato di guaina con l'ultimo in ardesia.

## 6. INFISSI ESTERNI

Il cancello di accesso al piano locale autorimessa, sarà munito di automatismo con selettore esterno ed un telecomando per appartamento.

Gli infissi esterni degli appartamenti saranno in PVC verniciato di colore indicato dalla D.L dello spessore 68/85, completo di cerniere e ferramenta, vetro camera 4+16+4 Basso Emissivo, con doppia sigillatura, doppia guarnizione, saranno inoltre dotati di avvolgibili in alluminio coibentato e/o PVC Pesante, di colore a scelta della D.L., alloggiati all'interno in cassonetti prefabbricati delle migliori ditte in polistirene, opportunamente coibentati. Tutti gli infissi esterni saranno dotati di meccanismo ANTA-RIBALTA.

## 7. INFISSI INTERNI

Le porte interne agli appartamenti saranno a pannelli lisci tamburati, con struttura interna a nido d'ape, in legno Noce Tanganica o laminati e/o similari, con guarnizioni in gomma e serramenta d'uso ed ogni altro accessorio atto al buon funzionamento. L'infisso interno innanzi citato potrà essere visionato insieme alle altre campionature messe a disposizione dalla parte venditrice, lo stesso avrà un costo orientativo di €300,00/cad. con eventuale n.2 porta a scrigno fino a 80 cm.

Le porte d'ingresso agli appartamenti saranno del tipo blindato modello DIERRE "TIPO SPARTA 1" o similari, con rivestimento interno ed esterno tipo noce tanganica, o laminato di colorazione a scelta della D.L. per la sola parte esterna, dotati di soglia mobile automatica, limitatore di apertura a traslazione, carenatura protettiva in acciaio plastificato testa di moro sui 4 lati del battente con termoretraibile da asportare, serratura a cilindro, piastra antitrapano a protezione della serratura, spioncino, finiture in alluminio bronzato, pomolo fisso e maniglia, coibentazione in polistirolo ad alta densità con proprietà foniche ed atermiche, n. 2 cerniere regolabili e kit di guarnizioni hi.tech per anta e telaio delle misure 900 x 2100.

## 8. PAVIMENTI E FINITURE VARIE

I locali al piano terra saranno pavimentati con battuto in cemento industriale che comunque sarà realizzato per tutto l'interrato coperto oltre alla zona di manovra e per la rampa di accesso.

Le unità immobiliari abitative saranno così pavimentate:

- zona interne: con piastrelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm 30x60, cm 60x60, cm 20x120, di prima scelta, posati in maniera dritta con fuga non inferiore a mm 2, con un costo massimo di listino, pari a €50,00 (Euro cinquanta/00) per metro quadrato a scelta fra la campionatura messa a disposizione dall'impresa stessa.

In tutti gli ambienti, con esclusione di quelle zone che saranno rivestite, sarà posto in opera idoneo battiscopa in gres del tipo simile alla pavimentazione scelta dalla parte acquirente, tra la campionatura messa a disposizione dall'impresa costruttrice.

La pavimentazione dei balconi, dei terrazzi e delle verande, sarà realizzata con idonee piastrelle antigelive e antiscivolo, formato 20x20 o 15x30 ecc. e colore a scelta della D.L.. Il terminale degli stessi sarà realizzato con sporgenze e gocciolatoi in alluminio.

I davanzali, gli architravi, gli stipiti di finestre e porte-finestre, i gradini delle rampe (alzate e pedate) con relativo battiscopa e pavimentazione dei pianerottoli interpiano e di arrivo agli appartamenti, saranno realizzati con pietre naturali di prima scelta tipo Apricena e/o Travertino dello spessore di cm 3 e/o similari.

## 9. RIVESTIMENTI INTERNI ED ESTERNI

Le facciate esterne saranno, rivestite a discrezione della D.L e secondo i grafici di progetto, con piastrelle di gres porcellanato, antigelive, a superficie opaca dim. 30x60 o 15x60 o ecc, mentre il resto delle facciate dei piani superiori sarà intonato e pitturato con idonei materiali a base di quarzi di tipo e colore a scelta della D.L., o applicazione di rivestimento plastico murale SPATOLATO di ottima rifinitura.

Gli ambienti di servizio, bagni-wc-cucina, avranno pareti rivestite con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm. 20x20 o 25x30 o 30x60 circa, o dimensioni commerciali a scelta, con un costo di listino, pari a €50,00 (Euro cinquanta/00), per metro quadrato, a scelta fra la campionatura messa a disposizione dall'impresa stessa, e con un'altezza di m 2.20 circa fino a mq 25, mentre la rimanente altezza ed il soffitto saranno intonacati a civile. Per gli spigoli si utilizzeranno profili in alluminio.

Sono escluse tutte le opere da pittore relative alle pareti e soffitti degli ambienti compravenduti.

Tutte le opere in ferro, quali cancelli, grate, infissi in genere, ringhiere ecc. saranno trattati con opportuno processo di zincatura, inoltre le ringhiere del prospetto principale saranno di ferro e vetro secondo il progetto architettonico.

## 10. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO E FOGNANTE

L'impianto idrico-sanitario sarà eseguito con montanti e diramazioni principali orizzontali in multistrato tipo alu-pex o similare a norma delle vigenti leggi, con giunti e manicotti, a partire dalla nicchia posta in prossimità del cancello d'ingresso o al piano terra dello stabile; entro tale nicchia sarà alloggiato il contatore generale da parte dell' E.A.A.P.

L'impianto idrico sarà dotato di un gruppo di sollevamento del tipo premontato e completo di ogni accessorio del tipo PRESS CONTROL, che entrerà automaticamente in funzione nei casi di insufficienza della pressione di rete, attingendo dalla riserva idrica.

La riserva idrica sarà costituita da serbatoi condominiali in acciaio inox collegati tra loro mediante impianto condominiale di distribuzione costituito da tubazioni tipo ALUPEX o materiale similare. Le montanti verticali forniranno l'acqua potabile alle abitazioni mediante diramazioni orizzontali e contatore di consumi per ciascuna abitazione.

In ciascuna abitazione saranno realizzati gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua ai bagni e cucine.

L'impresa eseguirà l'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria dalla pompa di calore ai pezzi sanitari.

Tutte le tubazioni di scarico saranno realizzate in plastica insonorizzata, con giunti ad innesto tipo RHEAU o similari, posta in opera secondo le caratteristiche e le disposizioni progettuali della D.L.

## 11. DOTAZIONI DELLA CUCINA

In cucina saranno predisposti:

- impianto idrico di acqua calda e fredda per lavello;
- impianto di scarico per lavello;
- impianto per lavatrice o lavastoviglie;
- impianto di alimentazione gas/o elettrico per usi domestici.

## 12. DOTAZIONI DEL BAGNO PADRONALE

Nei bagni padronale saranno installati:

- Serie apparecchi sanitari in materiale ceramico costituiti da lavabo del tipo a semicolonna, bidet e vaso delle migliori marche, serie sospesa, piatto doccia (escluso di box).

Gli acquirenti avranno la possibilità di scelta tra una serie di campionature messe a disposizione dalla parte venditrice optando a loro piacimento tra varie marche di primaria importanza quali:

- lavabo con semicolonna, bidet, vaso e sedile serie sospesa di marca LAUFEN, FLAMINIA, VULCANO o altre aziende accreditate di colore bianco complete di cassette di scarico incassate nella muratura del tipo GEBERIT o similari;
- piatto doccia 70x80-80x80-90x70;
- serie rubinetteria a gruppo miscelatore con finitura cromo, costituita da miscelatore lavabo, miscelatore bidet, gruppo vasca o in alternativa miscelatore ad incasso per doccia delle migliori marche quali CISAL, CRISTINA o similari. L'allestimento completo del bagno padronale, costituito secondo le indicazioni precedentemente riportate, avrà un costo

complessivo massimo a carico della parte venditrice pari a euro 1.500,00 (euro millecinquecento/00) di listino.

### 13. IMPIANTI TERMICI INDIPENDENTI

Tutti gli appartamenti saranno dotati di impianti termici indipendenti con pompa di calore, in conformità alle norme vigenti, secondo i moderni dettami dell'efficienza energetica.

Le pompa di calore aria /acqua, per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento sarà delle migliori marche Nazionali od Estere, quali Daikin, Riello, Beretta, Vaillant o similari.

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pavimento riscaldato a pannelli radianti, realizzato con tubazioni in polietilene reticolato delle marche UPONOR – REHAU- GIACOMINI o similari, comprese di collettore, oltre ad ogni altro accessorio per consentirne il corretto funzionamento. Non è prevista nessuna opera per l'impianto di raffreddamento da capitolato.

In ciascun appartamento saranno ubicati n.2 termostati ambiente della stessa ditta fornitrice degli impianti termici per la regolazione della temperatura interna, dando così la possibilità di gestire il riscaldamento in due zone. Ciascun impianto termico sarà tale da garantire, con temperatura esterna pari a  $-2\text{ C}^{\circ}$ , una temperatura interna di  $20\text{ C}^{\circ}$  in ogni ambiente, come previsto dalla legge 10/'91 e relativo Regolamento di Esecuzione.

Ogni appartamento sarà dotato di predisposizione per allaccio raffreddamento.

L'impresa si riserva la possibilità di valutare la fattibilità tecnica ed economica riguardante la realizzazione di un impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo condominiale a servizio di tutto lo stabile. La proposta deve essere accettata dagli acquirenti delle abitazioni prima che si inizi la realizzazione degli impianti.

### 14. IMPIANTO ADDUZIONE PER CUCINA

Fornitura e posa in opera dei materiali necessari per la realizzazione di Punto di allaccio utenza FM - PIANO COTTURA A INDUZIONE, della potenza massima di 3 kW, inteso come derivazione dal quadro elettrico, costituito da tubazione in PVC autoestingente serie pesante posata sottotraccia, linea di alimentazione elettrica in cavo FS17 nella formazione  $3 \times 1 \times 4\text{ mm}^2$ , cassetta porta apparecchiature tipo 503 da incasso completa di supporto, 2 tappi e interruttore magnetotermico modulare da 16 A - 3 kA e la placca di finitura in tecnopolimero, incluso l'onere del collegamento ed ogni altro onere ed accessorio per dare l'opera compiuta funzionante a perfetta regola d'arte.

### 15. IMPIANTO ELETTRICO/FOTOVOLTAICO

L'impianto elettrico sarà rispondente alla legge 37/08 e alle norme CEI. Anche se non espressamente richiesto si farà riferimento ai fascicoli delle norme CEI relativi ad apparecchiature e parti in genere di impianti per civili abitazioni.

I conduttori saranno unipolari di rame isolato con pvc di dimensioni tali da garantire cadute di tensione del 3-4% per i circuiti luce e 4-6% per i circuiti FM.

**Per ogni appartamento, compatibilmente con la disposizione definitiva dei divisori interni, l'impianto prevederà:**

- a)** Nell'ingresso di ogni abitazione, la realizzazione di una nicchia per l'alloggiamento del quadro elettrico generale del tipo da incasso per interni, completa di n. 1 interruttore sezionatore generale, n. 2 differenziali generali puro  $I_n=2 \times 25\text{A}$ ,  $I_{dn}=0,03$  e n. 6 interruttori magnetotermici  $I_n=2 \times 10/16$ ,  $P_{di}=4,5\text{KA}$ , dedicate alle varie utenze, nonché quant'altro necessario al corretto funzionamento dello stesso (linea prese - linea luce- linea piano induzione- linea tapparelle - linea allarme - linea pompa di calore);
- b)** N. 1 quadro sottocontatore per appartamento e garage;
- c)** N. 1 quadro elettrico garage con n.1 interruttore magnetotermico  $I_n=16$ ,  $P_{di}=4,5\text{KA}$ ;
- d)** n. 1 punto luce a relè a tre punti nel corridoio di disimpegno;
- e)** n. 1 punto luce interrotto nella cucina,

- f)** n. 2 punto luce interrotto nel WC;
- g)** n. 1 punto luce a relè a tre punti nella camera da letto matrimoniale, soggiorno e un punto luce deviato nelle camere singole;
- h)** n. 2 punti luce interrotti nel bagno padronale;
- i)** n. 3 prese di corrente, del tipo bivalente, nelle stanze da letto n.4 nella stanza matrimoniale;
- j)** n. 3 prese di corrente, del tipo bivalente nel soggiorno;
- k)** n. 1 bivalente nei corridoi di disimpegno e nei bagni padronali;
- l)** n. 6 prese da 16A nella cucina;
- m)** n. 3 prese Shuko per cucina e n.2 per WC di servizio;
- n)** n. 1 Posto interno VIDEOCITOFONICO a parete;
- o)** n. 3 punto luce complete di plafoniere per esterno e n. 2 presa bivalente del tipo per esterno, nei balconi o verande a servizio dell'appartamento, inoltre nella veranda della zona giorno sarà prevista anche n.1 presa TV;
- p)** n. 2 plafoniera di emergenza tipo BEGHELLI, nell'ambiente giorno e notte, ove la D.L. riterrà più opportuno.
- q)** Tutte le tapparelle saranno motorizzate con comando locale;
- r)** Predisposizione di allarme volumetrico e perimetrale compreso il garage;

Per ogni alloggio vi sarà un campanello per la porta di ingresso completo di targhetta portanome e trasformatore a BT. In ogni pianerottolo di servizio agli appartamenti nonché all' ingresso del vano scala, sarà installato un punto luce con relativa plafoniera a scelta della D.L., comandati da sensore di movimento, inoltre ogni pianerottolo sarà dotato di luce di emergenza. Detti punti luce saranno collegati fra loro con interruttore generale ubicato presso il contatore condominiale.

Il cancello principale pedonale, sarà dotato di apertura automatica collegata a ciascun appartamento, con il sistema VIDEOCITOFONICO. La pulsantiera esterna di chiamata avrà pulsanti porta-targa retro-illuminati VIDEOTOFONICA mentre la pulsantiera interna sarà solo citofonica.

Tutti gli impianti elettrici saranno collegati all'impianto di messa a terra con caratteristiche conformi alle norme di legge.

Ogni singola utenza farà capo ad un proprio contatore richiesto direttamente all'ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A., mentre ogni utenza ad utilizzo collettivo farà capo ad un contatore condominiale, in entrambi i casi le predisposizioni e gli allacciamenti necessari saranno richiesti a cura della parte acquirente.

L'impianto fotovoltaico ad inverter condominiale sarà di potenza non inferiore a 6kWp, tale dotazione sarà impiegata ad uso condominiale (illuminazione vano scala, illuminazione esterna, uso ascensore), in alternativa il progettista o D.L potrà destinare quota parte dei Kw fotovoltaici ai singoli appartamenti per un massimo di 1-2.0 Kw ad Abitazione con impianti autonomi.

## **16. IMPIANTO TV**

L'impianto televisivo sarà del tipo centralizzato predisposto per la ricezione dei principali programmi nazionali e le possibili reti locali. In ogni appartamento saranno installate n. 2 prese TV, posizionate dove l'acquirente riterrà opportuno, o in mancanza individuati a cura del progettista.

## **17. IMPIANTO TELEFONICO**

In ogni appartamento sarà predisposto l'impianto telefonico con n.1 prese definite in corso d'opera.

## **18. IMPIANTO VIDEOCITOFONICO**

In ogni appartamento sarà predisposto il collegamento all'impianto videocitofonico condominiale.

## 19. IMPIANTO ALLARME

In ogni appartamento sarà predisposto con tubazione per impianto di allarme volumetrico

## 20. VARIE

La Direzione dei Lavori e la parte venditrice si riservano a loro insindacabile giudizio, la facoltà di apportare variazioni ai materiali, strutturali e di rifinitura, adottando soluzione di pari pregio e valore.

Per eventuali modifiche e variazioni, richieste dalla parte acquirente e se tecnicamente realizzabili, non previste nel presente disciplinare, l'impresa si riserva di presentare idonea specifica di spese prima della realizzazione, calcolate sulla scorta dei prezzi di mercato praticati.

### **Art 20. ALLACCIAMENTI**

Gli allacciamenti esterni per gli impianti idrico e fognante, colonna montante Enel e metano saranno effettuati dall'impresa ma la relativa spesa sarà a carico degli acquirenti.

### **Art. 21 LAVORI IN DIFFORMITÀ**

Altri lavori e rifiniture richiesti dall'acquirente in difformità a quanto stabilito con il presente disciplinare, saranno realizzati solo se tecnicamente possibile e pagati al prezzo preventivamente concordato tra le parti al momento della commissione.

### **Art. 22 CONTROVERSIE**

Le parti demandano insindacabilmente alla Direzione dei Lavori il compito di dirimere eventuali controversie riguardanti il presente disciplinare riconoscendone ed accettandone fin da adesso il risultato.

Ogni clausola ed ogni indicazione di cui al presente disciplinare, resta valida ed efficace, se non diversamente derogata e disciplinata nel preliminare di vendita sottoscritto dalle parti.

Il presente disciplinare tecnico, si intende esclusivamente riferito alle unità immobiliari compravendute nel preliminare di vendita allegato, inoltre lo stesso perderà ogni efficacia, e non costituirà riferimento alcuno, nel caso in cui la vendita a chicchesia, di qualsiasi inerente unità immobiliare, si concluda nello stato di fatto finito e completo della stessa.

Letto, Confermato e sottoscritto dalle parti in Altamura.

data\_\_\_\_\_

La parte VENDITRICE

La parte ACQUIRENTE



 **BLU**  
RESIDENCE



**EDILCASA S.R.L.**



**PRESTIGE**  
CANTIERI

[prestigeimmobiliarebari.it](http://prestigeimmobiliarebari.it)