

CAPITOLATO
Palazzo "La Fabrica"

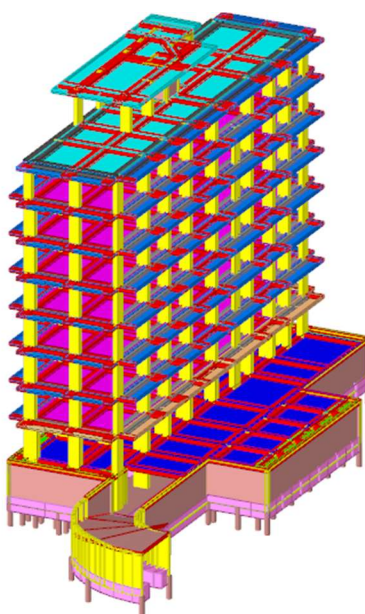
Comune di BARI
Via Amendola n° 52

**SCIA n° F15586 prot. 293938 depositata presso il
Comune di Bari in data 17-12-2020.**

UBICAZIONE

L'intervento "Palazzo La Fabrica" consiste nella "Ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione, con premialità volumetrica, di un edificio da destinare a civile abitazione", ovvero nella demolizione di un fabbricato presente in Via Amendola a Bari e conseguente ricostruzione di un nuovo fabbricato, destinato ad uso residenziale, che si sviluppa per 8 piani fuori terra e per un piano interrato destinato, quest'ultimo, esclusivamente ad ospitare cantinole e box auto e accessibile dall'esterno mediante una rampa di entrata/uscita.

1. STRUTTURA



Da un punto di vista della tipologia costruttiva l'edificio consta di piano di posa della fondazione poggiata su travi rovesce e setti di irrigidimento. L'intera struttura, interamente intelaiata, sarà caratterizzata da orizzontamenti piani così di seguito differenziati:

- Primo impalcato caratterizzato da lastre predalles dello spessore complessivo pari a 30 cm;
- Impalcati superiori caratterizzati da solai in latero cemento (spessore complessivo pari a 30 cm) con travetti del tipo tralicciato e con aggetti in latero cemento interamente gettati in opera.

Il calcestruzzo scelto prevede una classe di esposizione XC1 (XC2 per gli elementi di fondazione) a cui è legata, in termini di minima classe di resistenza prevista dalle norme UNI 11104 e UNI EN 206-1 (norme che consentono di individuare la corretta combinazione di classi di esposizione dell'opera e di ogni sua componente, in funzione dei singoli meccanismi di

degrado dell'ambiente sulle strutture) la classe C32/40 (UNI 11104) o C30/37 (UNI EN 206-1) [C25/30 (UNI 11104) o C25/30 (UNI EN 206-1) per le strutture di fondazione].

Gli stessi elementi strutturali saranno adeguatamente "protetti" dal possibile degrado provocato dall'attacco degli agenti atmosferici garantendo, per ciascuno di essi, un adeguato valore nominale del copriferro sia per gli elementi di fondazione che per gli elementi in elevazione. In fondazione sarà infatti garantito un valore pari a 5 cm come copriferro a tutti gli elementi mentre in elevazione sarà garantito un valore del copriferro pari a 4.5 cm per elementi trave ed elementi pilastro.

2. COIBENTAZIONE - IMPERMEABILIZZAZIONE - MURATURA

2.1 Pacchetto coibente ed impermeabilizzante terrazzi:

a) posa in opera di pannello termico coibente in polistirene espanso estruso con spessore minimo di cm. 10 ca., densità 35 Kg/mc. previa posa di idonea barriera al vapore;

b) massetto configurato a pendenza per lastrico solare e terrazzo di copertura realizzato con massetto in c.l.s. di spessore adeguato o c.l.s. leggero (tipo Foamcem o similare) con coefficiente di conducibilità termica secondo norma fino ad uno spessore medio massimo di cm. 10;

d) coperture piane: manto impermeabile sintetico in poliolefina flessibile FPO/TPO prodotto mediante un processo di multi-extrusion coating, con materie prime di alta qualità, armato con rete di poliestere, la cui posa avverrà tramite fissaggio meccanico e la connessione impermeabile tra manti sintetici si realizza in modo omogeneo tramite saldatura termica. Le sovrapposizioni dei teli saranno di circa 8 cm nelle superfici in piano e di circa 10 cm in corrispondenza dei raccordi verticali. Il sistema sarà in completa esposizione.

Qualora la D.L. lo ritenga tecnicamente più valido lo strato sopra descritto potrà essere sostituito da uno strato realizzato con materiali e tecnologie equivalenti.

2.2 Pacchetto coibente balconi ed impermeabilizzante balconi:

a) posa in opera di pannello termico coibente in polistirene espanso estruso con spessore minimo da 5 a 10 cm, a seconda dei casi, su frontino e intradosso balconi, densità 35 Kg/mc, il tutto rasato per poter ricevere la tinteggiatura finale;

b) massetto configurato a pendenza per balconi realizzato con massetto in c.l.s. di spessore adeguato o c.l.s. leggero (tipo Foamcem o similare) fino ad uno spessore medio massimo di cm. 10;

c) posa in opera di uno strato di primer dato a spruzzo o a rullo;

d) malta cementizia bicomponente elastica flessibile fino a -20°C a base di leganti cementizi, aggregati selezionati a grana fine, fibre sintetiche, additivi speciali e polimeri sintetici in dispersione acquosa (tipo Mapelastic Zero della MAPEI S.p.A.) per l'impermeabilizzazione sotto piastrella. Il prodotto sarà essere applicato, su sottofondo pulito e asciutto, a spatola metallica liscia in uno spessore finale non inferiore a 2 mm e successivamente rifinito con la stessa spatola. Si prevederà l'applicazione del prodotto in due mani interponendo tra il primo e il secondo strato, come armatura di rinforzo, una rete in fibra di vetro alcali resistente (in conformità alla guida ETAG 004) a maglia 4,5 mm x 4 mm e con grammatura di 150 g/m² (tipo Mapenet 150 della MAPEI S.p.A.). Teli adiacenti di rete in fibra di vetro dovranno essere sormontati lungo i bordi per una larghezza di almeno 5 cm.

Qualora la D.L. lo ritenga tecnicamente più valido lo strato sopra descritto potrà essere sostituito da uno strato realizzato con materiali e tecnologie equivalenti.

2.3 Materassino di isolamento acustico anticallpestio con spessore adeguato secondo quanto previsto dalla Legge 447/1995 e dal D.Lgs 42/2017 (inquinamento acustico e termico) che, posto al di sotto del massetto di finitura di tutti i solai intermedi, consente di assorbire e smorzare le vibrazioni prodotte per impatti sulla pavimentazione.

2.3 Murature perimetrali con blocchetto YTONG da 40cm avente trasmittanza termica U (w/m²k) pari a 0,17, protezione dei ponti termici con blocchetto - sempre Ytong - da 10 cm sulla parte esterna di travi e pilastri. Qualora la D.L. lo ritenga tecnicamente più valida la composizione della muratura potrà essere modificata con una soluzione equivalente.

2.4 Tramezzature di divisione degli ambienti interni ad ogni appartamento in laterizio forato, spessore di cm. 8 o 10, poste in opera con malta bastarda.

2.5 Murature di confine degli appartamenti (12 + 6 lana di vetro + 10) con potere fonoisolante di circa 57dB.

2.6 Discendenti pluviali nel numero adeguato del diametro di cm. 10 o 12; bocchettoni per il convogliamento delle acque meteoriche idonei alla fruizione richiesta; come da progetto esecutivo.

3. OPERE DI RIFINITURA

3.1 Fornitura in opera di intonaco premiscelato per interni della Gyproc (a base gesso per tutti gli ambienti e a base cementizia per i bagni) o similari, intonaco antiritiro e antiscrepolature con formazione di spigoli vivi con l'applicazione di paraspigoli zincati, applicazione di rete porta intonaco tra le diverse pareti e tra i pilastri e le murature, e tra le travi e le murature, a regola d'arte e successiva finitura liscia bianca con stucco o fratazzato per le parti destinate ad essere rivestite.

4. PAVIMENTI - BATTISCOPIA - MARMI - RIVESTIMENTI

4.1 Pavimentazione androne in grès porcellanato anti-gelivo e anti-scivolo, come da indicazioni della D.L.

4.2 Pavimentazione piano pilotis in piastrelle monocottura anti-geliva e anti-scivolo, come da indicazioni della D.L.

4.3 Pavimentazione interna appartamenti in ceramica delle migliori marche (ad es. FloorGres, Rex, Casamood, dimensioni massima cm. 60X60) per i bagni e per la cucina; parquet prefinito (spessore 10mm) per il salone, le stanze da letto, il disimpegno ed il ripostiglio, come da campionature approntate presso il fornitore.

4.4 Rivestimento bagni in ceramica delle migliori marche (ad. es. FloorGres, Fap, Ariostea, Ragno) per un'altezza di mt. 2,2 ca. su tutte le pareti; come da campionature approntate presso il fornitore.

4.5 Rivestimento parete attrezzata cucina in ceramica delle migliori marche (ad es. FloorGres, Fap, Ariostea, Ragno) per un'altezza di mt. 2,40 ca., come da campionature approntate presso il fornitore.

4.6 Battiscopa in tutti i vani interni pavimentati in parquet/ceramica simile al pavimento.

4.7 Pavimentazione ballatoi di riposo ed arrivo, pedate, alzate, battiscopa, scalettato, ornie, porte di ingresso, come da indicazioni della D.L.

4.8 Rivestimenti pareti scale ed androne con rivestimento plastico o miscela di quarzo (granigliato) o altra soluzione come da indicazioni della D.L.

4.9 Soglie e davanzali per infissi esterni, terminali ecc. in pietra o similari da cm. 3 come da indicazioni della D.L.

5. INFISSI

5.1 Gli infissi esterni - montati su strutture premurate che consentiranno l'eliminazione del ponte termico - saranno del tipo a taglio termico in alluminio preverniciato a fuoco con colore e/o finitura definiti dalla D.L.; detti infissi saranno con apertura scorrevole, ad una o a due ante - di cui ad anta-ribalta per bagni e cucine - secondo le indicazioni della D.L..

I vetri degli infissi saranno del tipo ad isolamento termico/acustico secondo le attuali

normative in vigore.

Le tapparelle avvolgibili saranno in alluminio preverniciato e dotate di comando elettrico, mentre il cassonetto ove è alloggiato l'avvolgibile sarà coibentato.

5.2 Il portoncino d'ingresso dell'appartamento sarà del tipo blindato rivestito, nel lato interno all'appartamento, con pannello laccato bianco (secondo le indicazioni della D.L.) e dotate di cilindro europeo, occhio di giuda e ferramenta in ottone o cromo satinata (Mister Shut o similari).

5.3 Porte interne agli appartamenti in legno tipo noce o laccata bianca o essenza di ugual pregio su contro-telai in legno premurati, come da campionature approntate presso il fornitore.

5.4 Ringhiere scala interna e parapetto dei balconi, secondo indicazione della D.L.

5.5 Portoni d'ingresso all'androne in alluminio preverniciato e vetro stratificato antinfortunio, secondo indicazione della D.L.

6. TINTEGGIATURA

6.1 Tinteggiatura di tutti i soffitti interni a tempera; tinteggiatura di tutte le pareti interne con idropittura previa preparazione con stucco in soluzione acquosa.

6.2 Tutte le opere da fabbro saranno trattate con una mano d'antiruggine e due mani di smalto.

6.3 Pitturazione soffitti balconi con due passate di pittura al quarzo previa preparazione delle superfici.

6.4 Pitturazione pareti esterne con pittura traspirante idrorepellente elastomerica.

7. IMPIANTI

7.1 L'Impianto di climatizzazione estivo-invernale e di produzione di acqua calda sanitaria sarà del tipo autonomo secondo i moderni standards di ultima generazione ed avente tutti i requisiti richiesti dal DPR 59 del 2/4/2009 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del Decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia) e del D.Lvo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).

Il generatore di calore sarà a pompa di calore aria-acqua a ciclo reversibile tipo Daikin Altherma con tecnologia inverter o similare, in esecuzione splittata con compressore ermetico di tipo Swing.

L'unità è progettata per il riscaldamento nel settore residenziale, può produrre acqua calda con temperatura di mandata fino a 65°C senza l'utilizzo di resistenze elettriche e acqua refrigerata per il raffrescamento. La produzione di acqua calda sanitaria è possibile tramite l'accumulo da 180 litri in acciaio inox integrato nell'unità interna e posizionato sul balcone di proprietà dell'unità immobiliare (come da planimetria).

L'impianto raffrescamento sarà del tipo a ventilconvettori canalizzato all'interno del cartongesso e sarà ubicato nel disimpegno dell'appartamento in oggetto - dotati di ventilatori centrifughi - di marca Aermec o similari installati a parete. Nei servizi igienici si installeranno termoarredi tipo scaldasalviette Zehnder o similari. La regolazione della temperatura interna e del ciclo di accensione e spegnimento sarà possibile gestirla, oltre che dalla centralina/display presente nell'appartamento, anche a distanza in remoto tramite rete wifi.

L'impianto di riscaldamento sarà a pavimenti radianti.

Le singole unità abitative saranno certificate di **classe energetica "A4"**. Tale risultato sarà conseguito attraverso il rigoroso rispetto dei parametri imposti dall'attuale normativa sul risparmio energetico relativo alle dispersioni dell'involucro edilizio (murature perimetrali,

infissi, solai, etc.) ed all'utilizzo di pompe di calore ad alto rendimento energetico, all'utilizzo di tecnologie ad alta efficienza energetica (Pompe e ventilatori ad inverter), alla regolazione elettronica gestionale ed all'uso di pannelli fotovoltaici ubicati sul lastrico solare, la cui produzione di corrente elettrica sarà autonoma ed utilizzata per i consumi del singolo appartamento (circa 1 kWp per singola unità immobiliare).

7.2 Impianto idrico sanitario.

La riserva idrica è di 8.000 litri con autoclave idonea.

Apparecchi igienico sanitari sospesi di colore bianco con cassetta da incasso (ad es. Smile, Cubika o Enjoy della Cielo); piatto doccia (ad es. Grandform da cm. 100X80) e rubinetteria (ad es. Gessi, Nobili) a risparmio idrico, come da campionature approntate presso il fornitore.

7.3 Distribuzione Fluidi.

I fluidi idrici e quelli a servizio degli impianti di climatizzazione saranno distribuiti in ogni unità abitativa mediante reti di tubazioni opportunamente coibentate - secondo quanto previsto dalle attuali normative - in materiale idoneo per lo specifico utilizzo e le relative montanti saranno inserite in appositi cavedi.

7.4 Impianto Elettrico

7.4.1 Impianto Luci Scala

Punti luce presenti sugli atri scale ed all'interpiano con comandi a pulsante luminoso, uno per ogni porta di accesso sul ballatoio. Lampada di emergenza su ogni piano.

7.4.2 Impianto Intercondominiale

Per ogni box e/o cantinola: quadretto locale con interruttore di protezione, una plafoniera stagna a tubi led a seconda delle dimensioni del vano con comando ad interruttore stagno; una presa stagna per ambiente.

Aree comuni al piano interrato: impianto di illuminazione con plafoniere stagne a tubi led con comando a fotocellula di rilevamento movimento persone e/o auto; impianto di illuminazione di emergenza con reattori autoalimentati inseriti nelle plafoniere per illuminazione normale. Pulsanti di allarme incendio manuali. Pulsante sgancio energia all'intero piano a disposizione dei Vigili del Fuoco, posto all'esterno.

Illuminazione aree esterne: plafoniere a led IP55 con lampade a risparmio energetico con comando crepuscolare centralizzato e spegnimento ad orario prestabilito tramite orologio programmatore.

Impianto di terra: generale centralizzato, con terre separate per ogni utenza.

7.4.3 Impianto dell'appartamento

A valle del contatore: interruttore automatico magnetotermico differenziale selettivo monofase 25 A (4,5 kW) o 32 A (6 kW). Colonna montante a appartamento: linea in cavo a doppio isolamento per carico monofase fino a 6 kW.

Quadro appartamento:

impianto classico, completo di predisposizione all'antintrusione e motorizzazione serrande: a 36 moduli ad incasso con interruttore sezionatore generale bipolare da 32 A e n.6 interruttori automatici magnetotermici differenziali $I_d=0,03A$ da 10 a 16 A, 4,5 kA, per linea luce, linea prese cucina, linea prese vari ambienti, motorizzazione, antintrusione, climatizzazione.

Impianto luce e prese:

n.1 punto luce per ogni vano con comando ad interruttore dalla porta di accesso o da due deviatori se l'accesso è da due punti; n.2 punti luce per ogni WC (centrale e su specchio), estrattore con comando in parallelo al punto luce nei WC chiusi; n.1 punto luce con plafoniera per ogni balcone;

n.4 prese bipasso per ogni ambiente ed una presa in custodia stagna per ogni balcone; n.4 prese schuko in cucina per i piccoli elettrodomestici, n.1 presa schuko ed n.1 presa bipasso in ogni bagno, n.1 cronotermostato generale.

Impianto motorizzazione tapparelle:

comando localizzato per movimentazione di ciascuna tapparella esterna.

Predisposizione Impianto antintrusione:

predisposizione contatti magnetici sulla porta di ingresso e sugli infissi esterni ad esclusione dei WC; predisposizione per rilevatore agli infrarossi passivi per ogni ambiente ad esclusione di WC e ripostigli, predisposizione per suoneria interna e sirena esterna con lampeggiante e contatto antimanomissione, predisposizione per tastiera dedicata a combinazione all'ingresso per attivazione e disattivazione impianto, predisposizione per combinatore telefonico per trasmissione allarme a distanza.

Impianto suoneria ingresso:

comando a pulsante con targhetta portanome all'esterno della porta di ingresso dell'appartamento e suoneria all'interno.

Impianto TV:

digitale terrestre centralizzato con prese distribuite in numero di una per ogni stanza da letto ed una per il soggiorno; impianto TV satellitare centralizzato con 1 punto presa SAT per ogni unità abitativa.

Impianto telefonico:

prese distribuite in numero di una per ogni stanza da letto ed una per il soggiorno con collegamento radiale alla cassetta di ingresso nell'appartamento.

Impianto videocitofonico:

n.1 postazione videocitofonica all'ingresso di ogni appartamento, con apriporta, in collegamento con la postazione esterna al portone. Sarà possibile consentire un collegamento domotico tra l'impianto ed un numero di telefono fornito dall'acquirente in modo da poter essere contattabile anche se non presente nell'abitazione.

Impianto luce d'emergenza:

per ogni appartamento verranno fornite n.2 lampade da incasso autoalimentate, all'ingresso ed in altro ambiente a scelta del compratore.

Serie Civile:

serie Light Air BTicino o equivalente di pari pregio con placche da scegliersi su campionario presente in cantiere.

7.4.4 Impianto di videosorveglianza

L'impianto registrerà in locale su un server ubicato nel fabbricato in area disponibile solo a personale specializzato; le telecamere riprenderanno le aree esterne di accesso al fabbricato.

7.4.5 Predisposizione Fibra Ottica

In accordo con quanto previsto dalla Legge 164/2014 di conversione del decreto Sblocca Italia (DL 133/2014), che stabilisce che tutte le nuove costruzioni per le quali le domande di autorizzazione edilizia siano presentate dopo il 1° luglio 2015, dovranno essere equipaggiate di un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete, per ogni unità abitativa sarà realizzata la predisposizione di corrugati riservati alla fibra ottica e uno spazio riservato in cui installare il quadro di arrivo alle singole unità.

7.5 Ascensore

L'ascensore avrà una capienza di 6 persone, con le seguenti fermate:

- Piani -1;
- Piano Terra;
- Piani 1 - 8.

8. Integrazioni

Inoltre, l'immobile sarà dotato di:

- rastrelliere per biciclette da posizionare sotto il piano pilotis (un posto bici per appartamento);
- giochi per bambini e panchine da ubicare in giardino;
- predisposizione delle tubazioni elettriche che collegheranno i contatori Enel (ubicati esternamente vicino all'ingresso pedonale) sia ai posti auto al piano terra sia ai box auto al piano interrato al fine di poter consentire la ricarica elettrica delle auto;
- realizzazione presso l'ingresso pedonale di box numerati a disposizione dei corrieri (ad es. Amazon, ecc.);
- cabina Enel a servizio esclusivo del fabbricato.

9. L'impresa costruttrice per esigenze tecniche e comunque a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sostituire il tipo, le qualità e i colori dei materiali sia per opere strutturali, sia per le rifiniture sia per le sistemazioni esterne, **ad esclusione delle rifiniture interne.**

Maggio 2024