

# PALAZZO PAYTON

## ***DISCIPLINARE DELLE RIFINITURE***



***APPARTAMENTI E UFFICI IN CLASSE "A4"***

***REALIZZAZIONE:  
SANGUEDOLCE COSTRUZIONI***

***PROGETTAZIONE E DIR. LAVORI:  
ING. MAURIZIO PASSANNANTE  
ARCH. BIAGIO ANTIFORA***

# PALAZZO PAYTON

**ING. ROBERTA LAUDISA**

<b>PAG. 2 -</b>	<b>INTRODUZIONE</b>
<b>PAG. 2 - 1</b>	<b>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</b>
<b>PAG. 2 - 1.a</b>	<b>FONDAZIONI STRUTTURA PORTANTE</b>
<b>PAG. 3 - 1.b</b>	<b>STRUTTURE MURARIE</b>
<b>PAG. 3 - 1.c</b>	<b>IMPERMEABILIZZAZIONE</b>
<b>PAG. 3 - 2.</b>	<b>RIFINITURE</b>
<b>PAG. 3 - 2.a</b>	<b>INTONACI ESTERNI</b>
<b>PAG. 3 - 2.b</b>	<b>INTONACI INTERNI</b>
<b>PAG. 3 - 2.c</b>	<b>PAVIMENTI</b>
<b>PAG. 4 - 2.d</b>	<b>RIVESTIMENTI BAGNI E CUCINA</b>
<b>PAG. 4 - 2.e</b>	<b>BATTISCOPIA</b>
<b>PAG. 4 - 2.f</b>	<b>PAVIMENTAZIONE BALCONI</b>
<b>PAG. 4 - 2.g</b>	<b>SOGLIE E SCALE</b>
<b>PAG. 4 - 3.</b>	<b>SERRAMENTI</b>
<b>PAG. 4 - 3.a</b>	<b>INFISSI ESTERNI</b>
<b>PAG. 5 - 3.b</b>	<b>AVVOLGIBILI</b>
<b>PAG. 5 - 3.c</b>	<b>INFISSI INTERNI</b>
<b>PAG. 5 - 3.d</b>	<b>PORTONCINO D'INGRESSO</b>
<b>PAG. 5 - 4.</b>	<b>IMPIANTI TECNOLOGICI</b>
<b>PAG. 5 - 4.a</b>	<b>IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PROD. ACQUA CALDA</b>
<b>PAG. 6 - 4.b</b>	<b>IMPIANTO IDRICO-SANITARIO</b>
<b>PAG. 6 - 4.c</b>	<b>APPARECCHI IGIENICO-SANITARI E RUBINETTERIA</b>
<b>PAG. 6 - 4.d</b>	<b>IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA</b>
<b>PAG. 6 - 4.e</b>	<b>IMPIANTO ELETTRICO</b>
<b>PAG. 7 - 4.f</b>	<b>IMPIANTO VIDEO CITOFONICO</b>
<b>PAG. 7 - 4.g</b>	<b>IMPIANTO TELEVISIVO</b>
<b>PAG. 8 - 4.h</b>	<b>IMPIANTO TELEFONICO</b>
<b>PAG. 8 - 4.i</b>	<b>IMPIANTO DI ANTIFURTO</b>
<b>PAG. 8 - 5.</b>	<b>TINTEGGIATURA</b>
<b>PAG. 8 - 6.</b>	<b>SISTEMAZIONE ESTERNA</b>
<b>PAG. 9 - 7.</b>	<b>NORME GENERALI</b>

# PALAZZO PAYTON

## INTRODUZIONE

“PALAZZO PAYTON” è l’ennesima iniziativa immobiliare della società EDIL TEAM srl, società ultraventennale del Gruppo Sanguedolce Costruzioni, con sede in Modugno alla Via Roma, 102/A.

La Sanguedolce Costruzioni, che vanta una lunga tradizione ed esperienza nel settore edile, maturata negli ultimi 50 anni, realizzando numerosi complessi residenziali, con l’entusiasmo che la contraddistingue ad ogni nuova “avventura” è pronta ad affiancare i nuovi clienti, dal momento dell’acquisto sino alla consegna delle chiavi, condividendo con loro tutte le emozioni, dalla suddivisione degli ambienti interni alla personalizzazione nella scelta dei materiali e delle rifiniture.

## IL PROGETTO

L’intervento prevede la demolizione di una storica piscina e la realizzazione di un fabbricato di 9 piani suddiviso in due scale che porteranno ai primi tre piani con destinazione terziario e dal quarto al nono piano con destinazione residenziale, per un totale di circa quaranta unità più un locale al piano terra. Sarà realizzato un parco attrezzato di oltre 1.000 mq che andrà ad impreziosire l’intera area.

## UBICAZIONE

“PALAZZO PAYTON”, sorgerà nel comune di Bari, ed esattamente nella traversa di Viale J. F. Kennedy 36, nelle vicinanze del “Parco 2 Giugno” e del futuro Parco della Giustizia di Bari.

# PALAZZO PAYTON

## **1. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

### **1.a Fondazioni struttura portante**

Le opere di fondazione (sotto plinti, plinti con eventuali travi di collegamento) e la struttura portante entro e fuori terra (muratura, pilastri, travi, solai, solette di c.a. ) saranno eseguiti con la scrupolosa osservanza delle vigenti Leggi e Normative.

### **1.b Strutture Murarie**

La tompagnatura perimetrale ad alto potere isolante, dello spessore di cm. 35/40, avrà caratteristiche rispondenti ai requisiti prescritti dalla Legge per il contenimento dei consumi energetici e soprattutto da quelli richiesti dal protocollo "ITACA".

I divisori tra gli appartamenti saranno realizzati da una doppia fodera di tufelle, inframmezzate da camera d'aria e da pannello fonoassorbente.

### **1.c Impermeabilizzazione**

Sui lastrici solari e sulle zone a cielo aperto, a copertura degli ambienti sottostanti, saranno applicati pannelli isolanti sotto le guaine gommobituminose, armate con tessuto di fibra di vetro, di spessore mm. 4, saldate a caldo previa stesura di sottofondo a collante bituminoso sormontate ai bordi di cm. 10 e rivoltate a parete di cm.30.

Ceramica antigeliva sarà utilizzata per la copertura finale, con colori e dimensioni a scegliersi dalla Direzione Lavori.

## **2. RIFINITURE**

### **2.a Intonaci esterni**

Le pareti del prospetto saranno rifinite con molta cura e le zone non rivestite saranno trattate con intonaco plastico per esterni o con materiali a scegliersi da parte della Direzione Lavori.

### **2.b Intonaci interni**

Tutti gli alloggi, saranno trattati con intonaco di tipo civile liscio a perfetto piano e piombo con guide e profilature.

# PALAZZO PAYTON

## **2.c Pavimenti**

Gli ambienti degli appartamenti saranno pavimentati in parquet di prima scelta delle migliori marche, PREFINITO e micro bisellato, dello spessore di mm. 10 x 120 x 1200/1400, materiale che verrà messo a disposizione dell'acquirente per la scelta delle varie essenze consigliate dall'Impresa.

Lo stesso sarà garantito e certificato, dall'azienda fornitrice, all'idoneità per l'applicazione su pavimento radiante.

L'alternativa, di pari costo, sarà grès porcellanato o ceramica di prima scelta.

I bagni e le cucine saranno pavimentati con grès porcellanato di prima scelta, delle migliori marche.

## **2.d Rivestimenti bagni e cucina**

Le pareti attrezzate della cucina e dei locali igienici, saranno rivestite a cm. 10 dal soffitto con piastrelle in ceramica o in grès porcellanato di prima scelta di varie dimensioni e delle migliori marche, nei modelli messi a disposizione dall'Impresa costruttrice.

## **2.e Battiscopa**

In ceramica, in legno o in grès porcellanato, relativamente alla pavimentazione messa in opera.

## **2.f Pavimentazione balconi**

In ceramica delle migliori marche della serie monocottura antigeliva con colori e dimensioni a scegliersi dalla Direzione Lavori.

## **2.g Soglie e Scale**

Soglie, stipiti e architravi saranno realizzati in pietra o marmo, o altro materiale simile, comunque di pari qualità, a scelta della Direzione Lavori.

# PALAZZO PAYTON

## 3. SERRAMENTI

### **3.a Infissi esterni**

Gli infissi esterni per finestre e finestroni dei vani di abitazione saranno o in PVC effetto legno di colore bianco o in alluminio sempre di colore bianco, ad alte prestazioni termoisolanti, muniti di doppio vetro mm. 4T-18-33,  $U_g = 1,1 \text{ w/m}^2\text{K}$ .

Le ante di apertura di tutti gli infissi saranno anche a ribalta.

### **3.b Avvolgibili**

Avvolgibili in alluminio coibentato, del tipo pesante, delle migliori marche, con certificazione di conformità, con colore a scelta della Direzione lavori e con motorizzazione e dispositivo di apertura/chiusura centralizzata.

### **3.c Infissi interni**

Le porte interne degli alloggi saranno in legno naturale o laccate, delle migliori marche, con diversi modelli a scelta dell'acquirente tra quelli messi a disposizione dall'impresa.

Saranno forniti e posati in opera, n. 2 telai per porte a scomparsa, nell'appartamento di due vani, 3 negli appartamenti di 3/4 vani.

### **3.d Portoncino d'ingresso**

Le porte d'ingresso saranno ad un'anta del tipo blindato delle migliori marche, con pannello pantografato sulla facciata esterna, a scelta della Direzione Lavori, mentre internamente il pannello si uniformerà al colore e al disegno delle porte scelte. Saranno, inoltre, provviste di limitatore di apertura, di spazzola antispiffero, di spioncino panoramico, maniglione cromato all'esterno e di serratura con cilindro europeo.

# PALAZZO PAYTON

## 4.IMPIANTI TECNOLOGICI

### **4.a Impianto di riscaldamento/raffrescamento e produzione di acqua calda**

Sarà installato innovativo impianto a pavimento, cosiddetto radiante, anche nei bagni dove verrà installato anche un termo-arredo bianco, a bassa temperatura, da posizionarsi a scelta dell'acquirente.

L'impianto sarà a pompa di calore, inverter ed idronico, con utilizzo di pompe di calore singole, delle migliori marche, e quindi con relativo consumo assolutamente indipendente ed autonomo, di potenzialità opportuna al riscaldamento degli ambienti e alla produzione di acqua calda destinata ad uso sanitario.

Saranno installati, per il raffrescamento, opportuni fan coil delle migliori marche, controsoffittati insieme alla relativa canalizzazione di arrivo nelle varie stanze.

### **4.b Impianto idrico-sanitario**

Impianto di distribuzione acqua calda e fredda, sottotraccia in tubazione PVC per uso sanitario.

Saranno previsti impianti di adduzione e scarico per lavatrice, lavastoviglie e lavello, oltre ad un punto acqua sui balconi e nei giardini.

Riserva idrica condominiale che garantirà almeno 300 LT. per appartamento.

### **4.c Apparecchi igienico-sanitari e rubinetteria**

Le unità saranno fornite di apparecchi sospesi di colore bianco delle migliori marche (POZZI-GINORI/GEBERIT/DURAVIT E SIMILARI), con cassette incassate della Ditta GEBERIT/GROHE, piatto doccia in marmo-resina o similari e box/doccia in vetro trasparente antisfondamento e autopulente nei bagni patronali.

Nei bagni di servizio, ove previsti, apparecchi bianchi sempre della Ditta POZZI-GINORI o similari con n. 4 attacchi idrici a scelta.

La rubinetteria dei bagni patronali sarà con gruppo miscelatore in acciaio cromato del tipo pesante della Ditta GROHE o Similari.

Nei bagni di servizio, la rubinetteria sarà con gruppo miscelatore in acciaio cromato della Ditta TEOREMA o similari.

# PALAZZO PAYTON

## **4.d impianto aria condizionata**

VEDI PARAGRAFO 4.a

Sarà predisposta la ventilazione forzata (Vortice), in ogni vano esclusi servizi e ripostigli.

## **4.e Impianto elettrico**

Sarà realizzato, secondo le norma CEI 64-8 anno 2023 e relative normative in materia di impianti elettrici con un livello 1.

Lo stesso avrà una predisposizione impiantistica di Domotica a protocollo KNX che verrà comandato attraverso il touch-screen del videocitofono per l'utilizzo smart di luci, tapparelle e riscaldamento/raffrescamento.

I componenti della serie civile saranno della Biticino serie Now o altra serie di pari livello; gli stessi saranno corredati di placche nei colori messi a disposizione dalla D. L. e saranno distribuiti in accordo con l'acquirente ed in conformità della Norma.

Sarà realizzato attraverso la posa di tubi di resina polivinilica sottotraccia sino ai punti luce centrali e alle n. 4 prese di corrente per ogni vano, tutte bivalenti.

I vani servizi saranno corredati di n. 1 presa bivalente, e n. 2 punti luce uno centrale e l'altro a servizio dello specchio.

La cucina sarà corredata oltre che del punto luce centrale anche di 5 punti prese per elettrodomestici, una induzione e un punto cappa. Le porte di ingresso avranno sul pianerottolo, il pulsante portanome.

Un quadro elettrico e un quadro servizi digitali saranno sistemati nell'ingresso dell'abitazione.

Verranno installate n° 2 lampade di emergenza di primaria marca BEGHELLI o similari, una nella zona giorno ed una nella zona notte.

Una presa bivalente sarà collocata su ogni balcone oltre ai punti luce secondo progetto architettonico condominiale.

L'appartamento sarà dotato in copertura di impianto fotovoltaico.

# PALAZZO PAYTON

#### **4.f Impianto video citofonico**

Video citofono touch screen a colori con funzionalità avanzate (domotiche) collegato al cancello principale pedonale e al portone di ingresso, con apparecchio a parete da installare nella zona scelta dall'acquirente.

#### **4.g Impianto televisivo**

L'edificio sarà dotato di impianto di ricezione digitale terrestre e satellitare per la ricezione dei canali relativi.

Le prese TV saranno previste in ogni vano abitabile esclusi servizi e ripostigli oltre che una su un balcone con posizionamento a cura e scelta dell'acquirente.

#### **4.h Impianto telefonico**

L'edificio sarà allestito con Impianto multi servizio in fibra ottica secondo dpr 380/2001 e sarà certificato come "EDIFICIO PREDISPOSTO ALLA BANDA ULTRA LARGA"; Le prese telefoniche saranno previste in ogni vano abitabile esclusi servizi e ripostigli.

#### **4.i Impianto di antifurto**

Sarà predisposta la canalizzazione per l'impianto di antintrusione con la predisposizione delle sole tubazioni a servizio di sensori volumetrici nei vani vivibili e sensori perimetrali a servizio degli infissi esterni; sarà predisposta una tastiera di comando e controllo oltre che una sirena autoalimentata sul balcone e il contatto porta blindata.

# PALAZZO PAYTON

## **5.TINTEGGIATURA**

Tinteggiatura pareti e ambienti interni a tre passate di ducotone lavabile, compreso fissativo, previa preparazione e rasatura totale con stucco in soluzione acquosa.

Soffitti di tutti gli ambienti in ducotone traspirante, previa preparazione delle superfici e stuccatura in due strati di tinta a colori chiari.

Eventuali ringhiere saranno pitturate con una passata di minio al cromo antiruggine e due passate a smalto ad olio sintetico.

Eventuali pareti a vista in c.a. saranno trattate con vernice adeguata.

## **6.SISTEMAZIONE ESTERNA**

Il fabbricato avrà due ingressi, sia pedonali che carrabili, e saranno tutti automatizzati.

Lo spazio esterno verrà adibito parte a giardino attrezzato (illuminazioni e panchine) e parte con una pavimentazione adeguata, a scelta della Direzione Lavori.

In alcune aree esterne saranno collocati dei posti auto privati, in aggiunta ad un garage sotterraneo, destinato sempre a posti auto privati.

Nell'intera area condominiale, inclusi gli interrati, verrà installato un sistema di video-tele sorveglianza.

# PALAZZO PAYTON

## 7.NORME GENERALI

Tutti i materiali saranno campionati presso i ns. fornitori/partners.

In caso di scelta di materiali da fornitori non presenti nelle nostre successive liste, la Società costruttrice non risponderà di eventuali ritardi nella consegna, né eventuali contestazioni per qualità e colori, né per eventuali furti e danni subiti da ignoti nel cantiere.

Tutte le eventuali varianti interne richieste dall'acquirente, saranno esaminate ed approvate dalla Direzione Lavori compatibilmente con le esigenze del cantiere e con lo stato di avanzamento dei lavori.

In caso di scelte extra-disciplinare, l'acquirente dovrà comunicarlo alla parte venditrice nella fase di invito per la scelta dei materiali, e la stessa, alla consegna, provvederà al rimborso (vedi fattura acquisto) o alla compensazione dei materiali di disciplinare non utilizzati.

NEL RINGRAZIARVI PER AVER SCELTO LA PROFESSIONALITA' E LA SERIETA' DELLA FAMIGLIA SANGUEDOLCE E DI TUTTI I SUOI COLLABORATORI, VI INOLTRIAMO I NOSTRI PIU' SINCERI AUGURI!!!!

**PARTE ACQUIRENTE**

.....

**PARTE VENDITRICE**

.....

