



# ***DISCIPLINARE DELLE RIFINITURE***

## ***VILLE UNIFAMILIARI IN CLASSE "A4"***

***REALIZZAZIONE:  
CODESA SRL  
GRUPPO SANGUEDOLCE***

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



BorgoNovo

CODESA s.r.l.



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



## INTRODUZIONE

“**BorgoNovo**” residence è un’iniziativa immobiliare della società CODESA srl, società facente parte del Gruppo Sanguedolce Costruzioni, con sede legale in Bari alla Via Abate Gimma n.73. 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 che vanno dalla suddivisione degli ambienti interni alla personalizzazione nella scelta dei materiali e delle rifiniture.

## IL PROGETTO

L’intervento prevede la realizzazione di n. 5 ville indipendenti, su due/tre superfici, con giardino privato, box auto, posti auto scoperti e area a verde condominiale attrezzata a parco giochi per bambini.

## UBICAZIONE

Il complesso residenziale “**BorgoNovo**” sorgerà nel Comune di Bari ed esattamente sulla tanto urbanizzata Via Giulio Petroni, presso il civico 132/L.

## 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 gommo-bituminose, 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.

### **2.c Pavimenti**

Gli ambienti delle ville, saranno pavimentati in parquet di prima scelta delle migliori marche, PREFINITO e microbisellato, 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, architravi e scale interne, saranno realizzati in pietra o marmo, o altro materiale simile, comunque di pari qualità, a scelta della Direzione Lavori.

### **3. SERRAMENTI**

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

Gli infissi esterni per finestre e finestroni dei vani di abitazione saranno in PVC, ad alte prestazioni termoisolanti e con colore a scelta della direzione lavori, muniti di doppio vetro mm 4T-18-33,  $U_g=1,1 \text{ w/m}^2\text{K}$ .

Le ante di apertura degli infissi saranno anche a ribalta.



### **3.b Avvolgibili**

Avvolgibili in alluminio coibentato, del tipo pesante, delle migliori marche, con colore a scelta della Direzione lavori, 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 posti in opera, per ogni villa, , n. 3 telai per porte a scomparsa da posizionarsi a scelta dell'acquirente.

### **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.

## **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 (individuali), 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 nei vari ambienti.

L'impianto sarà dotato di crono-termoumidostato ambiente delle migliori marche.

#### **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 nel cortile del piano terra.

Riserva idrica individuale che garantirà almeno 500 LT.

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

I due bagni per ogni unità, saranno forniti di apparecchi sospesi di colore bianco delle migliori marche (POZZI-GINORI/IDEAL STANDARD/ DURAVIT E SIMILARI), con cassette incassate della Ditta GEBERIT/GROHE, piatto doccia TEUCO/IDEAL STANDARD o similari e box/doccia in vetro trasparente antisfondamento e autopulente.

La rubinetteria sarà con gruppo miscelatore in acciaio cromato del tipo pesante della Ditta GROHE o similari.

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

VEDI PARAGRAFO 4.a

#### **4.e Impianto elettrico**

Sarà realizzato, secondo le norme CEI , con componenti della serie AXOLUTE TICINO con placche nei colori messi a disposizione dalla D. L. e con distribuzione da concordare con l'acquirente.

Sarà realizzato in tubi di resina polivinilica sottotraccia con punti luce centrali e commutato a n. 3 prese di corrente per ogni vano, tutte bivalenti.

Nei servizi sarà messa n. 1 presa di corrente, n. 1 punto luce centrale e n. 1 a parete.

La cucina sarà fornita anche di n. 4 prese da 16 A (SCHUKO) per elettrodomestici.

Impianto di campanello ai portoncini e ai cancelletti d'ingresso.





Un quadro elettrico sistemato nell'ingresso dell'abitazione.

Verranno installate n° 2 lampade di emergenza della BEGHELLI o similari, una per piano.

Una presa stagno per ogni balcone e una presa TV sul balcone principale.

Le ville saranno dotate di impianto fotovoltaico da 3 KW

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

Video citofono a colori collegato al cancello principale, con n.1 apparecchio a parete per piano da installare nella zona scelta dall'acquirente.

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

Le ville saranno dotate di antenna a larghe bande e di antenna parabolica, per la ricezione dei vari canali.

Le prese TV saranno previste una nella zona rappresentanza, una in cucina e una per ogni camera da letto, con collocazione da stabilirsi.

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

Verrà predisposta la canalizzazione per fibre ottiche.

N° 3 prese con collocazione da stabilirsi.

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

Sarà predisposta la canalizzazione per l'impianto di antifurto in linea perimetrale su tutti gli infissi esterni, con tubazione per chiave elettronica, per sirena autoalimentata sul balcone e per una microonda per impianto volumetrico a piano.

### **5. CASSAFORTE**

Ogni alloggio sarà fornito di una cassetta di sicurezza murale e verrà posizionata a scelta dell'acquirente.





## **6. 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.

## **7. SISTEMAZIONE ESTERNA**

Il borgo sarà completamente recintato, con ingresso carrabile e pedonale regolarizzati con relativi cancelli automatizzati, e ad ogni unità abitativa saranno collocati relativi cancelletti carrabili e pedonali.

Lo spazio esterno verrà adibito parte a giardino e parte con una pavimentazione adeguata, a scelta della Direzione Lavori e sarà fornito di punti luce.



## **8. 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 CODESA SRL – GRUPPO SANGUEDOLCE E DI TUTTI I SUOI COLLABORATORI, VI INOLTRIAMO I NOSTRI PIU' SINCERI AUGURI.

***PARTE ACQUIRENTE***

***PARTE VENDITRICE***

.....

.....