



FABBRICATO RESIDENZIALE IN VIA FANELLI

**DISCIPLINARE TECNICO
UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE**

**LA PROMITTENTE
VENDITRICE**

**IL PROMISSARIO
ACQUIRENTE**

PREMESSA

Il progetto per le cui forme e dimensioni in dettaglio si rinvia agli elaborati grafici di progetto, prevede la realizzazione di un complesso residenziale in Bari alla Via Fanelli s.n.c., a seguito della demolizione del manufatto artigianale esistente individuato nel P.R.G. del Comune di Bari all'interno di un'area destinata a servizi alla residenza (in catasto al F.M.49, part.IIa n.740, sub.1).

L'edificio residenziale è servito da un unico vano scala e relativo ascensore ed è costituito da un piano interrato adibito ad autorimessa e cantinole, un piano terra pilotis per l'accesso al condominio, e quattro piani fuori terra adibiti a residenza oltre al torrino scala, per un totale di 16 alloggi.

Gli accessi, pedonale e carrabile, sono su Via Fanelli e l'autorimessa a piano interrato viene raggiunta mediante una rampa dimensionata per consentire il doppio senso di marcia.

Il presente disciplinare è esplicativo della qualità di base che la società GIORDANO LORENZO e FIGLI intende garantire; la stessa si riserva la facoltà di modificare, variare o sostituire elementi costruttivi e di finitura degli immobili previsti nel presente disciplinare con altri di suo gradimento o ritenuti più idonei, senza inficiare in alcun modo sulla qualità di quanto promesso in vendita. soprattutto riguardo alle tipologie impiantistiche che risentono molto delle condizioni climatiche della zona in cui si opera e del comfort indoor che si vuole assicurare.

*Il fabbricato sarà realizzato nel rispetto delle norme per l'abitare sostenibile approvate con la L.R. n.13/2008 e linee guida del Protocollo Itaca, raggiungendo un **livello di prestazione di sostenibilità ambientale almeno pari a 2.***

-1. OPERE GENERALI**1.1) STRUTTURE**

Fondazioni - In relazione al terreno, le fondazioni in conglomerato cementizio armato saranno del tipo ritenuto più adatto dal Tecnico Calcolatore e delle dimensioni previste dai calcoli in c.a..

Struttura - La struttura portante dell'edificio sarà costituita da telai di pilastri e travi in c.a. ordite sia in senso longitudinale che trasversale.

Solai - I solai dei vari piani destinati ad abitazione saranno del tipo in latero-cemento a travetti prefabbricati, calcolati per un sovraccarico di Kg 250/mq, mentre quello del piano interrato adibito ad autorimessa, sarà a lastre prefabbricate in c.a.p. – REI 120, non intonacate.

L'isolamento termo-acustico tra i vari piani abitabili sarà realizzato con la tecnica del "pavimento galleggiante" mediante l'interposizione di un tappetino anticallpestio dello spessore di circa mm 5 tra il massetto alleggerito di sottofondo e il massetto di finitura, nel rispetto dei requisiti acustici di cui al D.P.C.M. 05.12.1997 e termici di cui al D.Lgs. 311/06 e s.m.i.

Copertura - Il solaio di copertura, del tipo latero-cementizio a travetti paralleli in c.a., sarà a terrazzo piano.

Scale - Le scale di accesso all'abitazione saranno realizzate in c.a. e/o altro.

1.2) MURATURE

Piano Interrato - Le murature di tompagno del piano interrato saranno ad un solo paramento in blocchi facciavista in argilla espansa - non intonacate - REI 120 o altro.

Vano Scala - Il vano scala sarà delimitato da murature ad un solo paramento o in c.a. da cm. 20-25, REI 120.

Piani Abitabili - Le murature di tompagno dei piani abitabili, dello spessore totale di cm 45 circa, saranno a singolo paramento in laterizio porizzato da cm 30 con "rivestimento esterno a cappotto" in polistirene (EPS) da cm.12 in osservanza delle vigenti norme in materia d'isolamento termico (vedasi L. 10/91 - D.Lgs. 311/06 e s.m.i.) ed acustico (vedasi D.P.C.M. 05.12.1997).

Le tramezzature interne ai vari piani abitabili, saranno eseguite con tufelle e/o forati dello spessore di cm. 8-10; quelle di divisione tra unità immobiliari con doppia muratura con interposto un pannello in lana di vetro o altro.

La suddivisione interna degli appartamenti sarà realizzata in conformità alla planimetria allegata al preliminare di vendita salvo eventuali variazioni che l'acquirente dovrà comunicare in tempo utile, le quali potranno essere eseguite solo se tecnicamente possibile. Le misure riportate nella suddetta planimetria sono da ritenersi indicative e pertanto potranno subire delle lievi variazioni.

Si precisa che la posizione dei bagni non potrà essere mutata rispetto a quella di progetto in quanto strettamente vincolata alla posizione delle montanti idrico-fognanti.

1.3) COPERTURE

Il solaio di copertura del fabbricato sarà opportunamente coibentato e impermeabilizzato.

L'isolamento del terrazzo sarà realizzato mediante pannello in polistirene estruso XPS posizionato al di sotto del massetto alleggerito ed impermeabilizzazione mediante guaina in poliesteri, il tutto completato da pavimentazione in chianche di Corigliano o altro.

Lo smaltimento delle acque piovane avverrà mediante l'installazione di pluviali discendenti.

-2. FINITURE ESTERNE

2.1) SISTEMAZIONE AREE CIRCOSTANTI

Si precisa che l'impresa si riserva tutta la proprietà ed i relativi diritti ed usi delle aree esterne e del terrazzo di copertura sino alla ultimazione dei lavori di edificazione del complesso residenziale.

L'area esterna allo stabile, per l'accesso pedonale, sarà pavimentata con piastrelle in ceramica, gres porcellanato, cotto e/o altro, idonee per esterni e del colore scelto dal progettista; quella adibita a parcheggio con pavimento del tipo industriale. Si precisa che essa non costituisce parte comune, salvo diversa regolamentazione che la società venditrice si riserva di apportare al momento della stipula dell'atto definitivo.

I passaggi pedonali e/o carrabili, le scale di accesso, necessarie al raggiungimento delle unità immobiliari, saranno comuni agli inquilini che ne faranno uso, per cui verranno disciplinati da apposito regolamento a cui si demanda per il futuro utilizzo degli stessi.

2.2) PARETI A PROSPETTO

Le pareti esterne di prospetto saranno intonacate con intonaco di finitura colorato ad effetto spatolato, mentre le parti in c.a. saranno pittate mediante pitture idrorepellenti al quarzo acrilico o altro, nel colore indicato dal progettista.

2.3) INFISSI ESTERNI

Garages – L'autorimessa a piano interrato sarà del tipo a box auto.

I box auto saranno provvisti di serrande e/o basculanti in acciaio zincato o altro, non pitturate e comandate elettricamente mediante selettore a parete. Per l'ingresso ai garage a piano interrato si adotterà un cancello in ferro verniciato dotato di motorizzazione per l'apertura elettrica telecomandata; sarà consegnato n.1 telecomando per ogni unità immobiliare.

Portone condominiale - Il portone di accesso all'androne scala sarà realizzato in ferro, legno, alluminio e/o altro secondo l'indicazione del progettista.

Infissi esterni - Gli infissi esterni delle parti destinate ad abitazioni, ad antaribalta per i soli servizi igienici e cucina, saranno in legno lamellare o in alluminio a taglio termico o in pvc, completi di vetrocamera 33.1/12/33.1 (basso emissivo), guarnizioni antivento e ferramenta d'uso, del colore indicato dal progettista e complete di accessori e di cassonetto prefabbricato con tappo di chiusura, protetti da **avvolgibili** in alluminio coibentato del colore indicato dal progettista.

I **portoncini** di ingresso ai diversi alloggi saranno del tipo blindato, completi di controtelaio preverniciato a fuoco, serratura con cilindro europeo, spioncino e manigliera.

2.4) BALCONI E TERRAZZI

I balconi potranno essere delimitati in tutto o in parte da parapetti in c.a. e/o da ringhiera del tipo e forma indicati dal progettista.

Tutti saranno pavimentati con ceramica monocottura, gres porcellanato e/o altro del colore indicato dal progettista.

-3. FINITURE INTERNE ALLE PARTI CONDOMINIALI

3.1) VANO SCALA

L'androne, i pianerottoli ed i gradini della scala di accesso agli appartamenti saranno rivestiti in pietra e/o altro materiale indicato dal progettista. La scala sarà protetta da ringhiera del tipo e forma indicati dal progettista; le pareti del vano scala e quelle dell'androne saranno intonacate e pitturate.

3.2) IMPIANTO IDRICO

L'impianto idrico sarà eseguito con tubazione in polietilene per le parti interrato, in acciaio zincato per la rete di distribuzione posata a vista, in multistrato per le parti incassate, opportunamente coibentate con materiali a cellule chiuse autoestinguenti.

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto idrico per adduzione acqua potabile alimentato prevalentemente con la pressione della rete cittadina (AQP) e qualora questa risultasse insufficiente entrerà in funzione automaticamente un gruppo di sollevamento acqua del tipo premontato con vaso di espansione, pescante da riserva idrica, completo di ogni accessorio e caratteristiche tali (portata e prevalenza) da assicurare una sufficiente pressione ai rubinetti di erogazione in tutte le unità immobiliari.

La riserva idrica sarà realizzata con serbatoi di prima raccolta in acciaio inox di idonea capacità o in altro materiale in grado di garantire l'uso per acqua potabile. La capacità totale della riserva idrica è di 4,0 mc e quindi di circa 250 litri per ogni singola utenza.

Il dimensionamento delle tubazioni sarà fatto considerando coefficienti di contemporaneità largamente sufficienti per limitare la velocità dell'acqua nelle tubazioni in modo da evitare dannose e fastidiose vibrazioni.

In derivazione di ciascuna montante idrica sarà prevista, per ogni alloggio, la fornitura e posa in opera di un contatore del tipo a "turbina" e di una chiave di intercettazione.

In ogni appartamento la società venditrice, eseguirà l'impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda agli apparecchi sanitari con tubazioni del tipo multistrato o in polipropilene, con un impianto a collettore.

I locali commerciali a piano terra, avranno un allaccio indipendente così come previsto dalla regolamento A.Q.P.

L'allacciamento alla rete pubblica sarà a cura dell'impresa ma a carico degli acquirenti.

3.3) IMPIANTO FOGNARIO

Tutte le colonne montanti verticali ed orizzontali dell'impianto fognante saranno realizzate con tubazioni ad innesto in polietilene ad alta densità o similari d'idoneo diametro e saranno poste in opera secondo la disposizione della D.L.

Le colonne verticali saranno previste con terminali per l'aerazione con sbocco in copertura.

La rete orizzontale potrà passare a vista nei piani interrati seguendo i percorsi indicati dalla D.L. attraversando, ove necessario, anche le singole proprietà a vendere (box e/o locali) sino ad allacciarsi alla rete cittadina.

Gli scarichi degli apparecchi sanitari interni alle singole unità immobiliari saranno realizzati con tubazioni anch'esse ad innesto di idoneo diametro.

In ogni unità immobiliare saranno realizzati gli scarichi, non solo per i bagni, ma anche per le cucine o angoli cottura, oltre a tutte le cassette per i risciacqui dei vasi con doppio comando.

L'allacciamento alla rete pubblica sarà a cura dell'impresa ma a carico degli acquirenti.

3.4) IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici del fabbricato saranno progettati e dovranno essere eseguiti in conformità a quanto prescritto dalla vigente Legge 05/03/1990 n.46 e s.m.i., nel rispetto delle prescrizioni ENEL e con riferimento alle norme CEI o UNI.

Tutti i materiali e le apparecchiature saranno muniti del contrassegno del marchio di qualità (IMQ).

Le tubazioni rigide e flessibili in genere saranno posate sotto traccia, a parete o a pavimento, con percorsi rettilinei, orizzontali o verticali.

Nella posa delle tubazioni si porrà particolare cura nell'esecuzione delle curve e delle giunzioni con scatole di derivazione per facilitare la sfilabilità e la reinfilabilità dei conduttori.

Le cassette e le scatole saranno dimensionate per consentire un comodo contenimento delle giunzioni e un'agevole ispezione e manutenzione.

Le scatole da incasso saranno in plastica, coperchio in urea fissato con apposite viti in acciaio.

L'impianto elettrico comprenderà le installazioni elettriche nelle unità abitative e nelle parti comuni.

PARTI COMUNI - VANI SCALA - INGRESSI CONDOMINIO - AUTORIMESSA

Gli impianti dei servizi comuni saranno alimentati da un quadro generale, con interruttori e protezioni generali dei circuiti, nonché protezione con relè differenziali.

Dal quadro generale saranno diramate con circuiti dedicati l'illuminazione e la forza motrice delle parti comuni, che essenzialmente consistono in:

- impianto luce con rilevatore crepuscolare per:
 - accessi esterni, cortile comune e rampa di accesso all'autorimessa a piano interrato;
- impianto luce con rivelatore di presenze per:
 - vano scala condominiale;
 - corsie autorimessa al piano interrato;
- impianto di motorizzazione cancello carrabile;
- impianto di autoclave;
- impianto centralizzato per la produzione di acqua calda sanitaria.

Tutti gli impianti ai piani interrati saranno eseguiti con tubazioni in plastica a vista per esterno con grado di protezione IP55; tutti gli altri impianti saranno incassati sottotraccia con grado di protezione IP40.

L'allacciamento alla rete pubblica sarà a cura dell'impresa ma a carico degli acquirenti.

L'edificio sarà dotato di impianto fotovoltaico a servizio delle utenze condominiali costituito da moduli fotovoltaici installati in copertura sul lastrico solare, per una potenza complessiva idonea in ottemperanza alle normative vigenti in materia di risparmio energetico (D.Lgs 28/2011).

3.5) IMPIANTO DI MESSA A TERRA

L'impianto di messa a terra si dividerà in rete di dispersione e rete di protezione.

La rete di dispersione sarà costituita da dispersori o atre in numero sufficiente a garantire il risultato, collegati tra loro da una corda nuda in rame.

Dai dispersori più vicini al locale contatori si deriverà l'impianto di protezione del fabbricato.

Tali dispersori saranno completi di pozzetto in cemento con chiusino.

L'impianto di protezione contro le tensioni di contatto nelle unità abitative comprenderà conduttori di protezione di sezione pari a quella di fase nei circuiti e nelle derivazioni; detto impianto sarà collegato alla rete di terra; il coordinamento con l'impianto di terra è assicurato dall'interruttore con relè differenziale d'utenza.

Le montanti in partenza dai contatori, di sezione minima 6 mmq., saranno protetti da interruttore bipolare automatico magnetotermico, su conduttore di fase ed infilati in proprio tubo di PVC rigido pesante incassato; la montante di terra sarà realizzata con un cavo N07V-K con guaina giallo-verde di idonea sezione e sarà contenuto in tubazioni dedicate.

Le connessioni alle singole derivazioni per gli appartamenti saranno realizzate in scatole di derivazione dedicate (o separate tramite setti separatori) senza interruzione della continuità elettrica.

3.6) IMPIANTO TELEFONICO

L'impianto telefonico sarà costituito dalla sola tubazione posata sottotraccia e collegata tramite il vano scala al punto di allaccio TELECOM, come indicato nell'elenco delle apparecchiature nel paragrafo dell'impianto elettrico interno alle unità immobiliari.

L'allacciamento alla rete pubblica sarà a cura dell'impresa ma a carico degli acquirenti.

3.7) IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

L'impianto videocitofonico avrà la telecamera collocata presso l'ingresso pedonale di accesso all'edificio; l'impianto si diramerà all'interno di ogni singola unità immobiliare nella quale verranno installati i video per la ricezione delle immagini nelle posizioni indicate dalla D.L.

I videocitofoni avranno pulsanti apri-portone d'ingresso, microfono, ronzatore e monitor a colori, saranno predisposti in modo da garantire la segretezza delle immagini e delle conversazioni e saranno realizzati con prodotti delle migliori marche.

3.8) IMPIANTO TELEVISIVO e TV-SATELLITARE

L'impianto TV sarà realizzato osservando i requisiti tecnici e di sicurezza, per l'incolumità degli utenti e di terzi, contemplati da tutte le norme vigenti; sarà costituito da antenna fuori tetto e centraline di amplificazione collocate nel locale tecnologico disposto sul piano copertura; dall'antenna centralizzata si diramerà la rete di distribuzione costituita da tubo in PVC e da cavo coassiale che alimenterà le prese TV degli alloggi.

Sarà installato un impianto completo di antenna e centralina idonea alla ricezione dei programmi RAI 1-2-3 e MEDIASET con singole prese presenti negli alloggi, come indicato

nell'elenco delle apparecchiature nel paragrafo dell'impianto elettrico interno alle unità immobiliari.

Sarà inoltre installato un impianto satellitare con antenna parabolica disposta in copertura a cui saranno collegati con idonea montante le prese TV-SAT interne agli alloggi.

3.9) PREDISPOSIZIONE DI IMPIANTO DI ANTINTRUSIONE

In ogni unità immobiliare sarà eseguita la predisposizione per l'impianto antifurto perimetrale e volumetrico, con la posa sottotraccia solo delle tubazioni in PVC serie pesante, lasciate a filo parete nei punti più idonei al posizionamento di rilevatori antintrusione.

3.10) ASCENSORE

L'impianto ad azionamento elettrico a funi sarà realizzato secondo le vigenti norme INAIL (ex I.S.P.E.S.L.), con portata Kg. 480/6 persone, n.6 fermate con manovra automatica e armadio posto lateralmente alla porta dell'ultimo piano servito.

L'intero impianto dovrà essere a norma Legge n.13/89 "superamento barriere architettoniche".

3.11) DOTAZIONI ANTINCENDIO

L'autorimessa sarà provvista di un numero adeguato di vie di fuga, di apertura di aerazione e di estintori, come da progetto approvato dai Vigili del Fuoco e secondo le norme vigenti.

-4. OPERE INTERNE AI SINGOLI APPARTAMENTI

4.1) PORTE INTERNE

Le **porte** a separazione dei vani saranno del tipo a pannelli lisci tamburrate in legno noce tanganica, ciliegio, faggio o laccate bianco opaco, al prezzo cadauno di € **250,00**. Il numero ed il tipo dipenderà dalla tipologia dell'appartamento, e comunque verrà indicato nella piantina da allegare al compromesso di vendita.

4.2) INTONACI - PAVIMENTI – RIVESTIMENTI

Tutte le stanze abitabili saranno intonacate con intonaco a base di malta bastarda o composta, con finitura a stucco.

La pitturazione interna agli appartamenti, che sarà a cura e spese dell'acquirente, potrà avvenire esclusivamente dopo la consegna dell'unità immobiliare.

La pavimentazione di tutti i vani sarà in ceramica o gres porcellanato del prezzo massimo scontato di **20,00 €/mq** scelti dal capitolato messo a disposizione dall'impresa e posati in linea retta.

Il **battiscopa** in ceramica, di altezza pari a cm 8, avrà un prezzo massimo scontato di **4,00 €/ml**

Il rivestimento **dell'angolo cottura**, al prezzo massimo scontato di **20,00 €/mq** sarà realizzato sempre in ceramica per una superficie ottenuta moltiplicando la lunghezza del muro a ridosso dei pensili per un'altezza di **mt. 2,20** circa.

Il rivestimento dei **bagni**, al prezzo massimo scontato di **20,00 €/mq** sarà realizzato sempre in ceramica per un'altezza di **mt. 2,20** circa e per tutto il **perimetro**.

NOTA BENE: Qualora la parte acquirente intende realizzare in variante un cambio di pavimentazione, passando dalla ceramica, gres porcellanato ad altra ceramica o gres porcellanato di maggior valore, pagherà in favore della parte venditrice l'importo determinato dalla differenza tra i prezzi pieni di listino dei due materiali; se la scelta ricade su un pavimento con prezzo di listino inferiore a quello previsto dal capitolato la parte venditrice non riconoscerà nessun importo alla parte acquirente.

La scelta dei pavimenti e dei rivestimenti, differenti da quelli di capitolato, potrà esser effettuata presso un qualsiasi rivenditore di zona ed il trasporto in cantiere, a carico dell'acquirente, dovrà esser garantito nei tempi richiesti dall'impresa.

Eventuali sovrapprezzi di posa in opera saranno dovuti dalla parte acquirente alla parte venditrice se verranno richieste modalità di posa in opera differenti da quelle indicate nel presente capitolato (ad esempio diagonale, fugato, a spina pesce) e/o eventualmente qualora il formato delle piastrelle scelte in variante comporti un sovrapprezzo (ad esempio inferiore a 20x20).

Qualora l'acquirente richiedesse l'esecuzione di particolari composizioni a rivestimento e/o a pavimento o di particolari opere architettoniche all'interno del proprio appartamento che non siano per la loro complessità quantificabili a misura, **le stesse saranno determinate e**

quantificate quali opere eseguite in economia e saranno contabilizzate preventivamente; rientrano in tale categoria di lavori:

- posa in opera degli **interi pavimenti e/o rivestimenti**, nella cui composizione rientrano la posa in opera di *Rosoni*;
- posa in opera degli **interi pavimenti e/o rivestimenti**, nella cui composizione rientrano la posa in opera di *Decorì o Greche*;
- posa in opera degli **interi rivestimenti**, nella cui composizione rientrano la posa in opera di *Matite, Listelli o Mosaici*.

4.3) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO E DI SCARICO

L'impianto idrico sarà così composto:

- linea di adduzione *acqua fredda e acqua calda* dal contatore divisionale ai bagni, con la fornitura e posa in opera di tubazione multistrato isolata di idonee dimensioni;
- realizzazione di n.1 attacco lavello cucina, n.1 attacco per la lavatrice, n.4 attacchi per il bagno padronale e ove previsto n.4 attacchi per il bagno di servizio con la fornitura e posa in opera di tubazione in multistrato o in polipropilene.

Bagno padronale

Il bagno in questione sarà dotato di:

- vaso, bidet e lavabo a semicolonna in vetrochina di colore bianco delle migliori marche (tipo Catalano serie New Light o Polis, Roca serie Nexò o altro);
- piatto doccia in vetrochina della delle dimensioni di cm 80x80 o cm 70x90 delle migliori marche;
- rubinetteria in ottone cromato per lavabo, bidet e doccia, con gruppo miscelatore di buona marca (tipo Teorema, Grohe o altro).

Bagno di servizio (se previsto)

Il bagno in questione, se previsto, sarà dotato di:

- vaso, bidet e lavabo a semicolonna in vetrochina di colore bianco delle migliori marche (tipo Roca serie Polo/Zoom, Duravit serie D-Code o altro);
- piatto doccia in vetrochina della delle dimensioni di cm 80x80 o cm 70x90 delle migliori marche;
- rubinetteria in ottone cromato per lavabo, bidet e doccia, con gruppo miscelatore di buona marca (tipo Teorema, Grohe o altro).

La scelta dei pezzi sanitari, differenti da quelli di capitolato, potrà esser effettuata presso un qualsiasi rivenditore di zona ed il trasporto in cantiere, a carico dell'acquirente, dovrà esser garantito nei tempi richiesti dall'impresa.

Si precisa che qualora la scelta differisca dal capitolato, l'impresa rimborserà all'acquirente le seguenti somme:

- € 300,00 per vaso, bidet e lavabo a semicolonna (bagno padronale);
- € 100,00 per piatto doccia (bagno padronale);
- € 250,00 per rubinetteria lavabo, bidet e doccia (bagno padronale);
- € 200,00 per vaso, bidet e lavabo a semicolonna (bagno di servizio se previsto);
- € 80,00 per piatto doccia (bagno di servizio se previsto);
- € 150,00 per rubinetteria lavabo, bidet e doccia (bagno di servizio se previsto).

Il montaggio di cabine doccia e vasche idromassaggio speciali, saranno ad esclusivo carico e spese del promissario acquirente.

L'acquirente potrà richiedere ulteriori attacchi idrici oltre il numero prestabilito che verranno computati in variante.

4.4) IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA E CONDIZIONAMENTO INVERNALE/ESTIVO

L'impianto di condizionamento invernale/estivo del tipo autonomo sarà ad aria costituito da un recuperatore di calore a flussi incrociati da installare in apposito vano nel balcone o all'interno dell'unità immobiliare, e batteria di post-trattamento dell'aria con possibilità di riscaldamento, raffrescamento, deumidificazione e/o ricircolo, abbinata a pompa di calore/refrigeratore ad acqua ad inverter da installare all'esterno nel balcone nella posizione indicata dalla D.L.

L'impianto sarà completato con tubazioni di collegamento, pannello remoto per il controllo dell'impianto, cronotermostato con sonda di temperatura/umidità, canalizzazioni nascoste in

grado di convogliare l'aria dall'unità di ventilazione alle varie stanze e bocchette di ripresa e mandata.

La ventilazione meccanica controllata a recupero di calore sarà in grado di assicurare un idoneo ricambio d'aria, recuperando il calore posseduto dall'aria esausta in espulsione e trasferendolo all'aria nuova proveniente dall'esterno, riducendo i consumi energetici per la climatizzazione non dovendo aprire le finestre, migliorando così la qualità dell'aria indoor e l'isolamento acustico dell'unità immobiliare.

L'impianto per la produzione di energia termica sarà progettato e realizzato in modo da garantire una copertura minima dei consumi, tramite il ricorso ad energia prodotta da fonti rinnovabili secondo quanto stabilito dal D.Lgs. 28/2011.

Nei bagni saranno installati degli scaldasalviette elettrici muniti di termostato a bordo.

L'impianto potrebbe subire delle modifiche in funzione dei progetti esecutivi degli impianti.

4.5) IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

La produzione e la distribuzione di acqua calda sanitaria per le unità abitative sarà prodotta da una pompa di calore condominiale installata sul terrazzo di copertura ed integrata dall'impianto solare termico centralizzato, costituito da una batteria di collettori solari disposti sul terrazzo e bollitori di capacità idonea, idoneamente coibentati ed installati nel locale tecnico previsto in copertura.

L'impianto per la produzione integrativa di acqua calda da fonti rinnovabili garantirà un apporto di calore in grado di sopperire al fabbisogno di acqua calda sanitaria per tutte le unità immobiliari con una percentuale non inferiore al **65%** del fabbisogno totale annuo, in ottemperanza alle normative vigenti in materia di risparmio energetico (D.Lgs. 28/2011).

I consumi di acqua fredda e calda solare saranno contabilizzati mediante contatori divisionali per singolo alloggio.

L'impianto potrebbe subire delle modifiche in funzione dei progetti esecutivi degli impianti.

4.6) IMPIANTO ELETTRICO INTERNO

Ogni appartamento sarà collegato al contatore ENEL installato in un vano tecnico in corrispondenza dell'accesso esterno comune.

In ogni alloggio sarà disposto un quadro di utenza ad incasso dimensionato per poter assorbire una potenza complessiva di **4,5 KW**, comprendente n.1 interruttore magnetotermico-differenziale di protezione (**salvavita**) e interruttori magnetotermici per la separazione delle linee in linea luci, linea prese e linea servizi, inoltre l'impianto sarà dotato di messa a terra.

L'impianto avrà un adeguato numero di punti luce, punti presa corrente ed elettrodomestici, prese TV e TELECOM; gli interruttori, le prese e le placche di rivestimento saranno della ditta scelte tra le campionature messe a disposizione dall'impresa.

Qualora l'acquirente richiedesse l'installazione di materiale di altra serie o ditta, la fornitura dello stesso sarà ad esclusivo carico e spese dell'acquirente senza scomputo del costo del materiale non installato.

Nel rispetto di una uniformità progettuale, sarà cura dell'impresa la fornitura e il montaggio dei corpi illuminanti dei balconi, dei terrazzi e delle aree esterne, nel numero e nel tipo indicati dal progettista in funzione del consumo energetico e dell'impatto estetico che dovrà essere in sintonia con l'architettura del complesso residenziale.

L'impianto comprenderà:

- N.1 Quadro elettrico di distribuzione e protezione dell'impianto interno;
- N. 1 lampade di emergenza da 11 W a led o similari;

INGRESSO:

- n.1 campanello a suoneria per la porta d'ingresso completo di pulsante con targhetta portanome;
- n.1 postazione videocitofonica interna.

SOGGIORNO:

- n.1 punto luce commutato a relè comandato da n.2/3 punti;
- n .5 prese bivalenti 10/16A;
- n.1 presa tv terrestre;
- n.1 presa tv satellitare;
- n.1 presa telefonica.

STANZA DA LETTO MATRIMONIALE/DOPPIA:

- n.1 punto luce interrotto;
- n.4 prese bivalenti 10/16A;
- n.1 presa tv terrestre;
- n.1 presa telefonica.

STANZA DA LETTO SINGOLA:

- n.1 punto luce interrotto;
- n.3 prese bivalenti 10/16A;
- n.1 presa tv terrestre;
- n.1 presa telefonica.

CORRIDOIO:

- n.1 punto luce deviato;
- n.1 presa bivalente 10/16A.

BAGNO PADRONALE:

- n.2 punti luce interrotti;
- n.1 presa bivalente 10/16A.

BAGNO DI SERVIZIO (se previsto):

- n.2 punti luce interrotti;
- n.1 prese bivalente 10/16A.

CUCINA/ANGOLO COTTURA:

- n.1 punto luce interrotto;
- n.3 prese bivalenti 10/16A;
- n.3 prese unel bivalenti 10/16A.

BALCONE ZONA GIORNO:

- n.2 punti luce interrotti;
- n.1 presa bivalente 10/16A IP55;
- n.1 presa tv terrestre IP55.

BALCONE ZONA NOTTE:

- n.1 punto luce interrotto.

CANTINOLA (se prevista):

- n.1 punto luce interrotto IP55;
- n.1 presa bivalente 10/16A IP55.

L'impianto sarà completato con:

- *punto di allaccio per piano cottura ad induzione;*
- *impianto di automazione per tapparelle;*
- *predisposizione mediante sola tubazione di impianto di allarme, tipo perimetrale e punti volumetrici.*

Gli interruttori e le prese saranno della "bTICINO" serie Living e/o similari, completi di placche.

Per quanto non specificato, le dotazioni minime dell'impianto elettrico nelle abitazioni saranno di "Livello 1", in riferimento alla norma CEI 64 – 8 /2012.

L'acquirente potrà richiedere ulteriori punti luce, prese, ecc. oltre il numero prestabilito, che verranno computati in variante.

-5. OPERE DA REALIZZARE A CURA DELL'IMPRESA MA A CARICO DELL'ACQUIRENTE**5.1) ENERGIA ELETTRICA, ACQUEDOTTO, FOGNA, TELECOM**

Sarà cura dell'impresa eseguire le opere edili occorrenti ad allacciare il fabbricato alle linee pubbliche di acqua, fogna, energia elettrica e linea telefonica, con il relativo espletamento delle pratiche necessarie presso l'ACQUEDOTTO, l'E.N.E.L. e la TELECOM.

Sarà cura dell'impresa la fornitura e il montaggio delle cassette postali, nel colore e forma indicati dal progettista, così come dei corpi illuminanti esterni, nel rispetto di una uniformità progettuale.

Seppur eseguite dall'impresa, le spese per tali opere sono a carico dell'acquirente e dovranno essere pagate entro la consegna dell'unità immobiliare.

Di seguito vengono così riepilogate:

1. *spese per allacciamento ACQUA e FOGNA*
2. *spese per l'allacciamento E.N.E.L.*
3. *spese per allacciamento TELECOM*
4. *spese per cassette postali*
5. *spese per corpi illuminanti esterni (nei balconi)*
6. *plafoniere interne ai singoli garage*

5.2) TABELLE MILLESIMALI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'impresa farà predisporre da tecnico di sua fiducia le Tabelle Millesimali e il Regolamento di Condominio dell'intero edificio compreso quello delle parti comuni.

Le spese di cui ai punti 5.1 e 5.2 quantificate forfettariamente in € 3.000,00 (euro tremila/00) sono a carico dell'acquirente e dovranno essere pagate all'impresa entro la consegna dell'unità immobiliare.

-6. VARIE

Per quanto altro non previsto nel presente **Disciplinare Tecnico** varranno le disposizioni del Progettista.

Qualsiasi variazione che il promissario acquirente vorrà apportare alla presente descrizione dovrà essere preventivamente concordata con la D.L. e con l'Impresa.

Le eventuali modifiche che comportino spostamenti dei muri divisorii in difformità rispetto a quanto già eseguito saranno a carico dell'acquirente.

Per quanto concerne modifiche degli impianti, infissi interni ed ogni altra possibile opera, l'acquirente dovrà rivolgersi esclusivamente all'impresa e non agli operatori ed installatori di dette opere.

Il materiale extra capitolato dovrà pervenire in cantiere a cura e spese dell'acquirente, che se ne farà carico anche della relativa fatturazione.

L'impresa, comunque, non risponderà di eventuali difetti riscontrati sul materiale non compreso nel capitolato da essa fornito.

La promittente venditrice rende noto che l'accesso al cantiere da parte della promittente acquirente è consentito esclusivamente se accompagnato da un tecnico dell'impresa nel rispetto delle norme di legge sulla sicurezza in cantiere.

Nessuno potrà fare intervenire manodopera estranea all'impresa ed apportare varianti progettuali che potrebbero ritardare il rilascio del certificato di abitabilità; la parte promessa acquirente interverrà pertanto una volta avuto in consegna l'immobile, dopo la stipula dell'atto pubblico.

Le finiture esterne, per scelta e tipologia (colore delle pitture, rivestimenti, serramenti, ringhiere, cancellate, corpi illuminanti esterni al fabbricato, ecc.) saranno decise dalla D.L. e ciò per rendere omogeneo l'intero habitat senza discontinuità.

Per i lavori in più eseguiti dall'impresa, fuori Disciplinare, essi saranno computati secondo il listino prezzi delle opere edili edito dalla **A.R.I.A.P. (ASSOCIAZIONE DEGLI INGEGNERI ED ARCHITETTI DI PUGLIA)**, listino in vigore al momento della presentazione delle note di varianti.

In caso di controversia sull'importo dei lavori eseguiti in variante, le parti dichiarano di rimettersi a quanto riportato nel contratto di compravendita.

DIFFERENZE DA DETRARRE ALL'ACQUIRENTE IN CASO DI SCELTE DIVERSE DA QUELLE INDICATE NEL PRESENTE DISCIPLINARE TECNICO

FORNITURA	PREZZO SCONTATO
PAVIMENTO GENERALE	€ 20,00 al mq
RIVESTIMENTO BAGNO	€ 20,00 al mq
RIVESTIMENTO CUCINA	€ 20,00 al mq
BATTISCOPIA	€ 4,00 al mt
SANITARI BAGNO PADRONALE (serie completa)	€ 300,00
PIATTO DOCCIA (bagno padronale)	€ 100,00 cad.
SANITARI BAGNO DI SERVIZIO (serie completa)	€ 250,00
PIATTO DOCCIA	€ 80,00 cad.
RUBINETTERIA BAGNO PADRONALE (serie completa)	€ 250,00
RUBINETTERIA BAGNO DI SERVIZIO (serie completa)	€ 150,00
PORTA INTERNA	€ 250,00 cad

FORNITURE IN VARIANTE	PREZZO
FORNITURA E POSA IN OPERA DI CONGEGNO PER PORTA SCORREVOLE	€ 200,00
SOVRAPPREZZO PER F.P.O. DI PORTA SCORREVOLE	€ 100,00
SOVRAPPREZZO PER F.P.O. DI PARQUET DI CAPITOLATO	€ 30,00 al mq