



**“COMPLESSO RESIDENZIALE MARINELLA”
BARI – PALESE**

**DISCIPLINARE TECNICO
UNITA' IMMOBILIARE A__ – mq_____**

L'ACQUIRENTE

L'IMPRESA



Impresa Edile
GIORDANO LORENZO & FIGLI S.r.l.
VIA PARIGI, 20 – 70022 ALTAMURA (BA)
Tel. Ufficio 0803145343
Fax 0803143541



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 con due piani fuori terra costituito da n.6 unità immobiliari, di cui n.4 a piano terra e n.2 a piano primo; il piano interrato sarà adibito ad autorimessa, depositi e locali tecnici condominiali.

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

Ogni unità immobiliare sarà realizzata in classe energetica A ai sensi del D.Lgs. 311/06.

Il presente disciplinare è esplicativo della qualità di base che l'impresa Giordano Lorenzo & Figli S.r.l. 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.

-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.

L'isolamento termo-acustico tra i vari piani abitabili sarà realizzato mediante 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.

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

Scale - Le scale di accesso alle abitazioni saranno realizzate in c.a. e/o altro.

1.2) MURATURE

Piano Interrato - Le murature di tompagno del piano interrato e quelle di separazione tra i box auto saranno ad un solo paramento in blocchi facciavista in argilla espansa (non intonacate) da cm 12/20 – REI 90.

Vano Scala - Il vano scala condominiale che conduce al piano primo sarà delimitato da murature a doppio paramento, con inserimento di opportuno coibente nell'intercapedine.

Piani Abitabili - Le murature di tompagno dei piani abitabili, dello spessore totale di cm 45, saranno a doppio paramento costituite da blocchi in termolaterizio all'esterno, tufo all'interno e materiale isolante nell'intercapedine, in osservanza delle vigenti norme in materia d'isolamento termico (vedasi L. 10/91 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.

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.

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 sarà pavimentata con masselli autobloccanti del colore scelto dal progettista; i viali, i passaggi pedonali e carrabili, le scale di accesso alle 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.

I posti auto esterni saranno delimitati con betonelle di differente colore o altro e saranno concessi "in uso esclusivo" ai singoli acquirenti.

2.2) PARETI A PROSPETTO

Le pareti esterne di prospetto saranno intonacate e in parte pittate con pitture idrorepellenti al quarzo acrilico o altro e in parte rivestite in pietra o gres porcellanato nel colore indicato dal progettista; le pareti 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 per le auto sarà del tipo a posti auto e/o box auto.

I posti auto saranno delimitati con bande colorate e saranno venduti in proprietà ai singoli acquirenti.

I box auto saranno provvisti di basculanti in acciaio zincato o altro, non pitturate. Per l'ingresso ai garage a piano interrato si adatterà un cancello in ferro verniciato posto alla partenza della rampa, dotato di motorizzazione per l'apertura elettrica telecomandata; sarà consegnato n.1 telecomando per ogni unità immobiliare. Si precisa che verrà realizzato anche un accesso pedonale all'autorimessa.

Portone condominiale - Il portone di accesso alla scala che conduce al piano primo sarà realizzato in ferro, legno, anticorodal e/o altro secondo l'indicazione del progettista.

Infissi esterni - Gli infissi esterni delle parti destinate ad abitazioni, saranno in legno lamellare o in alluminio a taglio termico o in pvc, tutti ad anta ribalta, completi di vetrocamera 33.1/12/33.1 (basso emissivo), guarnizioni antivento e ferramenta d'uso, protetti da avvolgibili in alluminio coibentato o tende veneziane tipo frangisole **con comando a motore**, del colore indicato dal progettista e complete di accessori e di cassonetto prefabbricato con cielino di chiusura.

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 e i terrazzi 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 e/o altro del colore indicato dal progettista.

2.5) RECINZIONE ESTERNA

Il complesso residenziale e le unità immobiliari a piano terra saranno recintate con muretto e/o ringhiera in ferro zincato come indicato dal progettista.

2.6) GIARDINI PRIVATI

Le unità immobiliari a piano terra avranno un giardino di pertinenza completo di piantumazioni autoctone e sarà prevista la fornitura di un punto acqua fredda esterno.

-3. FINITURE INTERNE ALLE PARTI CONDOMINIALI

3.1) SCALE CONDOMINIALI

I pianerottoli ed i gradini della scala di accesso agli appartamenti a piano primo saranno rivestiti in pietra e/o altro materiale indicato dal progettista; la scala sarà dotata di corrimano in ferro; le pareti del vano scala saranno intonacate e pitturate.

Sarà prevista anche una scala che collega l'autorimessa a piano interrato con il piano terra; la stessa sarà protetta da ringhiera del tipo e forma indicati dal progettista.

3.2) IMPIANTO IDRICO

L'impianto idrico-sanitario sarà eseguito con tubazione in polietilene per le parti interrata, 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 autonomo 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.

Tale riserva, una per ogni unità immobiliare, realizzata con serbatoio di prima raccolta in acciaio o in c.a. e disposta in opportuno locale condominiale a piano interrato, avrà una capacità dimensionata in modo da assicurare una riserva di circa **1.000 lt.**

Per ogni appartamento verrà installato sulla recinzione del complesso residenziale un contatore a lettura diretta con chiave di arresto generale.

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

3.3) IMPIANTO FOGNARIO

L'impianto fognario sarà costituito da colonne di scarico in p.v.c. o altro; gli scarichi verticali, di diametro approvato e fissato dalla direzione dei lavori, raggiungeranno il piano interrato unendosi ai collettori suborizzontali sospesi al soffitto dell'intercapedine. Questi ultimi tramite sifone completo di pozzetto e chiusino, si allacceranno alla rete pubblica.

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

Gli scarichi verticali delle cucine o dei bagni a partire dal livello campagna saranno in PVC tipo pesante con resistenza alle alte temperature ed incassati nelle murature con sfiati dello stesso diametro.

3.4) IMPIANTO DI ADDUZIONE GAS

La distribuzione del gas metano comprenderà la rete di distribuzione a partire dai contatori ubicati conformemente alle prescrizioni dell'ente erogatore del servizio, tubazioni esterne in polietilene per la rete interrata e in acciaio zincato per le zone a vista fino alla caldaia; la distribuzione interna con tubazioni in rame avvolte in guaina per il trasporto del gas alla cucina.

3.5) 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 del Comando Vigili del Fuoco territorialmente competente e delle modalità generali e particolari precisate dall'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 saranno esclusivamente 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 comprende le installazioni elettriche nelle unità abitative e nelle parti comuni, e sarà realizzato in conformità della legge 46/90 e s.m.i..

L'impianto elettrico sarà eseguito a regola d'arte sottotraccia ad esecuzione sfilabile tipo IP 40 con tubi incassati contenenti fili conduttori a corrente unificata per l'illuminazione, calcolati secondo i carichi previsti, collegato alla rete pubblica con montante da ubicare secondo indicazione del Progettista.

Le parti condominiali dello stabile saranno servite da impianti di illuminazione completi di pulsanti luminosi e plafoniere, con i relativi contatori installati in luogo che sia di proprietà e uso condominiale.

3.6) IMPIANTO FOTOVOLTAICO CONDOMINIALE

Il complesso residenziale sarà dotato di impianto fotovoltaico a servizio delle parti condominiali, dimensionato in base al fabbisogno annuo e installato sul terrazzo di copertura, completo di

cavo, inverter, gruppo di misura e contatore bidirezionale, funzionante in regime di *scambio sul posto* in base a quanto stabilito dal Conto Energia 2011-2013.

3.7) 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 infissi all'esterno del fabbricato in numero sufficiente a garantire il risultato, collegati tra loro da una corda nuda in rame.

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

Tali dispersori saranno completi di pozzetto in cemento con chiusino.

Tutti i punti luce e le prese di illuminazione saranno provvisti di conduttore di protezione di sezione e grado di isolamento pari al conduttore di fase.

-4. OPERE INTERNE AI SINGOLI APPARTAMENTI

4.1) PORTE INTERNE

Le **porte** a separazione dei vani saranno **n.4** a battente, del tipo a pannelli lisci tamburate in legno noce tanganica, ciliegio o faggio, al prezzo cadauno di € 300,00.

4.2) INTONACI - PAVIMENTI – RIVESTIMENTI

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

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

Tutti i vani saranno pavimentati con ceramica del prezzo massimo scontato di **30,00 €/mq** scelti dai campionari messi a disposizione dall'impresa.

Il rivestimento **dell'angolo cottura**, al prezzo massimo scontato di **25,00 €/mq** sarà realizzato sempre in ceramica per una superficie ottenuta moltiplicando la lunghezza del muro a ridosso dei pensili per un'altezza di **mt. 2,40** circa.

Il rivestimento dei **bagni**, al prezzo massimo scontato di **25,00 €/mq** sarà realizzato sempre in ceramica per un'altezza di **mt. 2,40** circa e per tutto il **perimetro**.

Sempre in ceramica sarà il **battiscopa** che avrà un'altezza di cm. 8 del prezzo massimo scontato di **5,00 €/ml**

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.

Per l'eventuale posa in opera di pavimenti e rivestimenti con fuga o in posizione diagonale a 45°, si applicherà un sovrapprezzo di **€ 5,00 al mq**

Qualora l'acquirente richiedesse l'esecuzione di particolari composizioni a rivestimento e/o a pavimento di ceramica e/o pavimenti con piastrelle di formato inferiore al 20x20, oppure l'esecuzione 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 quindi applicate le tariffe per la mano d'opera riportate sul listino prezzi delle opere edili edito dalla **A.R.I.A.P. (ASSOCIAZIONE DEGLI INGEGNERI ED ARCHITETTI DI PUGLIA)**, maggiorati del 20% per spese generali.

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 *Decor* o *Greche*;
- posa in opera degli **interi rivestimenti**, nella cui composizione rientrano la posa in opera di *Matite* e *Listelli*.

L'impresa si esonera dalla fornitura e posa in opera di parquet, la quale potrà essere eseguita a cura e spese dell'acquirente solo dopo la consegna dell'unità immobiliare.

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.2 attacchi per il bagno esterno 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 ideal standard, duravit, ceramica dolomite o altro);
- vasca da bagno in vetroresina di colore bianco con supporto metallico, piedini e pannello frontale sempre in vetroresina delle dimensioni di cm 70x170, delle migliori marche;
- rubinetteria in ottone cromato per lavabo, bidet e vasca, con gruppo miscelatore di buona marca (tipo Ideal Standard, Grohe o altro).

Bagno esterno (se previsto)

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

- lavabo a semicolonna in vetrochina di colore bianco delle migliori marche (tipo ideal standard – serie GEMMA);
- piatto doccia in vetrochina delle dimensioni di cm 80x80 delle migliori marche;
- rubinetteria in ottone cromato per lavabo, bidet e vasca, con gruppo miscelatore di buona marca (tipo Ideal Standard, 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);
- € 250,00 per vasca (bagno padronale);
- € 200,00 per rubinetteria lavabo, bidet e vasca (bagno padronale);
- € 50,00 lavabo a semicolonna (bagno esterno se previsto);
- € 50,00 per piatto doccia (bagno esterno se previsto);
- € 40,00 per rubinetteria lavabo e doccia (bagno esterno se previsto).

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

4.4) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Ogni alloggio sarà dotato di caldaia del tipo murale "a condensazione", a tiraggio forzato e camera stagna, alimentata a gas metano, di primaria ditta con accensione elettronica e produzione di acqua calda per il riscaldamento autonomo e per usi sanitari, posta all'esterno della singola unità immobiliare. Lo scarico dei prodotti di combustione avverrà tramite condotti singoli in materiale plastico, installati e intubati in camino in muratura costruito in opera e prolungato per almeno 1,00 mt al di sopra del terrazzo.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento e scaldasalviette in acciaio nei locali bagno; la distribuzione principale sarà fatta con tubazioni in rame, collettori in materiale polimerico e tubazioni in polietilene reticolato (Pex-a) posati su pannelli sagomati con isolamento in polistirene da 30 mm.

Il refrigeratore per la produzione del raffrescamento delle unità immobiliari sarà del tipo a condensazione ad aria alimentato ad energia elettrica e sarà installato esternamente, a pavimento o a parete.

Saranno installate nelle unità immobiliari centraline climatiche con sonda di temperatura esterna per il funzionamento in modulazione del generatore di calore, la stessa centralina sarà dotata di programmatore che consenta la regolazione della temperatura almeno su due livelli nell'arco delle 24 ore.

La regolazione automatica della temperatura nei singoli ambienti per evitare surriscaldamenti per effetto degli apporti gratuiti solari ed interni, sarà fatta mediante sonde di temperatura ed umidità ambiente gestite dalla centralina di regolazione dell'impianto a pannelli radianti a pavimento; mentre per i bagni la regolazione sarà effettuata con valvole di regolazione del tipo termostatiche sui singoli scaldasalviette.



4.5) IMPIANTO SOLARE TERMICO

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto solare termico a circolazione naturale per integrazione acqua calda sanitaria, costituito da collettore solare, serbatoio di accumulo della capacità di 150 l, sistema di fissaggio per tetti piani con angolo di inclinazione di 35° rispetto al piano orizzontale, in modo da coprire per almeno il 50% il fabbisogno annuo di acqua calda sanitaria.

4.6) IMPIANTO ELETTRICO INTERNO

In ogni alloggio sarà disposto un quadretto di utenza ad incasso dimensionato per poter assorbire una potenza complessiva di 3 KW, comprendente n.1 interruttore magnetotermico-differenziale di protezione (**salvavita**) e interruttori magnetotermici per la separazione delle linee in linea luci, linea prese, linea riscaldamento e linea raffrescamento, 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 **BTICINO** serie "LIVING".

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.

4.6.1) IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Ogni unità immobiliare sarà dotata di videocitofono collocato all'interno, completo di suoneria e apriporta elettrico ed automatizzato.

4.6.2) IMPIANTO TELEVISIVO e TV-SATELLITARE

L'impianto televisivo sarà eseguito con tubazione sottotraccia e prolungato fino all'impianto centralizzato, esso sarà disposto di centralino a larga banda per la visione dei programmi nazionali e locali. Esso sarà inoltre dotato di parabola, di convertitore, di multiswitch per la distribuzione del segnale alle singole prese TV e TV SAT.

4.6.3) IMPIANTO TELEFONICO

L'impianto telefonico sarà eseguito con tubazione sottotraccia per il passaggio del cavo telefonico proveniente dalla cassetta centrale ubicata all'interno e già collegata alla rete cittadina.

4.6.4) PREDISPOSIZIONE DI IMPIANTO DI ANTINTRUSIONE

Per ogni unità immobiliare verrà realizzata **la sola predisposizione per l'impianto di antintrusione**, costituito da tubazione vuota in PVC flessibile serie pesante posata sotto traccia del diametro di 20 mm, cassette di derivazione e transito, impianto distinto e separato dall'impianto elettrico; indicativamente la predisposizione riguarderà:

- n.2 sensori volumetrici;
- n.4 punti perimetrali per finestra;
- n.1 contatto porta ingresso;
- n.1 chiave inseritore;
- n.1 sirena;
- n.1 centrale.

DOTAZIONI DI OGNI SINGOLO VANO

ingresso

- n.1 punto luce deviato
- n.1 presa 10/16A bipasso
- n.1 lampada d'emergenza da 11W

soggiorno – pranzo

- n.1 punto luce commutato
- n.1 punto luce comandato
- n.3 prese 10/16A bipasso
- n.1 presa TV
- n.1 presa TV-SAT



- n.1 presa TELECOM

cucinino o angolo cottura

- n.1 punto luce interrotto
- n.6 prese 10/16A bipasso

disimpegno – notte

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

camera da letto singola o doppia

- n.1 punto luce interrotto
- n.3 prese 10/16A bipasso
- n.1 presa TV
- n.1 presa TELECOM

camera da letto matrimoniale

- n.1 punto luce interrotto
- n.4 prese 10/16A bipasso
- n.1 presa TV
- n.1 presa TELECOM

bagno padronale

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

balcone/terrazzo

- n.3 punti luce interrotti a parete
- n.2 prese 10/16A bipasso IP55
- n.1 presa TV IP55

Punti generici:

- 1 interruttore caldaia
- 1 pulsante campanello con portanome e suoneria
- 1 videocitofono a parete comunicante con l'esterno

Box-auto (se previsto)

- n.1 centralino con interruttore di protezione
- n.1 punto luce interrotto IP55
- n.1 presa 10/16A bipasso IP55

Cantina (se prevista)

- n.1 centralino con interruttore di protezione
- n.1 punto luce interrotto IP55
- n.1 presa 10/16A bipasso IP55

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

4.7) CANTINE (se previste)

Le unità immobiliari a piano terra avranno un collegamento diretto con la cantina a piano interrato tramite scala in c.a. e porta interna.

La cantina verrà consegnata non riscaldata, con pavimentazione industriale, muri a vista non intonacati e scala di collegamento rivestita in pietra.

Inoltre verrà predisposto il collegamento con l'impianto idrico e di riscaldamento dell'unità immobiliare per un futuro ampliamento.

-5. OPERE DA REALIZZARE A CURA DELL'IMPRESA MA A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1) ENERGIA ELETTRICA E AUMENTO POTENZA ASCENSORE, GAS, ACQUEDOTTO, FOGNA, TELECOM

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

Le spese relative a tali allacci, a carico dell'acquirente, 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 GAS*
4. *spese per allacciamento TELECOM*

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 € 4.000,00 (euro quattromila/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 o da un rappresentante dell'agenzia addetta alla vendita 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.