



APPARTAMENTI CLASSE A4 - LOCALE COMMERCIALE

Progetto: Arch. Saverio PASCAZIO

Arch. Lucia MENOLASCINA



DISCIPLINARE TECNICO

L'ACQUIRENTE

L'IMPRESA

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	4
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	5
1) SCAVI.....	5
2) STRUTTURE PORTANTI	5
3) SOLAI ORIZZONTALI	5
4) IMPERMEABILIZZAZIONI MURATURE CONTRO TERRA.....	5
5) MURATURE PERIMETRALI FUORI TERRA.....	7
6) DIVISORI INTERNI ALLE UNITA' IMMOBILIARI E TRA AUTORIMESSE.....	6
7) DIVISORI TRA UNITÀ IMMOBILIARI ADIACENTI.....	6
8) INTONACI INTERNI ALLE UNITÀ IMMOBILIARI.....	6
9) ISOLAMENTO TERMICO SOLAI.....	6
10) COPERTURA.....	7
11) LATTONERIA	7
12) OPERE IN PIETRA NATURALE	7
13) PARAPETTI BALCONI E SCALE.....	7
14) RIFINITURE ESTERNE	7
15) PAVIMENTI INTERNI	7
16) PAVIMENTI ESTERNI	8
17) FINITURE DELLE PARETI	8
18) ZOCCOLINO BATTISCOPIA	8
19) SERRAMENTI, PORTONCINI, AVVOLGIBILI, PORTE E BASCULANTI	9
20) IMPIANTO IDRICO FOGNARIO	9
21) IMPIANTO IDRICO SANITARIO	10
22) IMPIANTI TERMICI.....	11
23) RETI INTERNE DI DISTRIBUZIONE GAS METANO	11
24) IMPIANTO SOLARE-TERMICO.....	11
25) IMPIANTO FOTOVOLTAICO.....	11
26) ASCENSORE.....	12
27) IMPIANTO ELETTRICO.....	12
28) IMPIANTO DOMOTICO	13
29) IMPIANTO TV: TERRESTRE E SATELLITARE	14
30) IMPIANTO TELEFONICO	14
31) IMPIANTO DI MESSA A TERRA	14
32) PARTI CONDOMINIALI	14
33) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, TABELLE MILLESIMALI E ALLACCIAMENTI	14
35) LAVORI IN DIFFORMITA'	14
36) VARIE.....	15

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 nel Comune di Bari ubicato in Viale Giuseppe di Vittorio angolo Via Zanardelli e nello specifico prevede un nuovo edificio residenziale, composto da n. 3 unità immobiliari, un locale commerciale a piano terra e n.4 cantinole a piano interrato.



Tutte le unità immobiliari di questo complesso, a lavori ultimati, come previsto dall'attuale normativa vigente in ambito di risparmio energetico degli edifici, saranno dotate di Attestato di Prestazione Energetica in classe "A", redatto da soggetto certificatore abilitato.

La società "ERIGI srl" per accontentare i clienti più esigenti ha cercato di realizzare un capitolato ampio dove l'acquirente potrà scegliere tra la varietà di scelta di pavimenti, rivestimenti, porte, sanitari, rubinetterie, ecc.

Di seguito, in riferimento alle scelte attuate nella costruzione generale del complesso, risulterà evidente l'attenzione della ditta alla realizzazione di un complesso immobiliare qualitativamente migliore e duraturo e, come già evidenziato, ad elevata efficienza energetica.

A tal proposito basti pensare alla scelta attuata per l'isolamento delle murature perimetrali che viene realizzato con blocco termico del tipo YTONG e/o similari; nonché alla scelta di un impianto di riscaldamento con un sistema a pannelli radianti a pavimento ottenendo nel contempo un notevole risparmio in termine di consumi oltre al vantaggio di un miglior sfruttamento dei vari locali favorendo la vivibilità degli stessi; installazione sulla copertura piana dei collettori solari a lunga durata e a rendimento elevato per la produzione dell'acqua calda; ed ancora alla scelta di vetri a basso emissivo con un coefficiente più che doppio rispetto alle tradizionali vetro-camere che abbinata alla scelta di serramenti del tipo in PVC e/o legno o similari, sono ulteriore garanzia di risparmio e massima durata nel tempo rispetto ai sistemi più tradizionali normalmente utilizzati.

La qualità del costruire armonizzata con la qualità del luogo garantirà la qualità dell'abitare, obiettivo primario di questo intervento firmato "ERIGI srl".

Il presente disciplinare è esplicativo della qualità di base che l'impresa 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.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'erigendo fabbricato prevede la realizzazione di un complesso residenziale pluripiano destinato a residenze e locale commerciale e composto da un piano terra ed uno interrato oltre a 3 piani fuori terra.

Nel dettaglio, l'edificio è costituito da un corpo scala-ascensore indipendente (da piano interrato a piano terzo), al cui androne si accede direttamente da viale Giuseppe di Vittorio.

Il piano terra sarà destinato a locale commerciale, mentre a piano interrato saranno realizzate n. 4 cantinole. Dal primo al terzo piano si articoleranno i diversi alloggi, uno per piano con ampie terrazze private, prospicienti il fronte interno ed il prospetto principale.

Sia il locale commerciale a piano terra che gli alloggi ai piani superiori si affacceranno nel cortile interno, a cui si accede dal cancello carrabile prospiciente la via Zanardelli, dove troverà posto un ampio spazio adibito a parcheggio.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

1) SCAVI

Lo scavo completo di sbancamento e splateamento dell'area sarà eseguito con mezzi meccanici a qualsiasi profondità dal piano di campagna fino alla quota di getto del calcestruzzo di fondazione.

2) STRUTTURE PORTANTI

Qualunque sia la natura e la tipologia delle strutture, anche quelle non eventualmente menzionate negli articoli a seguire, esse saranno realizzate nelle dimensioni e caratteristiche risultanti dai calcoli statici e come indicato dagli elaborati specifici di progetto in piena ottemperanza a quanto previsto dalle norme vigenti in materia. Si tiene inoltre, a precisare che il complesso residenziale sarà realizzato in conformità alla normativa antisismica.

Le strutture portanti ossia, pilastri e setti verticali, come le relative fondazioni di supporto, plinti e/o piastre, su tutto il perimetro del fabbricato saranno realizzate in cemento armato partendo dalla quota di getto magrone, il tutto come indicato negli elaborati specifici di progetto. Tutte le opere realizzate in cemento armato, sia esse lasciate a vista che non, durante la fase di getto saranno accuratamente vibrare con l'ausilio di adeguati mezzi meccanici.

3) SOLAI ORIZZONTALI

Il solaio ai vari livelli sarà in latero-cementizio dell'altezza totale di cm.25, calcolato per un sovraccarico accidentale corrispondente come per norma, con massetto alleggerito dello spessore di cm.20 circa per la posa in opera di impianti e di pavimenti; il tutto in conformità agli elaborati tecnici specifici. I solai piani o inclinati saranno realizzati in calcestruzzo e laterizio o in travetti prefabbricati con interposto laterizio e superiore cappa in calcestruzzo. I blocchi in laterizio dovranno corrispondere ai requisiti sezione solai.

4) IMPERMEABILIZZAZIONI MURATURE CONTRO TERRA

Tutte le murature contro terra saranno impermeabilizzate con materiali idonei in modo da ottenere un manto continuo senza giunzioni a garanzia di una completa impermeabilizzazione e coibentazione della struttura a cui viene applicata, assicurando poi una traspirazione totale prevenendo qualsiasi fenomeno di condensa, garantendo inoltre in fase di espansione il perfetto riempimento di qualsiasi cavità eliminando così qualunque ponte termico, favorendo infine, vista l'elevata elasticità, l'assorbimento totale dei naturali movimenti della struttura, il tutto a garanzia di massima durata nel tempo.

5) MURATURE PERIMETRALI FUORI TERRA

Le pareti di tamponamento saranno realizzate con murature in mattoni in blocchi di laterizio termico del tipo YTONG e/o similari, in grado di garantire alte prestazioni energetiche. Lo spessore delle murature perimetrali sarà circa 35 cm.

6) DIVISORI INTERNI ALLE UNITA' IMMOBILIARI

I divisori interni alle singole unità immobiliari saranno realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 10 o tufelle legati con malta di classe M, completi agli spigoli di appositi paraspigoli in laminato zincato posati a tutta altezza e sotto intonaco civile.

Si precisa che la dislocazione dei bagni non potrà essere mutata per nessun motivo rispetto a quella di progetto, in quanto vincolata strettamente alla posizione delle colonne montanti dell'impianto idrico-fognante.

7) DIVISORI TRA UNITÀ IMMOBILIARI E VANO SCALA ADIACENTE

Per garantire la massima privacy e tranquillità dei residenti, i divisori tra le singole unità immobiliari ed il vano scala adiacente saranno realizzati con doppio laterizio forato ed interposto idoneo isolamento acustico ottenuto mediante l'inserimento di un pannello SG – ISOVER – ACUSTILAIN 75 o simili, pannello in lana di roccia, non idrofila, trattata con speciali leganti a base di resine termoindurenti, senza rivestimento, avente densità 75 kg/m³ e spessore di mm 50, atta ad eliminare i rumori, il tutto secondo quanto previsto dagli elaborati di progetto ed in piena ottemperanza alle vigenti normative in ambito di isolamento acustico degli edifici.

8) INTONACI INTERNI ALLE UNITÀ IMMOBILIARI

Tutte le superfici interne sia verticali che orizzontali delle unità immobiliari, verranno finite mediante la posa in opera di intonaco civile, con la sola esclusione delle superfici rivestite in piastrella che saranno ultimate ad intonaco rustico di malta bastarda pronto a raccogliere il successivo rivestimento ceramico.

9) ISOLAMENTO TERMICO SOLAI

Tutti i solai tra i vari piani saranno isolati mediante un pacchetto formato da massetto alleggerito e termoisolante di spessore variabile da mm 80 a mm 180 a copertura impianti, ottenuto con l'utilizzo di inerte superleggero ed altamente isolante composto da perle vergini di polistirene espanso, con sovrastante ulteriore pannello isolante bugnato battentato in polistirene ad alta densità, del tipo Rehau® Vario e/o similare atto alla predisposizione dell'impianto a pavimento, il tutto in opera con la massima accuratezza al fine di prevenire qualsiasi ponte termico.

10) COPERTURA

Il solaio di copertura sarà in latero-cemento dello spessore di 30 cm. del tipo ventilato con barriera o freno al vapore, isolamento termico impermeabilizzante.

11) LATTONERIA

Tutti gli elementi metallici a corredo del manto di copertura atti alla raccolta ed allo smaltimento delle acque meteoriche, quali canali, scossaline, compluvi e displuvi, spondine, ecc., saranno realizzati in lamiera zincata preverniciata di colore scelto dalla direzione lavori, spessore 8/10.

12) OPERE IN PIETRA NATURALE

Alla base delle finestre, portefinestre e portoncini di ingresso di ogni singola unità immobiliare, saranno posati davanzali e soglie in pietra naturale tipo Trani e/o simili costituiti da lastre sabbiato e spazzolate con spessore minimo di cm 2-3, dotate di gocciolatoio.

Il rivestimento del vano scala delle pedate, alzate e interpiani in pietra o similari a scelta della D.L.

13) PARAPETTI BALCONI E SCALE

Tutti i balconi e terrazzi delle unità immobiliari saranno dotati di idonei parapetti di protezione a norma di legge e come indicato negli elaborati grafici di progetto, realizzati con montanti metallici verticali dotati di correnti orizzontali dello stesso materiale con lastra di vetro antisfondamento avente funzione antiscavalco. I parapetti delle scale, ove occorrenti, saranno realizzati con montanti verticali e correnti inclinati metallici corredati di adeguato corrimano e/o vetro, il tutto come indicato negli elaborati grafici di progetto e comunque secondo le indicazioni della DD.LL.

14) RIFINITURE ESTERNE

Le pareti esterne saranno rifinite, con intonaco del tipo civile, protetto successivamente con pittura plastificata di colore a scelta della D.L., o rivestite con apposito rivestimento per esterni, il tutto a discrezione della D.L.

15) PAVIMENTI INTERNI

La pavimentazione del piano interrato sarà in piastrelle di gres porcellanato o similare.

Per il locale commerciale, gli appartamenti e i locali accessori la pavimentazione prevista per tutti i vani sarà in piastrelle di gres porcellanato o parquet e/o similare di prima scelta, di ottima marca per un costo pari a € 40,00 al mq. (euro quaranta/00).

I pavimenti in questione, saranno scelti dal cliente fra la campionatura messa a disposizione dall'impresa venditrice, entro il termine che quest'ultima comunicherà in seguito.

16) PAVIMENTI ESTERNI

Tutti i balconi delle singole unità immobiliari, previa impermeabilizzazione, saranno pavimentati con piastrelle di gres porcellanato antigelivo o simili, nel formato e colore a scelta della Direzione Lavori.

17) FINITURE DELLE PARETI

Le cantinole a piano interrato avranno le pareti rivestite con intonaco del tipo civile, le tramezzature realizzate con laterizi forati dello spessore di cm 10 o tufelle legati con malta di classe M, completi agli spigoli di appositi paraspigoli in laminato zincato posati a tutta altezza e sotto intonaco civile.

Gli appartamenti avranno i bagni e la cucina (o cucinino) rivestiti in ceramica di prima scelta, di ottima marca e per un costo di €. 35,00 al mq. (euro trentacinque/00), da scegliere fra le campionature messe a disposizione dall'impresa.

Si precisa che l'impresa per il bagno principale fornirà le piastrelle in ceramica per il rivestimento ad un'altezza di circa mt 2,40 dal piano del pavimento; per il doppio servizio l'impresa fornirà le piastrelle in ceramica per il pavimento e per il rivestimento ad un'altezza di circa mt 2,40 dal piano del pavimento; il vano cucina o cucinino, avrà pareti rivestite con piastrelle in ceramica solo su due lati e per un'altezza di circa mt 2,40 da piano del pavimento, il resto della stanza sarà intonacato.

L'eventuale posa in opera delle piastrelle con fuga o in posizione diagonale a 45° si applicherà un sovrapprezzo di €. 10,00 (dieci/00) al mq, che l'acquirente pagherà al momento della commissione dei lavori relativi.

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. Le murature interne nonché i soffitti di tutti gli altri ambienti saranno rifiniti con intonaco civile liscio mediante uno strato di malta pronta e finitura a stucco.

Si precisa che l'impresa venditrice non provvederà alla pitturazione degli appartamenti, inoltre il vano scala sarà intonacato e rifinito con "Marmorino", o altro intonaco colorato simile.

18) ZOCCOLINO BATTISCOPIA

In tutti i locali, esclusi i bagni, verrà posto in opera zoccolino battiscopa (altezza cm 6-8 in legno) in analogia con il materiale di pavimentazione, nei colori a scelta messi a disposizione dall'impresa, del prezzo di €. 10,00

al ml. (euro diecimila/00).

19) SERRAMENTI, PORTONCINI, AVVOLGIBILI, PORTE E BASCULANTI

a) FINESTRE E PORTE BALCONE AI DIVERSI PIANI

Gli appartamenti avranno finestre e finestroni in PVC e/o legno o in alluminio, il tutto a scelta della D.L. anche per quanto riguarda il formato ed il tipo (rispetto alle piantine planimetriche allegate). Gli infissi, saranno completi di ferramenta d'uso in alluminio colore chiaro satinato, vetri camera, ed ogni accessorio per il loro perfetto funzionamento, e dotati di tapparelle motorizzate orientabili in alluminio di colore a scelta della D.L., coperte all'interno con cassettoni copri rullo a scelta dalla D.L.

b) SISTEMA DI OSCURAMENTO FINESTRE E PORTE FINESTRE

Tutte le finestre e portefinestre di facciata di pertinenza delle singole unità immobiliari, saranno dotate di sistema di oscuramento ottenuto mediante l'installazione di tapparelle motorizzate orientabili in alluminio complete di tutti gli accessori per un corretto funzionamento a manovra motorizzata, con comando a singolo interruttore.

Tutte le tapparelle verranno alloggiare in appositi cassonetti prefabbricati termo-coibentati assicurando un alto isolamento termo-acustico, abbattimento del ponte termico con totale isolamento della mazzetta, massimo grado di finitura, indeformabilità strutturale, il tutto ad ulteriore garanzia dell'assoluta attenzione della ditta "ERIGI srl" nelle scelte dei singoli materiali e delle singole forniture, scelte sempre attente e professionali rivolte ad ottenere il massimo risparmio energetico e la massima attenzione per l'ambiente, come sempre all'insegna di un elevato confort sinonimo di una migliore qualità del vivere.

c) PORTONCINO D'INGRESSO

La porta d'ingresso agli alloggi sarà del tipo blindato, montato su falso stipite in profilato di ferro completi di sistema di sicurezza, chiavi cerniere maniglie, o similari a scelta della D.L.

d) PORTE INTERNE

Tutte le singole unità immobiliari, saranno dotate di porte interne in legno a telaio squadrato ad anta battente o, dove occorrenti, ad anta scorrevole con sistema a scomparsa Scigno® o simili, con dimensioni cm 70x210 e 80x210, completi di maniglie, ferramenta ed ogni altro accessorio atto al buon funzionamento.

Si precisa che, qualora l'acquirente non vorrà le porte messe a disposizione dell'impresa, si procederà ad un rimborso pari a €.400,00 (euro quattrocento/00) per ogni porta riportata sulla pianta planimetrica che si allega al preliminare di vendita.

In questo caso l'acquirente provvederà a sua cura e spesa al montaggio delle porte, sollevando l'impresa venditrice da ogni responsabilità per eventuali danni o ritardi di consegna, derivanti dal montaggio degli infissi medesimi.

20) IMPIANTO IDRICO FOGNARIO

Tutta la rete di alimentazione e distribuzione orizzontale e verticale dell'acqua sanitaria delle singole unità immobiliari, sia essa calda che fredda, sarà realizzata mediante l'utilizzo di tubi in metalplastico multistrato ad alta densità di adeguato diametro, completamente coibentati con guaine anticondensa e dotati di ammortizzatori del colpo di ariete da installare sul punto più alto delle singole colonne, mentre tutte le colonne di scarico delle acque di rifiuto saranno realizzate mediante l'impiego di tubazioni in polietilene ad alta densità del tipo fonoassorbente di idonea sezione, il tutto secondo quanto previsto dalle tavole di progetto.

21) IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto sarà alimentato prevalentemente con la pressione di rete e qualora questa risultasse insufficiente entrerà in funzione automaticamente un gruppo di sollevamento gemellare del tipo premontato e completo di ogni accessorio. La riserva idrica sarà realizzata in acciaio inox o in polietilene di idoneo volume.

Il dimensionamento delle tubazioni avverrà considerando coefficienti di contemporaneità largamente sufficienti e limitando la velocità dell'acqua nelle tubazioni in modo da evitare dannose vibrazioni.

Tutte le tubazioni di scarico saranno realizzate in plastica del tipo ad innesto e saranno poste in opera secondo la disposizione della D.L.. Gli impianti saranno adeguati e rispondenti alla normativa vigente in materia.

a) DOTAZIONE DEI BAGNI

Bagno Principale

Il bagno in questione sarà dotato di:

- vaso, bidet e lavabo a colonna del tipo sospeso (con scarico a muro) in vetrochina di colore bianco, di buona marca, per un costo complessivo pari a €.700,00 (Euro settecento/00);
 - piatto doccia a pavimento con chiusura in cristallo o vasca da bagno in vetroresina (di colore bianco) con supporto metallico, piedini e pannello frontale sempre in vetroresina. Le dimensioni della vasca potranno essere le seguenti: cm70x160 o cm 70x130 a seconda dello spazio disponibile all'interno del bagno; il prezzo di detta vasca è pari a €. 500,00 (Euro cinquecento/00);
 - rubinetteria in ottone cromato (per lavabo, bidet e vasca) a gruppo miscelatore di buona marca per un prezzo di €. 400,00 (Euro quattrocento/00);
- Doppio Servizio (se previsto)

Il bagno in questione sarà dotato di:

- vaso e bidet in vetrochina completo di copri-water in pvc, per un costo di €. 140,00 oltre IVA (Euro centoquaranta/00);
- lavapanni da cm 45-60 in vetrochina con piedini in acciaio inox, per un costo di €. 60,00 oltre IVA (Euro sessanta/00);
- piatto doccia, in vetrochina per un costo di €. 100,00 oltre IVA (Euro cento/00);
- attacco idrico e fognante per la lavatrice;
- rubinetteria in ottone cromato (per lavapanni e piatto doccia) a gruppo miscelatore di buona marca

per un costo complessivo pari a €. 100,00 oltre IVA (Euro cento/00).

Nei bagni si monteranno cassette di scarico per il water del tipo da incasso.

Si precisa che, qualora l'acquirente non vorrà montare i pezzi igienico sanitari e la rubinetteria messi a disposizione dall'impresa, quest'ultima rimborserà al cliente le somme sopra indicate.

In questo caso resta a carico del cliente l'onere della fornitura del materiale, che dovrà avvenire a sua cura e spesa entro il termine che l'impresa comunicherà in seguito; ogni eventuale ritardo solleverà l'impresa dall'onere della posa in opera dei materiali medesimi.

22) IMPIANTI TERMICI

Gli ambienti verranno riscaldati e raffrescati mediante l'utilizzo di una macchina elettrica del tipo pompa di calore, da collocarsi sul proprio balcone prospiciente il cortile interno, e la stessa dovrà inoltre garantire il fabbisogno di acqua calda sanitaria.

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento e scaldasalviette in acciaio nei locali bagni; 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.

Il raffrescamento degli ambienti invece avverrà sempre ad opera della macchina elettrica del tipo pompa di calore, utilizzando però i termoventilconvettori come erogatori.

Saranno installate nelle unità immobiliari centraline climatiche con sonda di temperatura esterna, temperatura mandata acqua, sonda di umidità per il funzionamento in modulazione della pompa di calore; inoltre ogni ambiente sarà servito da un termostato di zona per la rilevazione e regolazione puntuale.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta dalla pompa di calore a due sezioni di cui una esterna (motocondensante) ed una interna (dotata di scambiatore a piastre che attraverso il circolatore integrato nell'unità consente il ricircolo dell'acqua calda sanitaria contenuto in un accumulo da 280 litri).

23) IMPIANTO SOLARE-TERMICO

Laddove previsto e reso necessario dal Direttore dei Lavori, ciascun appartamento potrà essere dotato di impianto solare-termico da posizionarsi ove tecnicamente possibile e posto in opera secondo le disposizioni della D.L. al fine di utilizzarlo come ulteriore fonte di energia per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

L'impianto termico solare per produzione di acqua calda sanitaria è composto, oltre che dal pannello solare, da un accumulo di acqua costituito da un bollitore da 200 litri. I tubi che escono dal pannello solare saranno collegati al bollitore. I tubi di collegamento, del diametro di circa 22 mm, saranno opportunamente coibentati, con una coibentazione in neoprene. Dall'accumulo al pannello sarà realizzato un tubo di "mandata" e uno di ritorno il tutto a circolazione naturale.

24) IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Le parti comuni condominiali saranno dotate di impianto fotovoltaico da posizionarsi, sul lastrico solare, nel

rispetto dei requisiti di legge.

25) ASCENSORE

L'impianto ad azionamento elettrico, sarà realizzato secondo le vigenti norme INAIL (ex I.S.P.E.S.L.), con portata e fermate come da progetto esecutivo della KONE S.p.A e/o similare.

L'impianto sarà realizzato con materiali con una percentuale di riciclabilità oltre al 90%, minimizzando così l'impatto ambientale.

26) IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico a norma della L. 37/08, sottotraccia, costituito da canaline flessibili, condutture in rame di sez. ed isolamento riveniente da calcolo, cassette, frutti e placche in pvc, nei colori a scelta del tipo BTicino serie LIVING international o VIMAR serie similare. L'impianto sarà eseguito in conformità delle piante prodotte dalla DD.LL. in armonia degli acquirenti.

L'impianto comprenderà per ogni appartamento:

- n.1 quadro elettrico di distribuzione da incasso, contenenti montanti e cablati;
- n.1 Interruttore Differenziale (salvavita) 2x25 A Id = 0,03;
- n.2 Interruttori Magnetotermici 2x10A (Circuiti Luce e Tapparelle);
- n.2 Interruttori Magnetotermici 2x16A (Circuiti prese. Prese Cucina);
- n.1 quadro elettrico di distribuzione ad incasso per contenere interruttori e trasformatori per l'alimentazione e comandi di centralina di impianto di condizionamento/riscaldamento a pavimento, completo di cavi di potenza per le macchine, e cavi per i circuiti ausiliari (sonde e valvole);

Soggiorno/pranzo

- n°1 punti luce commutato per luci a parete o soffitto;
- n°1 prese comandate;
- n°4 prese bivalente;
- n°1 prese tv;
- n°1 prese satellitare;
- n°1 prese telefonica;
- n°2 comandi tapparella elettrica;
- n°1 videocitofono a colori;
- n°1 termostato d'ambiente;
- n°1 lampada a led di emergenza;

Disimpegno

- n°1 punti luce comandato da 2 o 3 punti a parete o soffitto;
- n°1 prese bivalente;
- n°1 lampada a led di emergenza;

Bagno

- n°2 punti luce interrotti a soffitto o a parete;
- n°1 presa bivalente;
- n°1 presa schuko per eventuale allaccio lavatrice;
- n°1 comando tapparella elettrica;

Bagno 2

- n°2 punti luce interrotti a soffitto o a parete;
- n°1 presa bivalente;
- n°1 presa schuko per eventuale allaccio lavatrice;
- n°1 comando tapparella elettrica;

Cucina

- n°1 punti luce interrotti a soffitto o a parete;
- n°3 prese bivalente (frigo, cappa presa media)
- n°1 postazione con n°3 prese da installare sotto lavello (piano cottura ad induzione, forno, lavastoviglie);

- n°1 lampada a led di emergenza;
- Camera da letto matrimoniale
- n°1 punti luce commutato per luci a parete o soffitto;
- n°4 prese bivalente;
- n°1 prese tv;
- n°1 prese telefonica;
- n°1 comando tapparella elettrica;
- Camera 2 letto
- n°1 punti luce commutato per luci a parete o soffitto;
- n°3 prese bivalente;
- n°1 prese tv;
- n°1 prese telefonica;
- n°1 comando tapparella elettrica;
- Balcone
- n°2 punti luce interrotto a parete con relativa plafoniera a scelta della D.L.
- n°1 prese bivalente;
- Locale commerciale
- n°1 punti quadro elettrico a parete con interruttore generale e contatore di sottolettura
- n°1 punti luce commutato per luci a parete o soffitto;
- n°1 prese comandate;
- n°4 prese bivalente;
- n°1 prese tv;
- n°1 prese satellitare;
- n°1 prese telefonica;
- n°1 termostato d'ambiente;
- n°1 lampada a led di emergenza;
- Cantinola
- n°1 punti quadro elettrico a parete con interruttore generale e contatore di sottolettura
- n°1 punto luce interrotto da esterno
- n°1 punto prese bivalente da esterno

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

27) IMPIANTO DOMOTICO

Si prevede l'installazione di un impianto domotico, Modello Bticino e/o similare, per la gestione di ogni singola unità immobiliare, costituito da una serie di apparecchiature di base, alle quali potranno essere associati, su richiesta specifica da parte della Committente, vari pacchetti con funzioni specifiche, senza sostituzioni di parti o modifiche all'impianto.

Descrizione del sistema di base

L'impianto di domotica mediante l'utilizzo di semplici menù ed intuitive applicazioni, consentirà la gestione delle seguenti funzioni:

- Impianto automazione Luci e Motorizzazioni tapparelle;
- Impianto di Termoregolazione;
- Impianto di Antintrusione volumetrico e perimetrale;
- Impianto di gestione carichi elettrici;

La logica di MyHOME_UP si basa sull'impiego di una consolidata tecnologia a BUS per il cablaggio dei dispositivi e sull'innovativa app per Smartphone e Tablet Android e iOS pensata per l'installatore e per i suoi clienti.

28) IMPIANTO TV: TERRESTRE E SATELLITARE

L'impianto TV sarà del tipo centralizzato, con antenna terrestre a larga banda e con parabola per la ricezione satellitare. Gli impianti centralizzati condominiali saranno posizionati sulla copertura del vano scala.

29) IMPIANTO TELEFONICO

In ogni appartamento sarà predisposto l'impianto telefonico con n°3 cassette da incasso per l'alloggiamento delle prese. La posizione di dette cassette sarà decisa dall'acquirente.

30) 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.

31) PARTI CONDOMINIALI

Il fabbricato avrà una proprietà condominiale ben distinta che comprenderà il vano scala a partire da piano interrato sino al raggiungimento del piano copertura, incluso l'androne del portone, la sala macchine ascensore ed il piazzale esterno ed eventuali vani tecnici.

32) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, TABELLE MILLESIMALI E ALLACCIAMENTI

L'impresa fornirà il regolamento di condominio e le tabelle millesimali redatte da un tecnico di fiducia; la spesa per la formazione delle tabelle sarà a carico della parte acquirente. Dette tabelle millesimali e regolamento di condominio sono da ritenersi accettate senza alcuna riserva con la sottoscrizione del presente e ratificata con la stipula dell'atto pubblico.

Gli allacciamenti esterni relativi all'impianto idrico-fognante e colonna montante ENEL, saranno effettuati a cura della parte venditrice ma a spesa della parte acquirente per un importo forfettario di €. 2.000,00 oltre IVA (euro duemila/00).

33) LAVORI IN DIFFORMITÀ

Altri lavori e rifiniture richiesti dall'acquirente in difformità a quanto stabilito con il presente disciplinare, saranno realizzati solo se tecnicamente possibile (previa autorizzazione della D.L.) e pagati al prezzo preventivamente concordato tra le parti al momento della commissione.

34) 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 e/o agibilità; 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.

Note

Le caratteristiche dei materiali, dei dettagli costruttivi, ecc. sono puramente indicative; la Parte Venditrice potrà disporre la sostituzione di qualsiasi particolare descritto con l'utilizzo di materiali e marche similari. In particolare gli esterni e le parti comuni quali facciate, androni, ecc. saranno realizzate in funzione di scelte estetiche ed architettoniche che competono alla Parte Venditrice e al Progettista. La Parte Venditrice si riserva la facoltà di apportare, rispetto a quanto previsto dal presente capitolato, le modifiche a materiali e soluzioni tecniche che si rendessero utili e necessarie per esigenze costruttive, di cantiere o per approvvigionamento di materiali. Resta comunque inalterato il valore commerciale e prestazionale di riferimento.

Il presente capitolato descritto è costituito da n. 34 articoli e n. 16 pagine.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

LE PARTI

L'Impresa.....

L'acquirente.....