



# DISCIPLINARE TECNICO

Unità immobiliare residenziale



## La Cartiera

RESIDENZE IN BARI



La Cartiera – Via Salvatore Pietrocola 20

## Sommario

1.	Opere generali.....	4
1.1.	Strutture.....	4
	Fondazioni .....	4
	Struttura .....	4
	Solai.....	4
	Copertura.....	4
	Scale.....	4
1.2.	Murature .....	4
	Piano interrato .....	4
1.3.	Coperture.....	5
2.	Parti condominiali .....	6
2.1.	Sistemazione aree esterne.....	6
2.2.	Pareti a prospetto .....	6
2.3.	Portoni condominiali .....	6
2.4.	Balconi e terrazzi .....	6
2.5.	Vano scala.....	6
3.	Impianti condominiali.....	7
3.1.	Impianto idrico condominiale .....	7
3.2.	Impianto fognario condominiale.....	7
3.3.	Impianto di condizionamento invernale ed estivo.....	7
3.4.	Impianto di produzione di acqua calda sanitaria .....	8
3.5.	Impianto elettrico condominiale .....	8
3.6.	Impianto di messa a terra .....	9
3.7.	Impianto multiservizio (legge 164/2014).....	10
3.8.	Impianto telefonico .....	10
3.9.	Impianto videocitofonico .....	10
3.10.	Impianto televisivo e TV-satellitare .....	10
3.11.	Impianto ascensore.....	10
3.12.	Dotazioni antincendio.....	10
4.	Finiture interne ai singoli appartamenti .....	11
4.1.	Porte interne .....	11
4.2.	Portoncini di ingresso .....	11
4.3.	Infissi .....	11
4.4.	Intonaci interni .....	11
4.5.	Pavimenti e rivestimenti.....	11
4.6.	Sanitari e rubinetterie .....	12

5.	Impianti privati .....	14
5.1.	Impianto idrico interno .....	14
5.2.	Impianto fognario interno .....	14
5.3.	Impianto di condizionamento invernale/estivo .....	14
5.4.	Impianto di produzione di acqua calda sanitaria .....	15
5.5.	Impianto elettrico interno .....	15
6.	Opere da realizzare a cura dell'impresa ma a carico dell'acquirente .....	18
6.1.	Energia elettrica, acquedotto, fogna, TIM.....	18
6.2.	Tabelle millesimali e regolamento di condominio .....	18
7.	Varie .....	19

## PREMESSA

Il progetto, per le cui forme e dimensioni in dettaglio si rinvia agli elaborati grafici progettuali, prevede l'intervento di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti sull'area posta in prossimità del complesso ospedaliero del Policlinico di Bari, in Via Pietrocola 20. L'edificio residenziale è costituito da un piano interrato, piano terra e sette piani fuori terra, collegati tra loro da due vani scala e relativi ascensori.

Il piano interrato è destinato ad autorimessa con n.39 box auto e n.14 posti auto coperti riservati alle residenze, il piano terra destinato parte ad abitazione e uffici e parte a posti auto, i successivi sette piani fuori terra ad abitazione per complessivi n.51residenze e n.2 uffici. L'accesso carrabile e l'accesso pedonale sono garantiti da rampa e cancelli presenti su Via Pietrocola.

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.

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 non inferiore a 2.**

**Ogni unità immobiliare sarà realizzata in classe energetica A4 ai sensi del Decreto 26 Giugno 2015.**

# 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 calcestruzzo armato.

### **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**

Il solaio a copertura del piano interrato sarà realizzato con lastre in cemento armato (predalles) con alleggerimento in polistirolo e getto di calcestruzzo di completamento, con un sovraccarico in accordo con le NTC 2018 come per legge.

Le strutture di separazione e non con le altre parti dello stesso edificio avranno idonea resistenza al fuoco in accordo con il DM 3 agosto 2015 (Codice di Prevenzione Incendi) e il progetto presentato ai VV.F.

I solai dei piani abitabili saranno realizzati in laterocemento con travetti tralicciati e blocchi di alleggerimento in laterizio.

L'isolamento termo-acustico tra i vari piani abitabili sarà realizzato con la tecnica del "pavimento galleggiante" mediante l'interposizione di un tappetino anticalpestio 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 Decreto del 26 Giugno 2015.

### **Copertura**

Il solaio di copertura, anch'esso in laterocemento, sarà a terrazzo piano.

### **Scale**

Le scale di accesso all'abitazione saranno realizzate in c.a.

## 1.2. Murature

### **Piano interrato**

Le murature di compagnia del piano interrato e quelle di separazione tra i box auto saranno ad un solo paramento in blocchi facciavista in cemento, in argilla espansa - non intonacate - e/o altro materiale di idonea resistenza al fuoco.

### **Vano Scala**

Il vano scala al piano interrato sarà delimitato da murature ad un solo paramento o in c.a. da cm. 20-30, di idonea resistenza al fuoco.

Le murature di separazione tra i vani scala e le unità immobiliari (dello spessore totale di circa 35 cm) saranno a doppio paramento con materiale isolante acustico nell'intercapedine, in osservanza delle vigenti norme in materia d'isolamento termico (*Decreto 26 Giugno 2015*) ed acustico (*D.P.C.M. 05.12.1997*).

**Piani Abitabili**

Le murature di tompagno dei piani abitabili, dello spessore totale di cm 40 circa, saranno a singolo paramento in calcestruzzo aerato autoclavato (YTONG) e/o altro con simili caratteristiche; l'isolamento termico in corrispondenza dei pilastri e delle travi verrà realizzato tramite pannello isolante in polistirene (EPS), il tutto in osservanza delle vigenti norme in materia di isolamento termico (vedasi Decreto 26/06/2015) ed acustico (vedasi D.P.C.M. 05.12.1997).

Le tramezzature interne ai vari piani abitabili saranno eseguite con tufelle, forati, cartongesso o altro dello spessore di cm. 8-12, quelle di divisione tra unità immobiliari con doppia muratura con interposto un pannello in lana di vetro o altro in modo da garantire un adeguato isolamento acustico in accordo al *D.P.C.M. 05.12.1997*.

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. L'esecuzione di opere murarie aggiuntive (nicchie, mazzette ecc.) dovrà essere comunicata tempestivamente e sarà oggetto di variante.

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 espanso estruso XPS posizionato al di sotto del massetto ed impermeabilizzazione mediante guaina, il tutto completato con ghiaietto o da pavimentazione in gres porcellanato o altro, incollato o galleggiante.

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

Il piano copertura potrà essere delimitato in tutto o in parte da parapetti in muratura, c.a. e/o da ringhiera del tipo e forma indicati dal progettista.

## 2. Parti condominiali

### 2.1. Sistemazione aree esterne

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 piastrelle in gres porcellanato, betonelle e altro idonee per esterni e del colore scelto dal progettista; 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, nel colore indicato dal progettista.

### 2.3. Portoni condominiali

I portoni di accesso agli androni scala saranno realizzati in ferro, alluminio e/o altro secondo l'indicazione del progettista.

### 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.

### 2.5. Vano scala

L'androne, i pianerottoli ed i gradini della scala di accesso agli appartamenti saranno rivestiti in gres porcellanato, 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. Impianti condominiali

### 3.1. Impianto idrico condominiale

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 condominiale, 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 polietilene idoneo per lo stoccaggio di acqua potabile. La capacità totale della riserva idrica sarà idonea a garantire almeno 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 dalla 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.

Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile le acque meteoriche dilavanti sulle coperture del fabbricato e le acque grigie saranno opportunamente trattate e recuperate per l'irrigazione del verde condominiale.

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

### 3.2. Impianto fognario condominiale

Tutte le colonne montanti verticali e 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 nel piano interrato 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.

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

### 3.3. Impianto di condizionamento invernale ed estivo

Le unità immobiliari saranno servite da un impianto centralizzato condominiale ad alta efficienza in pompa di calore condominiale con funzione di riscaldamento invernale e di raffrescamento estivo. La distribuzione verticale dall'impianto centralizzato ai singoli appartamenti avverrà tramite tubazioni pre-isolate in acciaio, materiali plastici e/o multistrato disposte in un opportuno cavedio.

Le pompe di calore saranno ubicate al piano copertura, all'esterno, in apposito spazio condominiale riservato alle stesse.

L'impianto fotovoltaico condominiale sarà ad esclusivo utilizzo dell'impianto di condizionamento condominiale.



### 3.4. 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 ubicata sul lastrico solare dedicata allo scopo ed integrata dall'impianto solare termico centralizzato, costituito da una batteria di collettori solari disposti sul terrazzo scala e bollitori di capacità idonea, coibentati ed installati nel locale tecnico previsto in copertura. La distribuzione verticale dell'acqua calda e di ricircolo avverrà mediante montanti costituite da tubazioni pre-isolate in acciaio, materiali plastici e/o multistrato disposte in un opportuno cavedio.

L'impianto 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 60% del fabbisogno totale annuo, in ottemperanza alle normative vigenti in materia di risparmio energetico.

### 3.5. Impianto elettrico condominiale

Gli impianti elettrici e speciali al servizio del complesso edilizio, saranno realizzati secondo la vigente Norma CEI 64-8 e ne sarà rilasciata, a termine lavori dall'impresa installatrice regolarmente abilitata, apposita dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08.

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.

Tutti gli impianti al piano interrato saranno eseguiti con tubazioni in PVC autoestinguento posate a vista per esterno con grado di protezione IP55; tutti gli altri impianti saranno incassati sottotraccia con grado di protezione IP40.

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

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

L'impianto di pertinenza condominiale, a servizio delle parti comuni, comprenderà quanto segue:

- cavidotti e canalizzazioni di predisposizione linee montanti di allacciamento elettrico alla rete BT di E-Distribuzione;
- cavidotti e canalizzazioni di predisposizione rete secondaria di connessione telefonia e dati alla rete urbana TIM in rame e fibra ottica;
- reti elettriche in cavi con guaina non propagante l'incendio facente capo a un quadro elettrico di distribuzione BT condominiale dotato di opportune protezioni magnetotermiche e differenziali;

- impianto di illuminazione dei vani scala realizzato mediante apparecchi illuminanti con sorgente led ad alta efficienza con illuminamento medio 100 lux e comando automatico temporizzato;
- impianto di illuminazione delle aree esterne realizzato mediante apparecchi illuminanti con sorgente led ad alta efficienza con illuminamento medio 10 lux e comando automatico;
- impianto di illuminazione ordinaria dell'autorimessa condominiale ubicata al piano interrato, realizzato con apparecchi illuminanti a soffitto con sorgente led ad alta efficienza con illuminamento medio 75 lux e comando automatico a zone mediante appositi rivelatori di presenza temporizzati e parzializzato per zone;
- impianto di illuminazione ordinaria dei locali tecnici e centrali condominiali realizzato con apparecchi illuminanti a soffitto con sorgente led ad alta efficienza con illuminamento medio 200 lux e comando locale;
- impianto di illuminazione di emergenza dei suddetti ambienti interni realizzato con appositi gruppi autonomi di emergenza, con batteria ricaricabile, implementati in circa 1/3 degli apparecchi di illuminazione ordinaria;
- impianto di illuminazione di sicurezza di tutte le vie d'esodo in caso di incendio realizzato con apparecchi illuminanti autonomi con sorgente led ad alta efficienza e autonomia 1 h;
- prese di servizio in quantità congrua in tutti gli ambienti interni di uso comune e nei locali tecnici e centrali;
- allacciamento motorizzazione elettrica del cancello carrabile e/o portone di accesso all'autorimessa interrata;
- impianto di servizio centrale idrica condominiale;
- impianto centralizzato per la produzione di acqua calda sanitaria per gli appartamenti;
- impianto centralizzato per la produzione di acqua calda/fredda per la climatizzazione invernale/estiva degli appartamenti;
- impianto fotovoltaico a servizio dell'impianto condominiale realizzato con moduli fotovoltaici installati in copertura sul lastrico solare e dimensionato secondo quanto prescritto dal vigente Dlgs 199/21.

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

### 3.6. Impianto di messa a terra

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

La rete di dispersione sarà costituita da dispersori orizzontali e/o verticali in numero sufficiente a garantire quanto prescritto dalla vigente Norma CEI 64-8, collegati tra loro da una corda nuda in rame.

L'impianto di protezione nelle unità abitative comprenderà conduttori di protezione e sarà collegato alla rete di terra; il coordinamento con l'impianto di terra è assicurato dall'interruttore con relè differenziale selettivo, avente funzione di Dispositivo di Protezione Generale installato in apposito quadretto immediatamente a valle del rispettivo contatore.

### 3.7. Impianto multiservizio (legge 164/2014)

L'edificio sarà dotato di un'infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica in grado di connettere il punto di accesso dell'edificio con i punti terminali di rete, intesa come l'insieme dei servizi universali presenti all'interno di un edificio residenziale, ossia la telefonia, i dati a banda ultra larga, la televisione centralizzata, il segnale terrestre e satellitare.

### 3.8. Impianto telefonico

L'impianto telefonico sarà costituito dalla sola tubazione posata sottotraccia e collegata tramite il vano scala al punto di allaccio TIM, 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.*

### 3.9. 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.

### 3.10. Impianto televisivo e TV-satellitare

L'impianto sarà costituito da antenne fuori tetto e centraline di amplificazione collocate nel locale tecnologico disposto sul piano copertura; la centrale di testa installata in copertura sarà collegata in fibra ottica al suddetto impianto multiservizi condominiale da cui, mediante la rispettiva fibra ottica di connessione, raggiungerà la scatola servizi ottici di appartamento a cui farà capo la rete di distribuzione interna all'appartamento, in apposito cavo coassiale. Saranno installate sia l'antenna idonea alla ricezione dei programmi RAI 1-2-3 e MEDIASET, sia la parabola per la ricezione dei segnali satellitari oltre alle singole prese presenti negli alloggi, come indicato nell'elenco delle apparecchiature nel paragrafo dell'impianto elettrico interno alle unità immobiliari.

### 3.11. Impianto 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.9 fermate con manovra automatica e armadio posto lateralmente alla porta dell'ultimo piano servito.

L'intero impianto sarà realizzato nel rispetto della norma Legge n.13/89 "superamento barriere architettoniche".

### 3.12. Dotazioni antincendio

L'autorimessa sarà provvista di un numero adeguato di vie di fuga, di aperture di aerazione, di estintori, oltre all'impianto idrico antincendio manuale ad idranti come da progetto approvato dai Vigili del Fuoco e secondo le norme vigenti.

## 4. Finiture interne ai singoli appartamenti

### 4.1. Porte interne

Le porte a separazione dei vani saranno del tipo a pannelli lisci in legno laccate bianco opaco o in laminato, al prezzo cadauno di **€ 350,00**. Il numero ed il tipo dipenderanno dalla tipologia dell'appartamento, e comunque verrà indicato nella piantina da allegare al compromesso di vendita.

Sarà possibile richiedere la sostituzione di una porta battente con una porta scorrevole di stessa dimensione riconoscendo alla parte venditrice un sovrapprezzo in variante di **€ 300,00**.

### 4.2. Portoncini di ingresso

I portoncini di ingresso ai diversi alloggi saranno del tipo blindato, completi di controtelaio pre-verniciato a fuoco, serratura con cilindro europeo, spioncino e maniglia.

### 4.3. Infissi

Gli infissi esterni delle parti destinate ad abitazioni, ad anta-ribalta e dotati di micro-ventilazione, saranno in PVC, legno lamellare o in alluminio a taglio termico, a doppio vetro basso emissivo 33.1/16/33.1, con guarnizioni antivento e ferramenta d'uso, del colore indicato dal progettista e complete di accessori, inserite all'interno di un monoblocco termoisolante composto da spalle isolanti in polistirene espanso con finitura in fibrocemento e sovrastante cassonetto in polistirene espanso con ispezione esterna o interna, protetti da avvolgibili in alluminio coibentato del colore indicato dal progettista.

### 4.4. Intonaci interni

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

Alcuni vani potranno essere controsoffittati in maniera continua esclusivamente per nascondere eventuali impianti con la posa in opera di lastre in cartongesso avvitate su orditura metallica, stuccate nei giunti e rasate; altri eventuali ribassamenti, velette perimetrali, gole luminose, scuretti, fori per l'installazione di faretti da incasso a richiesta dell'acquirente sono esclusi e saranno computati in variante.

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

### 4.5. Pavimenti e rivestimenti

La pavimentazione di tutti i vani abitabili e dei bagni sarà in ceramica o gres porcellanato del prezzo massimo scontato di **40,00 €/mq** scelti dal capitolato messo a disposizione dall'impresa e posati in linea retta.

Il battiscopa in ceramica o gres, di altezza pari a cm 5, avrà un prezzo massimo scontato di **6,00 €/ml**.

A discrezione dell'acquirente potrà esser posato il parquet, scelto esclusivamente tra le campionature messe a disposizione dall'impresa, con posa diritta a correre e del prezzo massimo scontato di **40,00 €/mq**.

Qualsiasi altro tipo di posa (a spina di pesce, a mosaico, a quadri, ecc...) dovrà esser concordata con l'impresa e sarà oggetto di variante.

Il rivestimento del bagno padronale e del bagno di servizio, al prezzo massimo scontato di **40,00 €/mq**, sarà realizzato sempre in ceramica o gres per un'altezza di mt 2,20 circa e per tutto il perimetro.

Per il vano cucina solo la parete retrostante i pensili sarà rivestita in ceramica o gres per un'altezza di mt 2,20 al prezzo massimo scontato di **40,00 €/mq**.

**NOTA BENE:** Qualora la parte acquirente intenda effettuare 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 altro rivenditore, ma il trasporto in cantiere dovrà essere a carico dell'acquirente e 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 o a spina pesce) e/o eventualmente qualora il formato delle piastrelle risulti inferiore a cm 20x20 o se la scelta ricada su lastre di grande formato (oltre cm 100x100) e/o basso spessore.

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 decori o greche;
- posa in opera degli interi rivestimenti, nella cui composizione rientrano la posa in opera di matite, listelli o mosaici.

#### 4.6. Sanitari e rubinetterie

Il **bagno padronale** e di **servizio** sarà dotato di:

- vaso, bidet e lavabo a semicolonna in vetrochina di colore;
- piatto doccia in mineralite della dimensione massima di cm 110x80 (per i formati fuori capitolato sarà dovuta l'eventuale differenza fra i prezzi di listino);
- rubinetteria in acciaio cromato lucido o satinato per lavabo, bidet e doccia, con gruppo miscelatore di buona marca.

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

- **€ 500,00** per vaso, bidet e lavabo a semicolonna (bagno padronale e di servizio);
- **€ 220,00** per piatto doccia in mineralite (bagno padronale e di servizio);
- **€ 400,00** per rubinetteria lavabo, bidet e doccia (bagno padronale e di servizio).

Il montaggio di cabine doccia e vasche idromassaggio speciali, saranno ad esclusivo carico e spese del promissario acquirente e non potranno essere fatturate dall'impresa.

## 5. Impianti privati

### 5.1. Impianto idrico interno

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

L'impianto idrico interno all'appartamento sarà così composto:

- linea di adduzione acqua fredda e acqua calda dal contatore installato in idoneo vano tecnico posto nel vano scala fino al collettore interno all'appartamento, con la fornitura e posa in opera di tubazioni in multistrato isolate di idonee dimensioni;
- realizzazione di n.1 attacco livello cucina (acqua calda, fredda e scarico);
- realizzazione di n.1 attacco lavatrice all'esterno (acqua fredda e scarico);
- realizzazione di n.4 attacchi per il bagno padronale (3 attacchi di acqua fredda, calda e scarico per doccia, bidet e lavandino e 1 attacco di acqua fredda con cassetta di risciacquo da incasso per il vaso)
- e n.4 attacchi per il bagno di servizio (se previsto), della stessa tipologia del bagno padronale.
- 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.

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

L'impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda agli apparecchi sanitari sarà realizzato con tubazioni del tipo multistrato e collettore di distribuzione

### 5.2. Impianto fognario interno

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

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

### 5.3. Impianto di condizionamento invernale/estivo

Il riscaldamento dell'unità abitativa sarà realizzato tramite impianto a pannelli radianti installati sotto il pavimento in modo da assicurare un riscaldamento uniforme con la possibilità di controllare la temperatura nei vari ambienti tramite termostati. Per il riscaldamento dei bagni potranno essere installati scaldasalviette idronici con valvole termostatiche o/o elettrici. La distribuzione principale sarà fatta con tubazioni in multistrato, collettori in materiale polimerico e tubazioni in polietilene reticolato (Pex-a) posati su pannelli sagomati con isolamento in polistirene.

L'impianto di condizionamento estivo sarà ad aria del tipo canalizzato. L'unità interna sarà installata a soffitto dentro un apposito plafone di cartongesso che verrà collocato in un disimpegno o in altra zona se ritenuta più idonea; la distribuzione dell'aria condizionata negli ambienti interni avverrà tramite canali nascosti nel controsoffitto e bocchette di mandata nelle varie stanze.

La lettura dei consumi energetici per la produzione di acqua fredda e calda sarà contabilizzata mediante contabilizzatori energetici per ciascuna unità immobiliare installati in idoneo vano tecnico posto nel vano scala.

#### 5.4. Impianto di produzione di acqua calda sanitaria

Come già descritto nella sezione 3.4, la produzione dell'acqua calda sanitaria avverrà tramite pompa di calore condominiale dedicata.

La lettura dei consumi energetici per la produzione di acqua calda avverrà mediante contabilizzatori energetici per ciascuna unità immobiliare installati in idoneo vano tecnico posto nel vano scala.

#### 5.5. 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 elettrico generale di appartamento da 4,5 kW ad incasso ma dimensionato per poter assorbire una potenza complessiva di 6 kW in base a quanto descritto successivamente e prescritto dalla vigente Norma CEI 64-8/V3. Le apparecchiature interne da incasso e le placche di rivestimento saranno della ditta Bticino serie *Living Now* per gli ambienti interni e serie *Living Light Idrobox* per gli ambienti esterni.

L'impianto interno sarà dotato di sistema domotico wireless *SMART HOME* di tipo "connesso", sviluppato con apparecchiature *Bticino* serie *Living Now* e gestirà l'impianto di illuminazione e le tapparelle motorizzate con possibilità di controllo da remoto.

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 avrà un adeguato numero di punti luce, punti presa corrente ed elettrodomestici, prese TV e prese dati con la possibilità di funzionare anche come prese telefoniche, in conformità a quanto previsto dalla Norma CEI 64-8/V3

L'impianto comprenderà:

- n.1 linea montante elettrica di alimentazione generale in partenza dal rispettivo contatore a piano terra, con relativo interruttore automatico magnetotermico differenziale selettivo posto a monte;
- n.1 quadro elettrico di distribuzione di appartamento in centralino modulare da incasso contenente:
  - n.1 interruttore generale;
  - n.2 interruttori differenziali di sensibilità adeguata ed interruttori magnetotermici per la separazione dei circuiti in linea luci, linea prese, linea cucina, linea tapparelle, linea condizionamento, linea servizi, ecc.;
- n.1 quadro distributore segnali di appartamento (QDSA) con apposita scatola di terminazione ottica di appartamento (STOA) per collegamento alla rete multiservizi condominiale e alle reti fonia/dati e TV interne.
- n. 1 lampada 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;
- n.1 punto luce deviato;
- n.1 presa bivalente 10/16A.

**SOGGIORNO:**

- n.1 punto luce commutato a relè comandato da n.2/3 punti;
- n.1 presa comandata bivalente 10/16A;
- n.4 prese bivalenti 10/16A;
- n.1 presa tv (terrestre + satellitare);
- n.1 presa telefonica/dati.

**CUCINA/ANGOLO COTTURA:**

- n.1 punto luce interrotto;
- n.3 prese bivalenti 10/16A;
- n.4 prese unel schuko bivalenti 10/16A (piano cottura ad induzione, forno, lavastoviglie o altri elettrodomestici);

**STANZA DA LETTO MATRIMONIALE O DOPPIA:**

- n.1 punto luce interrotto;
- n.4 prese bivalenti 10/16A;
- n.1 presa tv (terrestre + satellitare);
- n.1 presa telefonica/dati.

**STANZA DA LETTO SINGOLA:**

- n.1 punto luce interrotto;
- n.3 prese bivalenti 10/16A;
- n.1 presa tv (terrestre + satellitare);
- n.1 presa telefonica/dati.

**CORRIDOIO:**

- n.1 punto luce deviato o a relè comandato da n.2/3 punti;
- n.1 presa bivalente 10/16A.

**RIPOSTIGLIO (se previsto):**

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

**BAGNO PADRONALE:**

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

**BAGNO DI SERVIZIO (se previsto):**

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

**VERANDA/BALCONE ZONA GIORNO:**

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

**BALCONE ZONA NOTTE:**

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

**VANO TECNICO ESTERNO:**

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

**BOX AUTO**

L'impianto sarà derivato dal contatore dell'appartamento e sarà dotato di:

- n.1 centralino con interruttore di protezione;
- n.1 punto luce interrotto IP55;
- n.1 presa bivalente 10/16A IP55;
- -n.1 impianto di motorizzazione serranda;
- -n.1 predisposizione per ricarica auto elettrica.

**CANTINOLA (se prevista):**

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

L'impianto sarà dotato di predisposizione impianto di antintrusione per appartamento, costituito dalle sole tubazioni posate sottotraccia per connettere la centrale agli appositi sensori volumetrici interni ubicati nei punti strategici e contatti perimetrali in corrispondenza degli infissi esterni.

L'acquirente potrà richiedere ulteriori prese, punti luce o altri componenti elettrici oltre il numero prestabilito che verranno computati in variante tramite listino prezzi dedicato.

## 6. Opere da realizzare a cura dell'impresa ma a carico dell'acquirente

### 6.1. Energia elettrica, acquedotto, fogna, TIM

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, E-Distribuzione e la TIM.

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:

- spese per allacciamento acqua e fogna
- spese per l'allacciamento E-Distribuzione
- spese per allacciamento TIM

### 6.2. 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 6.1e 6.2 sono 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.

## 7. 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. Esse potranno essere realizzate soltanto se compatibili con le tempistiche delle lavorazioni di cantiere e solo se ritenute tecnicamente realizzabili dall'impresa.

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 direzione lavori per rendere omogeneo l'intero habitat senza discontinuità.

Qualora l'acquirente richiedesse l'esecuzione di lavorazioni particolari 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.

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