



Una realizzazione OSTUNI IMMOBILIARE SRL - Altamura (BA)

**DISCIPLINARE**  
**“RESIDENZE STILNOVO”**

residenze  
**STILNOVO**  
— sweet home —

---

Via Vico La Croce, BARI - PALESE



## DISCIPLINARE “RESIDENZE STILNOVO”

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 - Palese ubicato in Via Vico la Croce.

Il presente disciplinare è esplicativo della qualità di base che impresa Ostuni Immobiliare 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 complesso edilizio residenziale sarà composto da:**

### **Piano interrato**

a servizio di entrambe le scale, composto da quattro posti auto e diciassette box auto;

### **Piano terra**

composto da quattro appartamenti di due vani ed accessori, tra cui le zone di giardino di pertinenza esclusiva, tre box auto, undici posti auto scoperti e zone parcheggio per cicli e motocicli, oltre alla circostante area scoperta adibita a camminamento e verde condominiale;

### **Piano primo, secondo, terzo e quarto**

composto, ciascun piano, da cinque appartamenti, di cui: due serviti dalla “Scala A” e tre serviti dalla “Scala B”;

### **Quinto piano**

lastrico solare.

### A) STRUTTURA PORTANTE

L'edificio sarà costituito da un'ossatura in cemento armato con platea di fondazione, pilastri e travi. I solai saranno in latero-cemento del tipo alla margherita o a travetti prefabbricati, a discrezione della Direzione Lavori, il tutto comunque nel rispetto della normativa vigente in materia.

### B) MURATURE

Le murature perimetrali saranno realizzate:

- per tutti i piani: da un parametro di blocchi tipo "poroton" o Ytong di spessore adeguato alle normative vigenti con o senza pannello in EPS esterno (capotto termico);
- Le tramezzature del piano interatto saranno realizzate in blocchi di cemento dello spessore variabile come da progetto. Le tramezzature interne degli appartamenti, saranno realizzate in tufelle o in forati con spessore di cm 8/10 circa. La suddivisione interna degli appartamenti sarà decisa dall'acquirente, che dovrà comunicare, entro la data indicata in seguito dall'impresa, la soluzione da adottare in merito. 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.

### C) RIFINITURE ESTERNE

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

### D) PAVIMENTAZIONI

La pavimentazione del piano interrato sarà in cemento del tipo industriale.

La rampa di accesso ai garage sarà pavimentata in cemento antisdrucchiolo (il tutto a discrezione della D.L.).

Per gli appartamenti la pavimentazione prevista per tutti vani sarà in piastrelle di gres porcellanato o similare di prima scelta, di ottima marca per un costo di listino pari a € 50,00 al mq..

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.

Gli androni e le scale condominiali saranno pavimentati in marmo o pietra o similare a discrezione della D.L..

Altri spazi di uso condominiale, compreso il cortile, saranno pavimentati con materiali che deciderà in seguito la D.L..

### E) FINITURE DELLE PARETI

- I locali garage a piano interrato avranno le pareti con intonaco del tipo civile o nel caso in cui le tramezzature fossero realizzate in blocchetti di cemento a vista, questi ultimi saranno solo pitturati in bianco, il soffitto sarà in cemento a faccia vista privo di pitturazione.

- gli appartamenti e i locali commerciali avranno i bagni e la cucina (o cucinino) rivestiti in ceramica di prima scelta, di ottima marca per un costo pari a € 50,00 al mq. come rimborso al cliente, 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 pavimento e per il rivestimento ad un'altezza di circa mt 2,40 dal piano del pavimento per un costo al mq. di € 25,00.

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 dal piano del pavimento, il resto della stanza sarà intonacato.

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.

Il vano scala sarà intonacato e rifinito con GAVATEX pitturato su indicazione D.L..

### **F) INFISSI ESTERNI**

Per l'ingresso al garage del piano interrato si adotterà una serranda in elementi di lamiera agganciata 10/10 dotata di motorizzazione per l'apertura elettrica telecomandata; l'impresa costruttrice precisa al riguardo che i relativi telecomandi saranno acquistati dalla parte acquirente. Gli appartamenti avranno finestre e finestroni PVC o Legno, il tutto a scelta D.L. anche per quanto riguarda il formato ed il tipo (rispetto delle piantine planimetriche allegate). Questi ultimi infissi, saranno completi di maniglie, vetri camera, ed ogni accessorio per il loro perfetto funzionamento. Tutti gli infissi esterni saranno dotati di avvolgibile in pvc di colore a scelta della D.L., coperte all'interno con cassettoni copri rullo a scelta della D.L..

### **G) INFISSI INTERNI**

Per gli appartamenti gli infissi interni saranno in legno lamellare o laminato laccate e/o similare della ditta GAROFOLI, 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 € 300,00 (Euro trecento/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, derivati dal montaggio degli infissi medesimi.

L'impresa all'ingresso di ogni appartamento installerà un portoncino del tipo corrazzato, marca e caratteristiche saranno in seguito decise dalla D. L..

Per i box auto al piano interrato si adotteranno serrande in elementi di lamiera agganciata e/o similari dotati di motorizzazione per l'apertura elettrica; l'impresa costruttrice precisa al riguardo che i relativi telecomandi saranno acquistati dalla parte acquirente.

### H) IMPIANTO IDRICO SANITARIO E FOGNANTE

L'impianto idrico sanitario sarà eseguito con tubazioni in polipropilene.

L'impianto sarà alimentato prevalentemente con la pressione di rete e qualora questa risultasse insufficiente entrerà in funzione automaticamente un gruppo di sollevamento del tipo premontato e completo di ogni accessorio.

La riserva idrica sarà realizzata in acciaio inox o in PVC 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 o saldatura e saranno poste in opera secondo la disposizione della D.L.

Gli impianti saranno adeguati e rispondenti alla normativa vigente in materia.

Eventuali impianti centralizzati condominiali saranno posizionati sulle coperture dei vani scala e sui lastrici solari.

### I) IMPIANTI TERMICI

Tutti gli appartamenti saranno dotati di impianti indipendenti di riscaldamento a pavimento, con pompa di calore elettrica, (cioè con produzione di acqua calda tramite scambiatore istantaneo), disposta in apposito vano tecnico nel punto ove tecnicamente possibile. Sarà realizzata predisposizione impianto di raffrescamento canalizzato. Completeranno impianto, idonee valvole termostatiche ed un cronotermostato ambiente per la termoregolazione di zona.

### J) IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni appartamento sarà dotato di impianto fotovoltaico individuale da 1 Kw.

Anche l'edificio sarà dotato di impianto fotovoltaico da posizionarsi ove tecnicamente possibile e posto in opera secondo le disposizioni della D.L. al fine di utilizzarlo come ulteriore fonte di energia elettrica per il consumo energetico delle zone condominiali.

### K) 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.

### L) ASCENSORE A SERVIZIO DEI VANI SCALA CONDOMINIALI

L'impianto, ad azionamento elettrico a funi, e/o oliodinamico sarà realizzato secondo le vigenti norme INAIL (ex I.S.P.E.S.L.), con portate e fermate come da progetto esecutivo.

### M) IMPIANTO ELETTRICO

Per l'impianto elettrico, negli appartamenti, saranno realizzati nel rispetto delle Norme CEI, con tubazioni in PVC serie pesante, marchio IMQ, in opera sottotraccia a parete e/o pavimento, contenenti conduttori flessibili di sezione adeguata come per legge.

#### L'impianto comprenderà per ogni appartamento:

- n.1 quadro elettrico di distribuzione da incasso, contenenti montanti e cablati;
- n.1 Sezionatore 2x32A;
- n.2 Interruttori Magnetotermici 2x10A Id = 0,03 (Circuiti Luce e Tapparelle);
- n.2 Interruttori Magnetotermici 2x16A Id = 0,03 (Circuiti Prese. Prese Cucina);
- 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)

#### Ingresso

- n° 1 punti luce interrotto a parete o soffitto;
- n° 1 prese bivalente;
- 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;

#### Bagno

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

#### Cucina

- n° 1 punti luce interrotti a soffitto o a parete;
- n° 1 prese bivalente (cappa presa media);
- n° 5 prese schuko (frigo, cucina, forno, lavastoviglie);
- n° 1 lampada a led di emergenza;

#### Soggiorno

- n° 1 punti luce comandato da 2 o 3 punti a parete o soffitto;
- n° 4 prese bivalente;
- n° 1 prese TV;
- n° 1 prese satellitare;

#### Camera da letto matrimoniale

- n° 1 punti luce comandato da 2 o 3 punti a parete o soffitto;
- n° 4 prese bivalente;
- n° 1 prese TV;

### Camera 2 letto

- n° 1 punti luce interrotto a parete o soffitto;
- n° 3 prese bivalente;
- n° 1 prese TV;

### Balcone

- n° 1 punti luce interrotti a parete con relativa plafoniera e scelta della D.L.;
- n° 1 prese bivalente;
- n° 1 allaccio caldaia;

### Box autorimessa

- n° 1 punti quadro elettrico a parete con interruttore generale;
- n° 1 punto luce interrotto da esterno;
- n° 1 punto presa bivalente da esterno;

### Tapparelle

- Pulsanti di comando per tapparelle connessi completi di comando generale

## N) PREDISPOSIZIONE DI IMPIANTO DI ANTINTRUSIONE

Per gli appartamenti e il locale sarà predisposta la tubazione per la predisposizione di Impianto di allarme volumetrico e Perimetrale per le singole unità immobiliare.

Inoltre, lo stabile sarà dotato di impianto di video-citofono con pulsantiera esterna di chiamata, dotata di pulsante porta targa illuminato. Per quanto riguarda gli spazi ad uso condominiale, saranno predisposti dei punti luce con relativi corpi illuminati in numero idoneo a garantire una buona luminosità in ogni ambiente.

Detti punti luce saranno collegati ad un relè a tempo che ne permetterà l'accensione programmata.

Eventuali impianti centralizzati condominiali saranno posizionati sulle coperture dei vani scala e sui lastrici solari.

## O) IMPIANTO TV: TERRESTRE E SATELLITARE

L'impianto TV sarà del tipo centralizzato, con antenna terrestre a larga banda e con parabola per la recinzione satellitare. Gli impianti centralizzati condominiali saranno posizionati sulle coperture dei vani scala e sui lastrici solari.

## P) IMPIANTO TELEFONICO

In ogni appartamento sarà predisposto l'impianto telefonico con n°2 cassette da incasso per l'alloggiamento delle prese. La posizione di dette cassette sarà decisa dall'acquirente.

## Q) 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 vetro china di colore

bianco, di buona marca, per un costo complessivo pari a € 300,00 (Euro trecento/00)

- piatto doccia a pavimento o vasca da bagno in vetroresina.

Le dimensioni della vasca potranno essere le seguenti: cm 70 x 170 o cm 70 x 150 a secondo dello spazio disponibile all' interno del bagno, il prezzo di detta vasca è pari a € 200,00 (Euro duecento/00);

- rubinetteria cromata (per lavabo, bidet e vasca) a gruppo miscelatore di buona marca per un prezzo di € 150,00 (Euro Centocinquanta/00);

### - Doppio servizio (se previsto)

Il bagno in questione sarà dotato di:

- Vaso in vetro china completo di copri-water in pvc, per un costo di € 50,00 (Euro cinquanta/00)

Lavapanni da cm 45-60 in vetrochina con piedini in acciaio inox, per un costo di € 45,00 (Euro quarantacinque/00);

- Piatto doccia 70 x 70, in vetroresina per un costo di € 50,00 (Euro cinquanta/00);

- Attacco idrico e fognante per la lavatrice;

- Rubinetteria cromata (per lavapanni e piatto doccia) a gruppo miscelatore di buona marca per un costo complessivo pari a € 70,00 (Euro settanta/00).

Nei bagni si monteranno cassette di scarico per water del tipo da incasso e ove tecnicamente non possibile si adotteranno cassette esterne in vetrochina.

Si precisa che, qualora l'acquirente non vorrà montare i prezzi 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.

## R) PARTI CONDOMINIALI

Il fabbricato avrà una proprietà condominiale ben distinta che comprenderà i vani scala a partire da piano interrato sino al raggiungimento del piano copertura, incluso l'androne del portone, spazio di manovra per l'ingresso alle autorimesse del piano interrato, il locale riserva idrica ed autoclave, la sala macchine ascensore ed il cortile esterno ed eventuali vani tecnici.

## S) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, TABELLE MILLESSIMALI 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, colonna montante ENEL e gas metano, saranno effettuati a cura della parte venditrice ma a spesa della parte acquirente per un importo forfettario di € 2.000,00 (Euro duemila/00)



### T) LAVORI IN DIFFORMITA'

Altri lavori e rifiniture richiesti dall'acquirente in difformità a quanto stabilito con la 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.

### U) 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 spesa 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 esterna all'impresa ed apportare varianti progettuali che potrebbe 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 illuminati esterni al fabbricato, ecc.) saranno decise della 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 prestazione 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.

Bari, li

Parte venditrice

Parte acquirente



residenze  
**STILNOVO**  
— sweet home —

**PRESTIGE**  
CANTIERI

[prestigeimmobiliarebari.it](http://prestigeimmobiliarebari.it)