



Una realizzazione PASI Group S.r.l. - Altamura (BA)

DISCIPLINARE “ZENITH”


ZENITH
dimore urbane

Via Podgora - n°50, BARI

DISCIPLINARE “ZENITH - dimore urbane”

CAPITOLATO DELLE OPERE E DEI MATERIALI IMPIEGATI NELLA COSTRUZIONE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE ZENITH Via Podgora n° 50, Bari

ART. 1 GENERALE

Il presente disciplinare tecnico è riferito al complesso edilizio residenziale che sarà realizzato in Via Podgora n°50, Bari dalla Società PASI Group S.r.l., con sede legale in Via S.P. 18 Km 0.800 - 70022 Altamura (BA).

Il complesso in oggetto è composto di:

- Piano interrato e piano terra adibito ad autorimessa, depositi e posti auto (di proprietà esclusiva), accessibili per mezzo di rampa comune carrabile in pendenza o dall'androne del vano scala condominiale, che permetterà il passaggio dal piano interrato ai piani superiori qualora non fosse possibile l'uso dell'ascensore, o con accesso anche diretto ove fosse tecnicamente possibile dalle unità immobiliari sovrapposte del piano interrato con accessi a mezzo di ingresso indipendente pedonale dalla strada comunale o da rampa comune carrabile in pendenza o dall'androne del vano scala condominiale (il tutto dove tecnicamente fosse possibile realizzarli).
- Piano primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto ad uso abitativo o ufficio avente accesso mediante androne del vano scala condominiale con ascensore, per mezzo di un'area attrezzata e recintata che farà parte del complesso edilizio “ingresso condominiale”, comune a tutti.
- Piano copertura dell'edificio che sarà accessibile dal vano scala condominiale rientrante nelle competenze condominiali.

In dotazione al vano scala e alle scale dell'edificio si monterà un ascensore del tipo a cinghie, automatico ed elettrico, che servirà i vari piani dell'edificio della marca “ Kone ” o similari a discrezione della D.L..

ART. 2 - CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'edificio in fondazione avrà una ossatura in cemento armato mediante la realizzazione di travi rovesce, platee e/o palificazione in CLS, secondo le necessita strutturali e la natura geologica del lotto, mentre le strutture sopraelevate sono del tipo intelaiate composto da pilastri e travi in CLS realizzati in opera o prefabbricati, il tutto progettato e realizzato secondo le vigenti normative antisismiche.

I solai saranno di struttura mista a lastra del tipo “PREDALLES” o similari utilizzati per la copertura del piano terra, mentre solaio a struttura mista “travetti precompressi e pignatte” o similari per i piani fuori terra, e comunque nel rispetto delle vigenti normative antisismiche e antincendio.

ART. 3 – MURATURE

Le murature perimetrali sono costituite:

- Al piano interrato saranno realizzati in blocchi di cls a faccia vista, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto piano per unità abitative e/o ufficio sarà realizzata muratura monoblocco di forato termico dello spessore cm. 40 in Gasbeton o similari, il tutto sarà realizzato in funzione del rilascio dell' "A.P.E." (attestato di prestazione energetica).

- Le murature confinanti con il vano scala e quelli che lo delimitano saranno realizzate con muratura monoblocco con blocchi di "POROTON" dello spessore di cm 30 c.a. il tutto a discrezione della D.L..

Le murature interne sono costituite:

- Al piano interrato e porzione del terra la suddivisione dei box auto, dei depositi e/o cantine, delle parti comuni e di eventuali vani tecnici sarà eseguita con la posa di blocchi semipieni in CLS prefabbricati del tipo a faccia vista dello spessore di cm 10 c.a..

- Ai piani terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto la suddivisione interna "tramezzatura" sarà eseguita con blocchi in tufo con spessore cm 10 ove è necessario con blocchi in forati.

ART. 4 – FINITURE PARETI ESTERNE

La faccia delle pareti esterne di tompagno e quelle che delimitano il vano scala saranno rifinite con intonaco del tipo civile spatolato pigmentato (colorato) traspirante di colore a discrezione della D.L., e in parte ove sarà tecnicamente possibile realizzarlo porzioni di rivestimento con la posa di pietra naturale e/o gres porcellanato per esterni, di colore e dimensioni e composizione il tutto a discrezione della D.L..

ART. 5 – FINITURE INTERNE

- Al piano interrato, le pareti saranno tinteggiate con due passate di pittura al quarzo di colore bianco, mentre il soffitto sarà composto con lastre di cemento liscio del tipo a "faccia vista" e verrà tinteggiato con due passate di pittura traspirante di colore bianco.

- Ai piani terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto le pareti interne realizzate in muratura (esclusi bagno, angolo cottura e/o cucinino), nonché i soffitti di tutti gli altri ambienti saranno rifiniti con intonaco civile liscio del tipo premiscellato a base cementizia e finitura a stucco di gesso liscia.

Si Precisa che le unità immobiliari dei piani terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto saranno dotati di un bagno "padronale" e bagno di " servizio o lavanderia", In tal caso per il doppio servizio o lavanderia interna sono previsti gli stessi materiali e rifiniture per il bagno "padronale":

Le unità immobiliari avranno i bagni e la cucina (o cucinino) rivestiti in ceramica di 1° scelta con vari formati e di ottima marca esistente sul mercato, e per un costo di € 35,00 (solo fornitura) al mq, posato a 90° con fugatura da scegliere tra le campionature messe a disposizione dell'Immobiliare.

Pertanto l'Immobiliare per i bagni fornirà

- piastrelle in ceramica come in precedenza descritto per un'altezza di ml 2,40 c.a. dal piano finito del pavimento su tutte le pareti interne che chiudono il bagno;

L'Immobiliare per la cucina o cucinino fornirà:

- piastrelle per il rivestimento ad un'altezza di ml 2,40 c.a. dal piano del pavimento finito, per una lunghezza massima di metri 3,50.

Si precisa che negli appartamenti dotati sia di cucinino che di cucina pranzo, sarà solo il cucinino ad essere rivestito. Le unità immobiliari dotati solo di cucina pranzo avranno la stessa rivestita solo su una parete, il resto della stanza sarà intonacata in presenza di pareti realizzate in muratura, e comunque la fornitura e la posa del rivestimento della cucina pranzo o del cucinino non sarà superiore ai 8,00 mq; All'acquirente che vorrà rivestire la cucina o il cucinino per una superficie inferiore agli 8,50 mq previsti

o per un'altezza inferiore ai ml 2,40 non gli sarà reso nessun tipo di rimborso.

L'acquirente che sceglierà dal rivenditore indicato dall'Immobiliare preposto alla visione e fornitura della campionatura, rivestimenti sia per il bagno che per la cucina e/o cucinino nei formati differenti ma con costi uguali a quelli descritti in precedenza, non potrà esonerarsi da costi aggiuntivi per la posa dello stesso (differenza per posa rivestimenti e pavimenti fuori capitolati, saranno discussi prima della posa degli stessi). Nel caso in cui l'acquirente non voglia usufruire dei rivestimenti previsti da capitolato sarà riconosciuto allo stesso il solo importo del rivestimento, prodotto dai metri quadrati effettivi alla posa, per i prezzi unitari indicati in precedenza, scontati del 15%.

Nel caso in cui l'acquirente per il bagno o cucina/cucinino voglia posare un mix di rivestimenti di qualsiasi genere natura e spessore, rispettando un proprio schema di posa, l'immobiliare dovrà prendere visione dello stesso, computare il maggiore onere per la posa, e solo dopo accettato e compensato dall'acquirente si adopererà nel posarlo.

- L'androne e la scala condominiale saranno intonacate e tinteggiate con finitura e tecnica che deciderà in seguito a sua discrezione la D.L..

ART. 6 – PAVIMENTAZIONI

- Al piano interrato e porzione del terra la pavimentazione prevista su tutta la superficie condominiale e privata, sarà in cemento del tipo industriale finitura liscia o similari. La rampa comune di accesso ai box auto ed ai posti auto avrà la finitura a "spina di pesce" antisdrucchiolo, mediante la lavorazione e posa di miscela di quarzo e cemento posato fresco su fresco.

- Ai piani, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto la pavimentazione prevista per tutti i vani (ad eccezione dei bagni) sarà con piastrelle in gres porcellanato spessore mm 10, formati vari rientranti nel capitolato, di prima scelta e di ottima marca esistente sul mercato, e per un costo di € 45,00 al mq posato a 90° partendo dalla soglia d'ingresso delle unità immobiliari e fuga di larghezza 2 mm, compreso il battiscopa coordinato alla pavimentazione e comunque per un costo al ml di € 6,00.

In alternativa alla pavimentazione in gres porcellanato con caratteristiche in precedenza descritte sarà in parquet, del tipo prefinito con spessore mm 10, a scelta tra le essenze varie rientranti in capitolato, posato a correre a 90° partendo dalla porta d'ingresso delle camere o da due pareti adiacenti che formano un angolo retto del vano interessato, battiscopa coordinato di altezza cm. 6/8, il tutto previa realizzazione di idoneo massetto per la posa dello stesso e per un costo complessivo di € 55,00 al mq. L'acquirente che non vorrà posare il parquet, non avrà diritto a nessun rimborso né per intero e né per differenza, in quanto tale scelta è promozionale ed alternativa al gres porcellanato descritto in precedenza. Pertanto il prezzo indicato sarà preso in considerazione solo per definire differenze su eventuali scelte di parquet extra capitolato.

Per i bagni la pavimentazione prevista sarà in piastrelle di ceramica monocottura di 1° scelta opaco o lucido, formati vari, di prima scelta e di ottima marca esistente sul mercato, e per un costo di € 35,00 al mq, posato a 90° adiacenti e senza fuga, partendo dalla porta d'ingresso del vano bagno o da due pareti adiacenti che formano un angolo retto del vano interessato.

Tra il pavimento e il solaio sarà interposto uno strato di guaina del tipo "ISOLMANT" o similari, in alternativa massetto termo-acustico atto a garantire il riscaldamento, la coibentazione e l'assorbimento dei rumori tra i vari piani.

Nel caso in cui l'acquirente non voglia usufruire dei pavimenti (gres, ceramica monocottura) previsti da capitolato sarà riconosciuto allo stesso il solo importo del pavimento, prodotto dai metri quadrati

effettivi alla posa per i prezzi unitari indicati in precedenza, scontati del 15%.

L'androne e la scala condominiale saranno pavimentati in pietra naturale o similari a discrezione della D.L.. Altri spazi di uso privato pertinenziale (balconi, verande, atri ed altro) e condominiali saranno pavimentati con materiali che deciderà in seguito a sua discrezione la D.L..

ART. 7 – INFISSI ESTERNI

- A chiusura dell'ingresso condominiale che farà parte del complesso edilizio si adotterà un cancello ad anta di ferro verniciato dotato di impulso per l'apertura elettrica;

- A chiusura della rampa condominiale dell'edificio che da accesso ai garage e posti auto dei piani interrato/seminterrato, si adotterà un cancello metallico o serranda dotata di apertura elettrica motorizzata e telecomandata a distanza;

- A chiusura delle autorimesse al piano interrato, si adotterà una serranda in lamiera zincata spessore 10/10 di dimensioni variabili e per una altezza di 2.20 ,dotato di apertura motorizzata mediante selettore a parete e telecomando a distanza.

- A chiusura dell'androne e vano scala del piano terra, si adotterà un infisso alluminio preverniciato e/o ferro verniciato a polveri secondo le caratteristiche rinvenute dagli elaborati grafici della D.L..

Per il piano interrato il vano scala sarà dotato di porte in lamiera preverniciata aventi caratteristiche antincendio "REI" di qualità e classe idonee alle richieste progettuali di prevenzione degli incendi, nel caso non si necessita della classificazione "REI" si monteranno porte in lamiera preverniciata del tipo "multiuso".

- Le unità immobiliari dei piani primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto avranno finestre e portefinestre ad uno o due battenti in Pvc simil legno di colore , di classe "A" tripla guarnizione ad alta resistenza ed elevato isolamento termico e acustico nei colori e finitura scelti dalla D.L..

Gli infissi sono completi di accessori, di maniglie in cromo satinato e dotati di vetro camera basso emissivo di mm 4/20/4, le finestre saranno dotate di vetro camera 4/18/7 VISARM antisfondamento. L'infisso al completo avrà caratteristiche di isolamento termico (trasmissione termica) pari a UW 1,287 W/m²K, e un isolamento acustico pari a 38dB. Gli infissi saranno dotati in tutti i vani, di sistema di apertura del tipo ad "anta ribalta", per gli infissi a due battenti il sistema di apertura sarà montato sull'anta dove sarà presente la maniglia. Gli infissi saranno dotati anche di zanzariere che verranno montate a spese e cura dell'impresa nella modalità e tecnica a discrezione la D.L.

Tutti gli infissi saranno dotati d'avvolgibili in alluminio con spazzolino antirumore, di colore a discrezione della D.L., posti dentro appositi cassonetti prefabbricati termo-coibente e dotati sistema di apertura elettrificata mediante motorino ad impulso a parete e domotica vicino la porta blindata.

ART. 8 – INFISSI E BUSSOLE/PORTE INTERNE

- Le unità immobiliari dei piani primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto saranno dotate di porte interne in legno ad anta, scrigno o battente filo muro grezze (dove è possibile montarle) con finitura in laminato melaminico, con pannello cieco liscio dimensione standard cm L 70-80-90x H 210 con montante raggio 10 o a squadra, da scegliere tra le essenze messe in capitolato, posata su falso telaio in legno di abete, completa di mostrina tonda o piatta ad incastro realizzate in abete in tinta con la porta da mm 80 di larghezza, maniglia e ferramenta ottonata o cromo satinata e di ogni accessorio atto al buon funzionamento, per un costo comprensivo di montaggio e accessori di € 400.00 cadauna di ottima marca esistente sul mercato.

Si precisa che qualora l'acquirente non vorrà le porte messe a disposizione dall'Immobiliare, si procederà a un rimborso delle stesse scontate del 50%.

In questo caso l'acquirente provvederà a sue cure e spese al montaggio delle porte, sollevando

dell'Immobiliare da ogni responsabilità per eventuali danni o ritardi di consegna, derivanti dal montaggio delle bussole medesime.

L'acquirente che non vorrà dotarsi della porta scorrevole, non avrà diritto a nessun rimborso né per intero e né per differenza, in quanto tale scelta è promozionale ed alternativa alla porta a battente. L'Immobiliare all'ingresso dell'unità immobiliare monterà una porta blindata della marca "DIERRE mod. SENTRY 1" o similare, di dimensioni standard cm. 90xh210, livello di antieffrazione classe 3, valore di trasmittanza termica di 1,8 W/m²K e abbattimento acustico pari a 39 decibel, pannellatura interna ed esterna liscia di colore a discrezione della D.L., con apposito spioncino, serratura a cilindro europeo, soglia mobile (barra parafreddo), e gancio limitatore apertura.

ART. 9 – IMPIANTO IDRICO SANITARIO E FOGNARIO

- Le unità immobiliari dei piani terra, primo, secondo, terzo e quarto avranno l'impianto idrico sanitario eseguito con tubazioni in multistrato giuntati meccanicamente previo utilizzo di manicotti o similari o in parte con tubazioni di ferro trafilato del tipo "MANNESMAN S.S." congiunte a vite e manicotto o saldati.

L'impianto sarà alimentato prevalentemente con la pressione di rete, qualora questa risulti insufficiente entrerà in funzione automaticamente un gruppo di sollevamento (autoclave condominiale) del tipo pre montato e completo di accessorio.

La riserva idrica per le unità immobiliari sarà condominiale mediante installazione di cisterne in acciaio inox di capacità idonea a soddisfare il consumo medio per unità immobiliare.

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

In derivazione di ciascuna montante idrica sarà prevista per ogni unità immobiliare la fornitura e posa in opera di un contatore del tipo "turbina", di una chiave d'arresto generale installata secondo le disposizioni della D.L..

Tutte le tubazioni di scarico saranno realizzate in plastica serie insonorizzata e saranno poste in opera secondo la disposizione della D.L.; dette tubazioni hanno i seguenti diametri minimi:

1. scarico vasca mm 50;
2. scarico di super tubo del WC mm 90;
3. scarico bidet e del lavabo mm 40;
4. scarico piatto doccia mm 50;
5. scarico lavatrice da mm 50;

Le colonne verticali dell'impianto fognante saranno realizzate in plastica serie insonorizzata da mm 90-110, mentre la rete orizzontale ha dimensioni di mm 125/160, con ispezioni nei punti previsti dalla D.L.

Per tutte le colonne verticali ci saranno dei terminali per l'aerazione in copertura delle stesse.

ART. 10 – IMPIANTI TERMICI, RAFFRESCANTI E ACS

- Le unità immobiliari dei piani terra, primo, secondo, terzo e quarto saranno dotati di impianti di climatizzazione (caldo, freddo e deumidificazione) indipendenti e autonomi, saranno montati n. 1 scambiatore di calore di tipo a muro.

L'impianto sarà realizzato nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti (D.M. 26.06.2015, L.10/91 DPR 412/93 Dlgs192/05 Dlgs 311/2006 e R.R. Puglia n 10/2010) riguardo alle caratteristiche relative ai materiali impiegati, all'isolamento delle tubazioni e alla rispondenza delle apparecchiature alle norme

vigenti, l'impianto sarà comunque progettato da un tecnico abilitato di nostra fiducia e a cura e spese dell'impresa costruttrice.

L'impianto in ogni unità immobiliare sarà costituito da pompa di calore (inverter) elettrica aria-aria ad espansione diretta di opportuna taglia e dimensione, con filo-comando di gestione.

Le unità interne del tipo canalizzato dell'impianto previsto saranno posizionate nel controsoffitto ove tecnicamente necessarie, e con distribuzione aera in tutte le stanze tranne nei bagni e nei ripostigli.

Le dimensioni dell'unità esterna a sviluppo verticale sono estremamente compatte (circa 1,00 x 1,00 ml), e le stesse saranno installate sulle logge di ogni unità immobiliare.

Caratteristiche Pompa di calore aria/aria modello canalizzabile multi split completo dei seguenti accessori:

- n. 1 comando a filo;
- n. 1 plenum attacco macchina con n.4/5 uscite Ø125-160 mm;
- n. 4/5 bocchette di mandata a due ordini di aletta con serranda in alluminio anodizzato – dim. 400x150 mm (tutte le stanze tranne i bagni)
- n. 1 griglia di ripresa 400x400 mm
- tubo flessibile isolato con condotto interno realizzato con multistrato di laminato d'alluminio e spirale in filo d'acciaio armonico incorporato. Isolamento in fibre di poliestere spessore 25 mm e rivestimento esterno in laminato d'alluminio rinforzato, Ø125-160mm. Nei servizi igienici sarà installato uno scaldasalviette elettrico con termostato a bordo di gestione della temperatura, di opportuna taglia e dimensione.

Produzione ACS

La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà garantita da uno scaldabagno a pompa di calore di classe energetica A++, dedicato alla produzione di acqua calda sanitaria, con compressore in testa alla stessa pompa di calore, ed accumulo integrato di 200 lt.

Tale sistema utilizza un ciclo termodinamico per riscaldare l'acqua contenuta nel bollitore attraverso l'aria aspirata dal gruppo termico invertendo il flusso naturale del calore. Un fluido speciale, mediante cambiamenti di stato e cicli di compressione ed espansione, preleva il calore contenuto nell'aria a temperatura inferiore e lo cede all'acqua sanitaria a temperatura superiore.

Le unità immobiliari in ottemperanza alle disposizioni in materia di risparmio energetico non saranno corredate di allaccio alla rete di gas metano, ma solo all'energia elettrica.

ART. 11 – IMPIANTO ELETTRICO

- Le unità immobiliari dei piani, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto saranno dotati di impianto elettrico interno ed esterno posti sotto traccia entro tubazioni protettive in PVC il tutto nel rispetto delle norme vigenti in materia. I conduttori saranno in rame isolato in PVC di sezione tale da essere cadute di tensione pari al 4,00 % per circuiti luce, e per circuiti prese.

- Ogni singola unità immobiliare avrà un impianto per la generazione di energia elettrica di fonte rinnovabile con sistema di tipo a pannelli fotovoltaici, di nuova generazione, con una capacità di produzione in funzione del tipo di appartamento (grandezza per mq., e tipo di impianto elettrico dello stesso) e comunque garantirà la classe energetica A+.

Si precisa che per tale impianto si adopererà la politica di scambio sul posto e quindi di compensazione tra produzione e consumo direttamente con il gestore preposto e non con sistemi di accumulo.

Ogni unità immobiliare comprenderà:

- n. 01 quadro elettrico di distribuzione e protezione dell'impianto interno, completo di n. 1 interruttore generale magneto-termico e di n. 5 interruttori magnetotermici differenziali per linea prese, linea luce, clima, ACS, piano induzione;
- n. 09 punti luce interrotti (di cui n. 2 esterni ove tecnicamente installabili e comunque a discrezione della D.L.);
- n. 20 punti prese da 10/16 Ampere;
- n. 03 punto luce commutato a relè;
- n. 06 punti presa f.m. UNEL SHUKO;
- n. 2 punto presa f.m. comandata IP 55 da incasso (per scaldia salviette bagno);
- n. 06 punti luce deviato;
- n. 01 punti prese 10/16 Ampere IP 55 per esterno;
- n. 02 luce d'emergenza;
- n. 01 punto cronotermostato;
- n. 01 Videocitofono (completo di tubazione sottotraccia, conduttori e collegamento all'impianto generale);
- interruttori del tipo da incasso della marca "BTICINO" serie "NOW" con placche in PVC bianche o in alternativa serie "light" con placche in PVC bianche;
- n. 01 campanello a suoneria per il portone d'ingresso, completo di pulsante con targhetta porta nome;
- n. 01 impianto di allarme sottotraccia perimetrale completo di ogni accessorio per il funzionamento dello stesso di primaria marca presente sul mercato.

Ogni box auto di pertinenza comprenderà:

- n. 01 punti luce con plafoniera a neon 1x18 W da installare nel box auto o cantine indipendente;
- n. 01 prese da 10/16 Ampere da installare nel box auto o cantine indipendente;
- n. 1 contatto allarme serranda;

I box auto verranno collegati ai contatori delle unità immobiliari corrispondenti.

Le unità immobiliari con ingresso condominiale come anche le unità immobiliari con ingresso autonomo saranno dotati di impianto videocitofono con pulsantiera esterna di chiamata ai vari cancelli d'ingresso di appartenenza, dotati di pulsante porta targa illuminato.

Per quanto riguarda gli spazi ad uso condominiali saranno dotati di punti luce con relativi corpi illuminanti in numero idoneo a garantire una buona luminosità in ogni ambiente il tutto a discrezione della D.L.. Detti punti luce saranno collegati ad un relé a tempo che ne permetterà l'accensione programmata e saranno alimentati per mezzo di un contatore generale condominiale.

Su ogni pianerottolo di arrivo o d'ingresso alle unità immobiliari sarà posizionata n. 1 luce d'emergenza del tipo ad incasso a muro fisso.

ART. 12 – IMPIANTO TV & TELEFONICO

Impianto TV:

- Le unità immobiliari dei piani terra, primo, secondo, terzo e quarto saranno dotati di impianto TV del tipo centralizzato ed in ciascuna unità immobiliare saranno installate n. 4 prese TV terrestri nei punti indicati dall'acquirente. L'impianto sarà realizzato in maniera da permettere la ricezione di tre programmi nazionali e le possibili reti private e locali.

Impianto TELEFONICO-DATI:

- Le unità immobiliari dei piani, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto saranno dotati di impianto telefonico con n. 2 cassette d'incasso per l'alloggio delle prese nel punto indicato dall'acquirente, e

della predisposizione per la realizzazione futura del cablaggio strutturato (fibra ottica) per ogni singola unità immobiliare.

ART. 13 – DOTAZIONE DELLA CUCINA E DEL BAGNO

Dotazione della CUCINA:

- Le unità immobiliari dei piani, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto saranno dotati di impianto idrico e comprenderanno le tubazioni per l'acqua calda e fredda ed uno scarico per lavapiatti.

Dotazione del BAGNO:

Si precisa che le unità immobiliari dei piani, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto saranno dotati di un solo bagno quello definito "padronale" e di un bagno di servizio o lavanderia anche se non indicati in planimetria allegata al compromesso. comunque In tal caso per il doppio servizio o lavanderia interna sono previsti gli stessi materiali e rifiniture per il bagno "padronale":

- vaso con copri water in PVC, bidet e lavabo da appoggio su mobile da capitolato di Largh. cm 80/120, aventi scarico a muro, in vetrochina e di colore bianco, di prima scelta;

i bagni saranno dotati di piatto doccia di tipo ribassato in vetrochina da 80x80 o a pavimento con canalissima per lo scarico, e colonna doccia termostatica;

il tutto per un costo complessivo di € 700,00 di cui € 400,00 per la colonna doccia termostatica.

- rubinetteria in ottone cromato (per lavabo e bidet) marca "CRISTINA" serie "NEW WAY" comprendente di rubinetti per lavabo, bidet, per un costo complessivo di € 350,00;

Nei bagni si installerà una cassetta di scarico per il water a muro d'incasso del tipo "GHEBERIT" o similari.

- Scaldasalvietta elettrico in acciaio preverniciato di colore bianco di dim. L cm. 40/50 H cm 100/120, per un costo complessivo di € 260,00.

All'acquirente che non vorrà montare i pezzi igienici sanitari e la rubinetteria previste da capitolato l'Immobiliare rimborserà le somme sopra indicate scontate del 20%.

In questo caso resta a carico dell'acquirente l'onere della fornitura del materiale, che dovrà avvenire a sua cura e spesa entro il termine che l'immobiliare comunicherà in seguito, concordando preventivamente la posa in opera delle stesse. Pertanto si precisa che rientra nel prezzo del capitolato il montaggio dei sanitari come sopra descritti, così anche la fornitura e montaggio di un solo box doccia. Eventuali montaggi di lavabi con mobili e/o di particolare fattura e composizione, mobili, cabine doccia, specchi incassati e non, vetrine e altri accessori simili saranno computate e se accettate dall'acquirente compensate prima del montaggio.

Ogni eventuale ritardo nella fornitura solleverà l'Immobiliare dall'onere della posa in opera dei materiali medesimi affidando all'acquirente tale onere a sua cura e spese.

ART. 14 – PARTI CONDOMINIALI

Il fabbricato avrà una proprietà condominiale ben distinta che comprenderà l'area del "ingresso condominiale", l'androne e il vano scala dal piano interrato al 6° piano, le rampe carrabili e gli spazi di manovra per l'ingresso alle autorimesse e depositi del piano interrato.

ART. 15 – MISURAZIONI, PAGAMENTI E CONSEGNA

La vendita dell'immobile avviene a corpo, pertanto il prezzo definitivo sarà dato dal prezzo di vendita dell'immobile come riportato nel preliminare di compravendita, sommato agli eventuali importi dei lavori extra capitolato commissionati dall'acquirente ed eseguiti dall'immobiliare.

Per una eventuale verifica delle superfici delle singole parti compravendute la misurazione avverrà adottando le disposizioni che seguono:

- per le unità immobiliari siano esse abitazioni, uffici, depositi e box auto, sarà calcolata per intero la

superficie di calpestio interna, quella occupata dai muri di tomagno, dalle tramezzature di confine con vano scala e/o vano ascensore, interne, cortile ed altri. Mentre sarà calcolata per metà la superficie occupata dai muri di confine con altre unità immobiliari adiacenti facenti parti dello stesso complesso immobiliare.

Lo stesso procedimento si adotterà per la misurazione dei balconi e/o delle verande e di ogni singola pertinenza facente parte del compromesso in allegato. Il saldo detraendo gli acconti così come stabiliti tra le parti nella sottoscrizione all'acquisto, dovrà essere effettuato a mezzo di assegni circolari o bonifico urgente irrevocabile intestati all' Immobiliare, contestualmente alla stipula del rogito notarile, sarà a cura dell'acquirente comunicare al proprio istituto bancario, che dovrà effettuare il pagamento contestuale alla stipula e non differito al consolidamento dell'ipoteca a proprio conto.

Se la consegna dell'immobile avviene prima del rogito notarile l'acquirente dovrà effettuare il saldo . Al momento della consegna materiale dell'immobile sarà redatto a cura dell'Immobiliare un verbale di consegna che l'acquirente dovrà sottoscrivere.

ART. 16 – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, TABELLE MILLESIMALI E ACCATASTAMENTO

L' immobiliare fornirà il regolamento di condominio, tabelle millesimali e accatastamento redatti da un tecnico di fiducia; la spesa per la formazione delle tabelle millesimali, regolamento condominiale e accatastamento sarà a carico della parte acquirente. Dette tabelle millesimali regolamento di condominio sono da ritenersi accettate senza alcuna riserva con la sottoscrizione del presente, ratificata con la stipula.

ART. 17 – ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti esterni relativi alle montanti dell'impianto idrico, fognario AQP, colonna montante ENEL, impianto fotovoltaico, ed altre utenze, saranno effettuati a cura dell'immobiliare e comunque il costo sarà a carico della parte acquirente.

Si precisa che i singoli allacciamenti interni alle utenze (contratto ENEL, TELEFONICO, CONTATORE DI PRODUZIONE e altro) saranno a carico dell'acquirente.

ART. 18 – LAVORI IN DIFFORMITÀ

Altri lavori e rifiniture richiesti dall'acquirente, in difformità a quanto stabilito con il presente disciplinare, saranno realizzati solo se tecnicamente possibili (previa autorizzazione della D.L.) e pagati con modalità prescritte nella sottoscrizione all'acquisto, al prezzo preventivamente concordato tra le parti al momento della commissione. Tutte le lavorazioni extra contrattuali non commissionate all'immobiliare da parte dell'acquirente saranno realizzate da quest'ultimo solo successivamente alla consegna dell'immobile e quindi al rogito notarile.

ART. 19 – ESCLUSIONI, CONCLUSIONI E PRECISAZIONI

- L'impresa si riserva fino al momento del rogito notarile il diritto e l'uso e proprietà dei lastrici solari, cortili interni ed esterni, terrazzi e sottotetti, permettendo all' Immobiliare il passaggio e/o eventuali interventi, concedendolo sotto sua discrezione ai condomini al momento della stipula dell'atto.

- Tutte le scelte relative alle forniture e pose in opere dei materiali previste e non da questo capitolato sono ad esclusiva e insindacabile decisione della D.L. e dell'Immobiliare. Si precisa che l'acquirente accetta sin da ora la fornitura e la posa dei materiali descritti in questo capitolato così come anche quelli non espressamente indicati e che saranno decisi inseguito dalla D.L. e/o dall'Immobiliare senza che esso possa in nessun modo opporsi, modificarli o darne considerazione.

- Si precisa che l'acquirente accetta sin da ora eventuali successive modifiche o varianti al progetto iniziale sempre nel rispetto delle normative urbanistiche, senza che esso possa in nessun modo opporsi, modificarlo o darne considerazione.
- Si precisa che le planimetrie allegate al compromesso sono indicative, pertanto ciò che è riportato è solo dimostrativo e non producono obblighi da parte dell'Immobiliare.
- L'acquirente che non abbia eseguito interamente o parzialmente forniture e lavorazioni extra capitolato, o in sostituzione per rinuncia dei materiali del presente capitolato totalmente a suo carico, non potrà esimersi dalla consegna dell'immobile e di conseguenza dalla stipula del rogito notarile.
- Tutti i prezzi indicati nel capitolato si intendono netti ed IVA esclusa. L'immobiliare si esonera dal carico di IVA per acquisto di materiale extra capitolato che resta a carico dell'acquirente.
- L'immobiliare si riserva la facoltà secondo le direttive tecniche della D.L., il passaggio di condotte verticali e orizzontali quali acque nere, acqua potabile, canne di fumarie di ventilazione e aerazione, e quant'altro necessario per il perfetto funzionamento delle unità immobiliari.
- Ogni decisione su eventuali divergenze d'interpretazione del presente disciplinare, su equivoci dovute da involontarie omissioni e laddove le indicazioni degli articoli precedenti danno le possibilità alternative, sono demandate al giudizio della D.L. che è riconosciuta e accettata come unico arbitro.

..... lì,

La Venditrice

L'Acquirente

Per approvazione espressa degli art. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 ai sensi degli art. 1341 e 1342 del c.c.

La Venditrice

L'Acquirente





PRESTIGE
CANTIERI

prestigeimmobiliarebari.it