



# Le Azulejos



## DISCIPLINARE TECNICO

Complesso immobiliare in Bari alla strada Carducci n.8

una costruzione



## PREMESSA

Il progetto per le cui forme e dimensioni in dettaglio si rinvia agli elaborati grafici di progetto, prevede la realizzazione di un complesso immobiliare in Bari alla strada Carducci n.8 composto da n.7 ville unifamiliari, costituite da piano interrato, terra e primo, il tutto a seguito della demolizione di una villa esistente.

L'intervento si caratterizza sia per caratteri tipologici ed architettonici che per qualità costruttiva e tecnologica con la finalità di attuare un intervento ad elevata efficienza energetica ed all'insegna dell'attenzione per l'ambiente.

Tutte le unità immobiliari di questo complesso saranno dotate di Attestato di Certificazione Energetica A4.

Il complesso avrà due accessi carrabili, uno per l'autorimessa privata a piano interrato ed uno per l'accesso al viale interno a piano terra in modo da raggiungere sia il posto auto esterno alla villa che quello interno.

L'accesso pedonale avverrà tramite cancello su strada Carducci.

Ogni villa interna al complesso, inoltre, avrà un accesso pedonale ed uno carrabile per il posto auto privato.

Il piano interrato, per ciascuna villa, sarà destinato ad autorimessa e deposito con bagno di servizio, locale riserva idrica, accessori e scala interna che collega i vari livelli; al piano terra sono individuate oltre alle aree esterne adibite a giardino, parcheggio esclusivo e portico, una zona living con annessa area pranzo e cucina, due bagni e due stanze da letto; al piano primo si individua un deposito ed un volume tecnico per ospitare gli impianti.

Il presente disciplinare è esplicativo della qualità di base che la società GIORDANO LORENZO e FIGLI 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, soprattutto riguardo alle tipologie impiantistiche che risentono molto delle condizioni climatiche della zona in cui si opera e del comfort indoor che si vuole assicurare.

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 almeno pari a 3. La qualità del costruire armonizzata con la qualità del luogo garantirà la qualità dell'abitare, obiettivo primario di questo intervento firmato "GIORDANO LORENZO & FIGLI S.r.l."



## Sommario

### 1 OPERE GENERALI

- 1.1 Strutture
- 1.2 Murature
- 1.3 Coperture

### 2 FINITURE ESTERNE

- 2.1 Pavimenti esterni
- 2.2 Recinzioni esterne
- 2.3 Pareti a prospetto
- 2.4 Infissi esterni

### 3 OPERE INTERNE

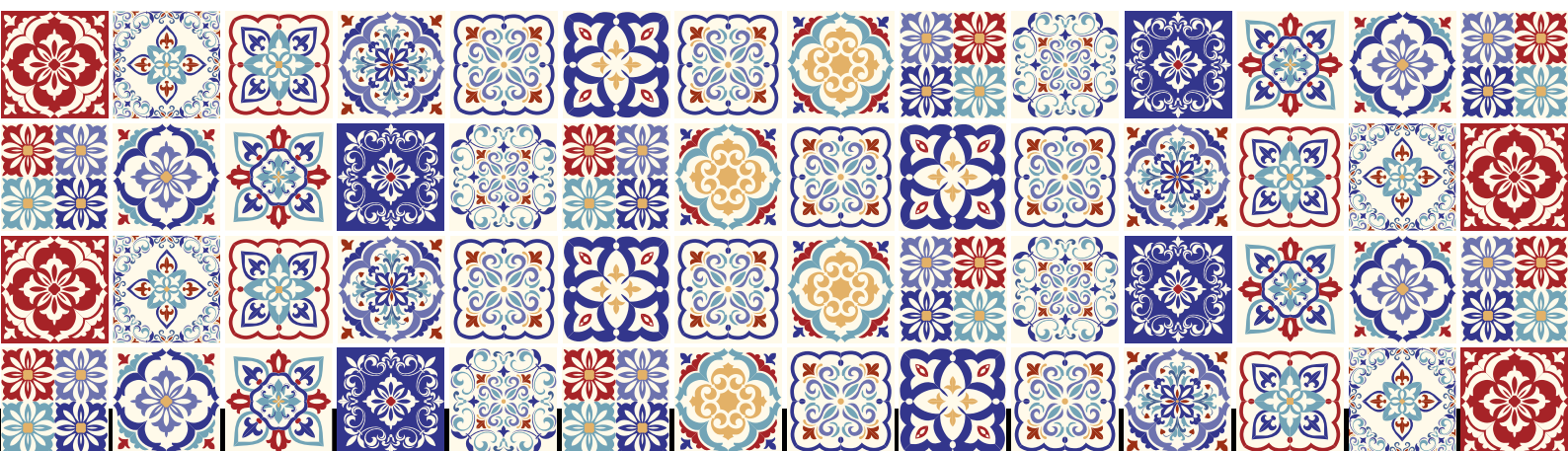
- 3.1 Porte interne
- 3.2 Intonaci - pavimenti – rivestimenti
- 3.3 Impianto idrico
- 3.4 Impianto fognario
- 3.5 Sanitari e rubinetterie
- 3.6 Impianto di condizionamento invernale/estivo
- 3.7 Impianto di produzione di acqua calda sanitaria
- 3.8 Impianto elettrico interno
- 3.9 Impianto di messa a terra
- 3.10 Impianto telefonico
- 3.11 Impianto videocitofonico
- 3.12 Impianto televisivo e tv-satellitare
- 3.13 Predisposizione di impianto di antintrusione

### 4 OPERE DA REALIZZARE A CURA DELL'IMPRESA MA A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 4.1 Energia elettrica, acquedotto, fogna, Telecom

### 5 COSTI INERENTI AL "SISMA BONUS"

### 6 VARIE



## 1. OPERE GENERALI

### 1.1) Strutture

- Fondazioni - In relazione al terreno, le fondazioni in conglomerato cementizio armato saranno del tipo ritenuto più adatto dal Tecnico Calcolatore e delle dimensioni previste dai calcoli in c.a.
- Struttura - La struttura portante dell'edificio sarà costituita da telai di pilastri e travi in c.a. ordite sia in senso longitudinale che trasversale.
- Solai - I solai saranno del tipo in latero-cemento a travetti prefabbricati, calcolati per un sovraccarico di Kg 200/mq. L'isolamento termico degli stessi sarà realizzato mediante pannello isolante in polistirene espanso estruso nel rispetto dei requisiti acustici di cui al D.P.C.M. 05.12.1997 e termici di cui al D.Lgs. 311/06 e s.m.i.
- Copertura - Il solaio di copertura, del tipo latero-cementizio a travetti paralleli in c.a., sarà a terrazzo piano.

### 1.2) Murature

- Murature esterne - Le murature di tompagno dei piani abitabili, dello spessore totale di cm 40 circa, saranno a singolo paramento in calcestruzzo cellulare (YTONG). L'isolamento termico in corrispondenza dei pilastri e delle travi verrà realizzato tramite pannello isolante minerale (MULTIPOR) (vedasi L. 10/91 – D.Lgs. 311/06 e s.m.i. - D.P.C.M. 05.12.1997).
  - Murature interne - Le tramezzature interne saranno eseguite con tufelle e/o forati dello spessore di cm. 8-10. La suddivisione interna a piano terra 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. 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.
- Murature divisorie – Le murature di divisione tra unità immobiliari saranno realizzate con doppia muratura di YTONG con interposto un pannello in lana di vetro o altro.
- I muri di divisione dei box e dei depositi a piano interrato saranno realizzati con laterizi, blocchi di cemento o altro di idonea resistenza al fuoco conformi alle prescrizioni VVFF.

### 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. FINITURE ESTERNE

### 2.1) Pavimenti Esterni

L'area esterna alla villa così come il lastrico solare in parte sarà pavimentata con piastrelle in ceramica, gres porcellanato, cotto e/o altro, idonee per esterni e del colore scelto dal progettista ed in parte sarà adibita a verde come meglio indicato nelle planimetrie. Lungo il vialetto interno attraverso cui si raggiungono le ville saranno pavimentati; la corsia di manovra e il locale riserva idrica saranno pavimentati con pavimentazione industriale.

### 2.2) Recinzioni Esterne

Le recinzioni delle ville saranno realizzate con muretto in c.a. e recinzione superiore in profilati di ferro e/o altro secondo le indicazioni del Progettista. Sulla recinzione del complesso immobiliare saranno collocati i contatori d'utenza secondo le direttive degli enti erogatori dei servizi.



### 2.3) Pareti a prospetto

Le pareti esterne di prospetto saranno intonacate con intonaco di finitura colorato ad effetto spatolato, mentre le parti in c.a. saranno pittate mediante pitture idrorepellenti al quarzo acrilico o altro, nel colore indicato dal progettista.

### 2.4) Infissi esterni

• Autorimessa - I box auto a piano interrato saranno provvisti di serrande e/o basculanti in acciaio zincato o altro, non pitturate e comandate elettricamente mediante selettore a parete.

Per l'ingresso all'autorimessa si adotterà un cancello in ferro verniciato dotato di motorizzazione per l'apertura elettrica telecomandata; sarà consegnato n.1 telecomando per ogni unità immobiliare. Analogamente sarà previsto anche un cancelletto in ferro per l'ingresso pedonale al complesso con tastiera videocitofonica.

• Infissi esterni - Gli infissi esterni, ad anta-ribalta, saranno in legno, alluminio, pvc e/o altro 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.

• Tapparelle - Gli infissi saranno protetti da avvolgibili in alluminio estruso con classe di anti-effrazione 4, con movimentazione elettrica, regolabili in tre posizioni aperta, semiaperta o chiusa, abbinando al sistema di oscuramento un sistema frangisole in modo da gestire la quantità di luce e aria all'interno dell'abitazione senza rinunciare alla privacy e del colore indicato dal progettista.

• Portoncini - I portoncini di ingresso all'unità abitativa saranno del tipo blindato in legno o altro materiale, con adeguate prestazioni termiche ed acustiche, completi di controtelaio, serratura con cilindro europeo, spioncino e maniglia.

All'interno del complesso immobiliare, ogni villa avrà un accesso pedonale tramite cancelletto in ferro, alluminio e/o altro dotato di postazione esterna videocitofonica ed uno carrabile per il posto auto privato mediante cancello scorrevole comandato elettricamente; sarà consegnato n.1 telecomando per ogni unità immobiliare.

## 3. OPERE INTERNE

### 3.1) Porte Interne

Le porte a separazione dei vani saranno del tipo a pannelli lisci tamburate laminate, scelti dal capitolato dell'impresa, al prezzo cadauno di € 300,00. Il numero ed il tipo dipenderanno dalla tipologia dell'appartamento, e comunque verrà indicato nella piantina da allegare al compromesso di vendita.

### 3.2) INTONACI - PAVIMENTI - RIVESTIMENTI

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

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

La pavimentazione di tutti i vani abitabili 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 8, avrà un prezzo massimo scontato di 4,00 €/ml.

A discrezione dell'acquirente potrà esser posato il parquet (bagni esclusi), scelto esclusivamente tra le campionature messe a disposizione dall'impresa, con posa diritta a correre (si esclude qualsiasi diverso tipo di posa) e del prezzo massimo scontato di 40,00 €/mq.

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 i depositi e il bagno di servizio, invece, la pavimentazione sarà in ceramica o gres porcellanato del prezzo massimo scontato di 20,00 €/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 8, avrà un prezzo massimo scontato di 2,00 €/ml.

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

L'autorimessa sarà pavimentata mediante pavimentazione industriale.

**NOTA BENE:**

*Qualora la parte acquirente intende realizzare in variante 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 rivenditore, indicato dall'impresa esecutrice, e il trasporto in cantiere, a carico dell'acquirente, dovrà esser 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 80x80) 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 Decorì o Greche;
- posa in opera degli interi rivestimenti, nella cui composizione rientrano la posa in opera di Matite, Listelli o Mosaici.

### 3.3) Impianto idrico

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, completo di ogni accessorio e caratteristiche tali (portata e prevalenza) da assicurare una sufficiente pressione ai rubinetti di erogazione in tutta l'unità immobiliare.

**L'impianto idrico sarà così composto:**

- linea di adduzione acqua fredda e acqua calda dal contatore divisionale ai bagni, con la fornitura e posa in opera di tubazione multistrato isolata di idonee dimensioni;
- realizzazione di n.1 attacco lavello cucina, n.1 attacco per la lavatrice, n.4 attacchi per il bagno padronale, n.4 attacchi per il bagno di servizio e n.4 attacchi per il bagno a piano interrato, con la fornitura e posa in opera di tubazione in multistrato o in polipropilene.

La riserva idrica sarà realizzata con serbatoi di prima raccolta in acciaio inox di idonea capacità o in altro materiale in grado di garantire l'uso per acqua potabile. La capacità totale della riserva idrica sarà dimensionata in modo da assicurare 500 litri circa 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. L'impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda agli apparecchi sanitari con tubazioni del tipo multistrato o in polipropilene e collettore di distribuzione.

Sarà realizzato anche l'impianto di irrigazione per il verde.

### 3.4) IMPIANTO FOGNARIO

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 interrata seguirà i percorsi indicati dalla D.L. attraversando, ove necessario, anche le singole proprietà a vendere sino ad allacciarsi alla rete cittadina.

Gli scarichi degli apparecchi sanitari interni alla singola unità immobiliare saranno realizzati con tubazioni anch'esse ad innesto di idoneo diametro.

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

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

### 3.5) Sanitari e rubinetterie

Il bagno padronale e di servizio sarà dotato di:

- vaso, bidet e lavabo a semicolonna in vetrochina di colore bianco delle migliori marche;
- piatto doccia in mineralite della dimensione massima di cm 130x80 delle migliori marche (per i formati fuori capitolato sarà dovuta l'eventuale differenza fra i prezzi di listino);
- rubinetteria in ottone cromato per lavabo, bidet e doccia, con gruppo miscelatore di buona marca.

Per una continuità estetica l'utente potrà richiedere in sostituzione del piatto doccia la realizzazione della doccia a filo pavimento dotata di idonea canalina di scarico in acciaio inox fornita dall'impresa.

Il bagno a piano interrato sarà dotato di:

- vaso, bidet e lavabo a semicolonna in vetrochina di colore bianco delle migliori marche;
- piatto doccia in vetrochina delle dimensioni di cm 80x80 o cm 70x90 delle migliori marche;
- rubinetteria in ottone cromato 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);
- € 250,00 per vaso, bidet e lavabo a semicolonna (bagno a piano interrato);
- € 100,00 per piatto doccia (bagno a piano interrato);
- € 200,00 per rubinetteria lavabo, bidet e doccia (bagno a piano interrato).

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

L'acquirente potrà richiedere ulteriori attacchi idrici oltre il numero prestabilito che verranno computati in variante. La scelta dei pezzi sanitari, differenti da quelli di capitolato, potrà esser effettuata presso un rivenditore di zona, indicato dall'impresa esecutrice, ed il trasporto in cantiere, a carico dell'acquirente, dovrà esser garantito nei tempi richiesti dall'impresa.

In alternativa al piatto doccia sarà possibile scegliere una vasca da bagno di pari importo del piatto doccia.

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

### 3.6) Impianto di condizionamento invernale/estivo

L'impianto di condizionamento invernale a piano terra sarà del tipo a pavimento radiante in modo da assicurare

un riscaldamento uniforme garantendo la temperatura di 20 °C con la possibilità di controllare la temperatura ambiente per ambiente.

L'impianto di condizionamento estivo sarà ad aria del tipo canalizzato con unità interna canalizzata a soffitto. La distribuzione dell'aria condizionata negli ambienti interni avverrà tramite canali in polisocianurato nascosti nel controsoffitto e bocchette di mandate nelle varie stanze.

Al piano primo e al piano interrato l'impianto di condizionamento invernale/estivo sarà del tipo a fancoil a parete; saranno installati n.1 fancoil al piano primo e tre fancoil al piano interrato.

La pompa di calore a fluido refrigerante (costituita da compressore e batteria di scambio con l'aria esterna) verrà installata in apposito vano tecnico, all'esterno dell'unità abitativa sul lastrico solare.

L'impianto per la produzione di energia termica sarà progettato e realizzato in modo da garantire una adeguata copertura dei consumi, tramite il ricorso ad energia prodotta da fonti rinnovabili secondo quanto stabilito dal D.Lgs. 28/2011.

Nei bagni saranno installati degli scaldasalviette elettrici muniti di termostato a bordo.

### 3.7) Impianto di produzione di acqua calda sanitaria

La produzione e la distribuzione di acqua calda sanitaria per l'unità abitativa sarà prodotta tramite scaldacqua murale in pompa di calore con relativo serbatoio di accumulo coibentato oppure mediante la stessa pompa di calore utilizzata per il condizionamento.

L'impianto per la produzione integrativa di acqua calda da fonti rinnovabili garantirà un apporto di calore in grado di sopperire al fabbisogno di acqua calda sanitaria per tutta l'unità immobiliare con una percentuale non inferiore al 60% del fabbisogno totale annuo, in ottemperanza alle normative vigenti in materia di risparmio energetico (D.Lgs. 28/2011 e s.m.i.).

### 3.8) Impianto elettrico interno

L'impianto elettrico sarà progettato e dovrà essere eseguito in conformità a quanto prescritto dal vigente D.M. 37/08 e s.m.i., nel rispetto delle prescrizioni ENEL e con riferimento alle norme CEI o UNI.

Tutti i materiali e le apparecchiature saranno muniti del contrassegno del marchio di qualità (IMQ).

Le tubazioni rigide e flessibili in genere saranno posate sottotraccia, a parete o a pavimento, con percorsi rettilinei, orizzontali o verticali.

Nella posa delle tubazioni si porrà particolare cura nell'esecuzione delle curve e delle giunzioni con scatole di derivazione per facilitare la sfilabilità e la reinfilabilità dei conduttori.

Le cassette e le scatole saranno dimensionate per consentire un comodo contenimento delle giunzioni e un'agevole ispezione e manutenzione.

Le scatole da incasso saranno in plastica, coperchio in urea fissato con apposite viti in acciaio. L'impianto elettrico comprenderà le installazioni elettriche nell'unità.

Gli impianti dei servizi saranno alimentati da un quadro generale, con interruttori e protezioni generali dei circuiti, nonché protezione con relè differenziali.

L'unità abitativa sarà collegata al contatore ENEL installato in un vano tecnico in corrispondenza dell'accesso esterno.

Nella stessa sarà disposto un quadretto di utenza ad incasso dimensionato per poter assorbire una potenza complessiva di almeno 6,0 KW trifase, comprendente n.2 interruttori magnetotermico-differenziali di protezione (salvavita) e interruttori magnetotermici per la separazione dei circuiti in linea luci, linea prese, linea cucina, linea condizionamento, linea tapparelle, linea autorimessa e linee per servizi vari. L'impianto sarà dotato di messa a terra.

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

L'unità sarà dotata di impianto fotovoltaico a servizio dell'unità abitativa costituito da moduli fotovoltaici installati in copertura sul lastrico solare, per una potenza complessiva idonea in ottemperanza alle normative vigenti in materia di risparmio energetico (D.Lgs 28/2011).



L'impianto avrà un adeguato numero di punti luce, punti presa corrente ed elettrodomestici, prese TV/SAT e prese TELEFONICHE con la possibilità di essere usate anche come prese DATI; gli interruttori, le prese 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.



*Serie Living Now (finitura in tecnopolimero del colore bianco, nero, sabbia)*

Si prevede l'installazione di un impianto domotico modello SMART HOME della Bticino connesso al Wi-fi dell'abitazione, con comando generale per la gestione centralizzata delle luci e delle tapparelle, e 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 comprenderà:

- n.1 Quadro elettrico di distribuzione e protezione dell'impianto interno;
- 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 interrotto;
- n. 1 presa bivalente 10/16A;

#### Soggiorno:

- n.1 punto luce commutato a relè comandato da n.2/3 punti;
- n. 4 prese bivalenti 10/16A;
- n.1 presa dati;

#### Cucina/angolo cottura:

- n.1 punto luce interrotto;
- n.2 prese bivalenti 10/16A;
- n.4 prese unel schuko bivalenti 10/16A.

#### Stanza da letto matrimoniale/doppia:

- n.1 punto luce interrotto;
- n.4 prese bivalenti 10/16A;
- n.1 presa tv terrestre/satellitare;

- n.1 presa 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 dati.

**Corridoio:**

- n.1 punto luce deviato (o relè);
- n.1 presa bivalente 10/16A.

**Bagno padronale e di servizio:**

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

**Scala interna:**

- n.2 punti luce devianti;

**Area esterna (piano terra):**

- n.8 punti luce interrotti;
- n.4 prese bivalenti 10/16A IP55;
- n.2 prese tv terrestre/satellitare IP55.

**Bagno (piano interrato):**

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

**Autorimessa (piano interrato):**

- n.2 punti luce interrotti;
- n.2 prese bivalenti 10/16A.

**Locale riserva idrica (piano interrato):**

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

**Deposito (piano interrato):**

- n.3 punti luce interrotti;
- n.3 prese bivalenti 10/16A;
- n.3 prese tv terrestre/satellitare;
- n.3 prese dati

**Ripostiglio (piano interrato):**

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

**Filtro (piano interrato):**

- n.1 punto luce interrotto.

**Terrazzino (piano interrato):**

- n.1 punto luce interrotto;
- n.1 presa bivalente 10/16A;
- n.1 presa tv terrestre/satellitare.

**Volumi tecnici (piano primo):**

- n.2 punti luce interrotti;
- n.2 prese bivalenti 10/16A.

**Lastrico solare (piano primo):**

- n.2 punti luce interrotti;
- n.2 prese bivalenti 10/16A.

L'impianto sarà completato con:

- punto di allaccio per piano cottura ad induzione;
- impianto automazione tapparelle centralizzato;
- predisposizione mediante sola tubazione di impianto di allarme, tipo perimetrale e punti volumetrici;
- n. 2 pozzetti elettrici all'esterno per predisposizione illuminazione giardini.

Per quanto non specificato, le dotazioni minime dell'impianto elettrico nelle abitazioni saranno di "Livello 1", in riferimento alla norma CEI 64 – 8 /2012.

L'acquirente potrà richiedere ulteriori punti luce, prese, ecc. oltre il numero prestabilito, che verranno computati in variante al prezzo di listino (che verrà fornito al cliente).

Lungo il vialetto di ingresso a piano terra e la corsia di manovra a piano interrato saranno installati adeguati corpi illuminanti ad uso comune muniti di sonda crepuscolare.

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

### 3.9) 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 o atro in numero sufficiente a garantire il risultato, collegati tra loro da una corda nuda in rame. Dai dispersori più vicini al locale contatori si deriverà l'impianto di protezione del fabbricato.

Tali dispersori saranno completi di pozzetto in cemento con chiusino. L'impianto di protezione contro le tensioni di contatto nelle unità abitative comprenderà conduttori di protezione di sezione pari a quella di fase nei circuiti e nelle derivazioni; detto impianto sarà collegato alla rete di terra; il coordinamento con l'impianto di terra è assicurato dall'interruttore con relè differenziale d'utenza. Le montanti in partenza dal contatore, di sezione minima 6 mmq., saranno protetti da interruttore bipolare automatico magnetotermico, su conduttore di fase ed infilati in proprio tubo di PVC rigido pesante incassato; la montante di terra sarà realizzata con un cavo NO7V-K con guaina giallo-verde di idonea sezione e sarà contenuta in tubazioni dedicate.

### 3.10) 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.

### 3.11) Impianto videocitofonico

L'impianto videocitofonico avrà la telecamera collocata presso l'ingresso pedonale di accesso; l'impianto si diramerà all'interno dell'unità immobiliare nella quale verrà installata l'unità video per la ricezione delle immagini nella posizione indicata dalla D.L.

Il videocitofono avrà 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.

### 3.12) Impianto televisivo e tv-satellitare

L'impianto TV sarà realizzato osservando i requisiti tecnici e di sicurezza, per l'incolumità degli utenti e di terzi, contemplati da tutte le norme vigenti; sarà costituito da antenna fuori tetto e centraline di amplificazione collocate nel locale tecnologico disposto sul piano copertura; dall'antenna centralizzata si diramerà la rete di distribuzione costituita da tubo in PVC e da cavo coassiale che alimenterà le prese TV degli alloggi.



Sarà installato un impianto completo di antenna e centralina idonea alla ricezione dei programmi RAI 1-2-3 e MEDIASET con singole prese presenti negli alloggi, come indicato nell'elenco delle apparecchiature nel paragrafo dell'impianto elettrico interno alle unità immobiliari.

Sarà inoltre installato un impianto satellitare con antenna parabolica disposta in copertura a cui saranno collegati con idonea montante le prese TV-SAT interne agli alloggi.

### **3.13) Predisposizione di impianto di antintrusione**

In ogni unità immobiliare sarà eseguita la predisposizione per l'impianto antifurto perimetrale e volumetrico, con la posa sottotraccia delle sole tubazioni in PVC serie pesante, lasciate a filo parete nei punti più idonei al posizionamento dei rilevatori antintrusione.

Qualsiasi altra opera interna e/o esterna dovrà essere concordata con l'impresa esecutrice e il prezzo delle stesse riconosciuto all'impresa in aggiunta al prezzo dell'immobile.

## **4. OPERE DA REALIZZARE A CURA DELL'IMPRESA MA A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

### **4.1) Energia elettrica, acquedotto, fogna, telecom**

Sarà cura dell'impresa eseguire le opere edili occorrenti ad allacciare il complesso immobiliare alle linee pubbliche di acqua, fogna, energia elettrica e linea telefonica, con il relativo espletamento delle pratiche necessarie presso l'ACQUEDOTTO, l'E.N.E.L. 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:

- 1. Spese per allacciamento ACQUA e FOGNA**
- 2. Spese per l'allacciamento E.N.E.L.**
- 3. Spese per allacciamento TIM**

## **5. COSTI INERENTI AL "SISMA BONUS ACQUISTI"**

Nel caso in cui l'acquirente decida di sfruttare (Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020, modificati dalla legge n. 234 del 2021), l'impresa non effettuerà sconto in fattura. Nel caso in cui l'acquirente decida di sfruttare il suddetto beneficio fiscale, lo stesso dovrà riconoscere all'impresa esecutrice una somma pari ad € 12.000/00 (diecimila/00) necessaria per sostenere le spese per l'ottenimento della documentazione necessaria all'agevolazione (asseverazioni tecniche dei progettisti, relative polizze assicurative dei professionisti ecc...).

## **6. VARIE**

Per quanto altro non previsto nel presente Disciplinare Tecnico varranno le disposizioni del Progettista. Qualsiasi variazione che il promissario acquirente vorrà apportare alla presente descrizione dovrà essere preventivamente concordata con la D.L. e con l'Impresa. Le eventuali modifiche che comportino spostamenti dei muri divisorii in difformità rispetto a quanto già eseguito saranno a carico dell'acquirente. Per quanto concerne modifiche degli impianti, infissi interni ed ogni altra possibile opera, l'acquirente dovrà rivolgersi esclusivamente all'impresa e non agli operatori ed installatori di dette opere. Il materiale extra capitolato dovrà pervenire in cantiere a cura e spese dell'acquirente, che se ne farà carico anche della relativa fatturazione. L'impresa, comunque, non risponderà di eventuali difetti riscontrati sul materiale non compreso nel capitolato da essa fornito.

La promittente venditrice rende noto che l'accesso al cantiere da parte della promittente acquirente è consentito esclusivamente se accompagnato da un tecnico dell'impresa nel rispetto delle norme di legge sulla sicurezza in cantiere. Nessuno potrà fare intervenire manodopera estranea all'impresa ed apportare varianti progettuali che potrebbero ritardare il rilascio del certificato di abitabilità; la parte promessa acquirente interverrà pertanto una volta avuto in consegna l'immobile, dopo la stipula dell'atto pubblico. Le finiture esterne, per scelta e tipologia (colore delle pitture, rivestimenti, serramenti, ringhiere, cancellate, corpi illuminanti esterni al fabbricato, ecc.) saranno decise dalla D.L. e ciò per rendere omogeneo l'intero habitat senza discontinuità.

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.

Forniture in variante	Prezzo
Fornitura e posa in opera di congegno per porta scorrevole	€ 200,00
Sovrapprezzo per f.P.O. di porta scorrevole	€ 100,00

LA PROMITTENTE VENDITRICE

---

IL PROMISSARIO ACQUIRENTE

---

