

PROPRIETA'

COGENIA SRL



COMPLESSO RESIDENZIALE



Palazzo P9

Intervento di demolizione e ricostruzione
Via Alessandro Maria Calefati, n. 279-281-283 - BARI

CAPITOLATO

Relativo all'edificio residenziale

PALAZZO P9 – VIA CALEFATI – BARI
palazzop9bari@gmail.com

IL PRESENTE DISCIPLINARE TECNICO HA LO SCOPO DI DARE ALL'ACQUIRENTE UN'IDEA PRECISA E DETTAGLIATA SULLA ESECUZIONE DELL'OPERA DA REALIZZARE

Il presente disciplinare, allegato al contratto di affidamento lavori, si divide in:

- PARTE PRIMA

DESCRIZIONE DELLE OPERE MURARIE ED AFFINI;

- PARTE SECONDA

DESCRIZIONE DELLE OPERE RELATIVE AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI;

- PARTE TERZA

ONERI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI, VARIE E DIVERGENZE;

PARTE PRIMA

DESCRIZIONE DELLE OPERE MURARIE ED AFFINI

1) SCAVIERINTERRI

Saranno eseguiti i movimenti di terra necessari alla predisposizione del piano di posa delle fondazioni delle strutture e delle pavimentazioni, nonché alla posa delle canalizzazioni degli impianti tecnologici, in terreni di qualsiasi natura e consistenza, i materiali di risulta verranno trasportati alle pubbliche discariche.

2) FONDAZIONI

Le fondazioni saranno in C.A., dimensionate per sopportare i carichi permanenti ed accidentali previsti dai calcoli, tenendo conto delle portanze del terreno e saranno della tipologia rinvenente dai calcoli strutturali, il tutto nel rispetto delle vigenti norme in materia antisismica.

3) STRUTTURE PORTANTI IN ELEVAZIONE

Le strutture portanti in elevazione (verticali e orizzontali) saranno in C.A. normale, dimensionate per sopportare i carichi permanenti ed accidentali previsti dai calcoli in relazione alle indicazioni delle norme vigenti in merito ai carichi da utilizzare per le costruzioni. Il dimensionamento e le armature risulteranno dall'applicazione dei principi della scienza delle costruzioni e dall'osservanza delle norme in materia, con particolare riguardo alla legge 1086 del 5.11.1971 e successive modifiche. Inoltre tutte le strutture in elevazione perimetrali presenteranno un pannello isolante per la correzione dei ponti termici.

4) SOLAI

Tutti i solai, compreso quello di copertura dell'ultimo piano, saranno del tipo misto con pignatte(laterizi) e cemento armato con travetti tralicciati in C.A. e/o con predalles prefabbricate, con sovrastante soletta collaborante in calcestruzzo, dello spessore non inferiore a cm. 4; lo spessore complessivo del solaio sarà quello rinveniente dal calcolo. Inoltre tutti i solai in corrispondenza delle murature perimetrali presenteranno un pannello isolante per la correzione dei ponti termici.

5) SCALE

Le rampe delle scale saranno realizzate con soletta in C.A. con getto in opera e verranno calcolate per un sovraccarico accidentale di 400 Kg. /mq.

Le scale avranno larghezza libera netta di ml. 1,20.

6) MURATURE DI TAMPONAMENTO ESTERNO E TRAMEZZATURE VARIE

Le murature di tamponamento del piano interrato e del piano box auto saranno realizzate in blocchetti a vista di calcestruzzo. La muratura di tamponamento del vano scala sarà realizzata con struttura in c.a. dello spessore di cm. 20 intonacate e coibentate negli appartamenti sulla parte interna e pitturata su quella esterna. Le murature dei piani abitabili saranno realizzate in forato termico da cm. 15 esterno, pannello isolante in eps battentato dello spessore non inferiore a cm.8 e tufo da cm. 15, il tutto secondo quanto disposto dalla ex legge 10 oltre che dalla normativa sul risparmio energetico.

Tutti gli ambienti saranno tramezzati con tufelle o laterizio, dello spessore di cm. 10, tra gli appartamenti contigui e le diverse proprietà confinanti sarà eseguita una muratura non inferiore a spessore totale di cm. 25 in tufo e forato, con interposto isolante termo-acustico.

7) PAVIMENTIEBATTISCOPIA

La pavimentazione al piano interrato sarà in cemento industriale carrabile con sistema di raccolta acque a pozzetti. Al piano terra invece è prevista una pavimentazione di tipo selciato effetto betonella.

La pavimentazione dei piani abitabili sarà prevista nella zona giorno (cucina, soggiorno ed ingresso) e nella zona notte (stanze da letto e disimpegno) e potrà essere in:

Pavimento in gres porcellanato, come da campionatura messa a disposizione dall'impresa delle principali aziende sul mercato, di prima scelta e nei diversi formati: da min 40 cm a max 90cm. Il valore sarà considerato rispetto al listino prezzi del rivenditore scelto dall'impresa e sarà pari a € 60,00 (euro sessanta/00).

e/o **PARQUET Prefinito in legno**, come da campionatura messa a disposizione dall'impresa delle principali aziende sul mercato, varie lunghezze ed essenze. Il valore sarà considerato rispetto al listino prezzi del rivenditore scelto dall'impresa e sarà pari a € 80,00 (euro ottanta/00).

La pavimentazione dei balconi sarà in gres porcellanato rettificato R11, come da campionatura selezionata dall'impresa, completa di battiscopa in gres in essenza al pavimento. (es. azienda Piemme, serie Cottage effetto legno grigio)

La copertura dell'edificio sarà impermeabilizzata e coibentata sempre nel rispetto della ex legge 10 e secondo le normative per il risparmio energetico.

I pavimenti dei bagni e del W.C. di servizio, saranno in gres ceramico come da campionatura messa a disposizione dall'impresa, rettificata e di prima scelta nei formati: da min 40cm a max 90cm.

Il valore sarà considerato rispetto al listino prezzi del rivenditore scelto dall'impresa e sarà pari a € 50,00 (euro cinquanta/00).

La posa in opera di eventuali greche, listelli, torelli, mosaici, inserti metallici, profili filo- muro e/o pose a 45°, spina pesce e formati tipo lastre in Kerlite e fuori formato sarà preventivata dalla direzione tecnica dell'impresa e comunicata alla parte acquirente come extra capitolato.

Il battiscopa per tutte le unità abitative sarà in legno/gres abbinato al colore e/o modello delle porte interne e/o al pavimento generale scelto, come da campionatura messa a disposizione dall'impresa. Il valore sarà considerato rispetto al listino prezzi del rivenditore scelto dall'impresa e sarà pari a € 6,00 (euro sei/00).

Gli androni, i pianerottoli dei vani scala, saranno pavimentati con lastre in marmo resina e/o gres porcellanato ad esclusiva scelta della Direzione Lavori e/o della committenza.

8) OPERE IN PIETRA NATURALE E GRES

Le scale interne avranno le pedate e le alzate in gres porcellanato e/o marmo-resina a scelta della Direzione Lavori, così come il battiscopa dello spessore di cm. 1 ad esclusiva scelta della Direzione Lavori.

Gli stipiti e gli architravi dei portoncini capo scala e delle porte blindate degli appartamenti saranno in gres porcellanato, marmo-resina o in lamiera con la stessa finitura della porta blindata, a scelta esclusivamentedella Direzione Lavori e/o della committenza.

Tutto il prospetto principale a piano terra su via Calefati sarà rivestito in pietra naturale con progetto al dettaglio, colori e finiture a discrezione dell'impresa esecutrice, rispettando il progetto architettonico. Il parapetto dei balconi del prospetto principale sarà rivestito solo nella parte superiore ove ci sarà sporgenza e saranno rifiniti con un copri-muro, sempre in pietra naturale. Le altre zone, compresi i parapetti dei balconi, oltre che la facciata del prospetto verso la corte interna saranno trattati con finitura a spatolato, colore a discrezione della proprietà e/o della Direzione lavori.

9) RIVESTIMENTI INTERNI

I rivestimenti interni dei bagni saranno in gres ceramico come da campionatura messa a disposizione dall'impresa, rettificata e di prima scelta nei formati: da min 40cm a max 90 cm. Il valore sarà considerato rispetto al listino prezzi del rivenditore scelto dall'impresa e sarà pari a € 60,00 (euro sessanta/00).

I rivestimenti saranno eseguiti nei seguenti vani:

In ogni bagno principale e secondario, per un'altezza sino a ml. 2,40 dal pavimento. La posa in opera di eventuali greche, listelli, torelli, mosaici, inserti metallici, profili filo- muro e/o pose a 45°, spina pesce, o formati inferiori a 40x40 cm e/o superiori a 90x90 cm, sarà preventivata dall'impresa esecutrice e comunicata alla parte acquirente come extra capitolato.

10) INTONACI INTERNI E ESTERNI

Tutte le pareti interne ed esterne nonché i soffitti interni di tutti gli ambienti destinati a civile abitazione, saranno intonacati a regola d'arte con intonaco civile.

L'intonaco esterno sarà a tre strati di cui il primo rinzaffo, il secondo di malta bastarda ed il terzo di malta

cuffia e sabbia. La finitura delle parti non rivestite sarà con finitura a spatolato.

11) IMPERMEABILIZZAZIONE

La copertura a terrazzo sarà così costituita:

- a) Barriera a vapore con telo;
- b) isolante dello spessore non inferiore a cm. 10
- c) massetto di sabbia e cemento dello spessore medio di cm. 8;
- d) doppio manto impermeabile costituito da spalmatura di bitume ossidato e successiva applicazione di due strati di guaina in poliestere dello spessore di mm. 4;
- e) strato di sabbia per successiva posa di pavimentazione in pietra di corigliano avente caratteristiche riflettenti;

12) INFISSI ESTERNI

Le dimensioni risultano dai grafici di progetto ed in particolare:

- a) L'accesso al piano terra sarà gestito attraverso un cancello automatico a due battenti rivestito in pietra naturale, come rappresentato dal grafico di progetto, comprensivo di automazione a norma di legge;
- b) il portone d'ingresso dell'edificio sarà in ferro preverniciato con pannelli in vetro e/o in alluminio, a scelta esclusiva della Direzione dei Lavori e della proprietà dell'intervento in essere, completi di ferramenta d'uso e apertura elettrica.
- c) Cannelletto per isola ecologica
- d) Come da tipologie da progetto, ai piani abitabili gli infissi esterni per finestre e finestroni saranno in alluminio a taglio termico, monocolore, profilo minimale tipologia Synergy aluminium e/o similari, completi di cassonetto coibentato per avvolgibili in alluminio coibentate monocolore, con sistema di sollevamento elettrico completo e centralizzato da capitolato.

I serramenti saranno dotati di tutti i necessari accessori per il movimento, chiusura ed apertura:

- cerniere, cremonesi, cicchetti ecc.;
- supporti, il rullo, i cuscinetti a sfera, le pulegge, la cinghia in plastica, le guide fisse in ferro ad U sia per tapparella che per predisposizione zanzariera, e quant'altro occorre per dare le persiane perfettamente funzionali;
- Vetri camera 33.1, temperato e/o similari;
- anti ribalta/vasistas per tutte le finestre ove possibile.

Si precisa che non è assolutamente possibile richiedere spostamenti, chiusure e/o apertura di finestre o finestroni, poiché tali spostamenti modificherebbero il prospetto architettonico.

13) INFISSI INTERNI (PORTE)

Le dimensioni risultano dai disegni di progetto ed in particolare:

- a) ai piani abitabili gli infissi interni saranno in laminato, completi di maniglia, ferramenta ed ogni altro onere ed accessorio atto al buon funzionamento. Apertura a battente e/o scorrevole in relazione al progetto allegato al disciplinare di acquisto.

Il valore sarà considerato rispetto al listino prezzi del rivenditore scelto dall'impresa e sarà pari a € 450,00 (euro quattrocentocinquanta/00) per ogni porta.

- b) Saranno fornite porte dell'azienda Garofoli, Gidea e/o Flessya, collezioni Avio e Stilia, in diverse essenze e finiture.

- c) Eventuali porte in vetro e collezioni differenti della medesima azienda saranno disponibili e valutate come extra-capitolato.

Si precisa inoltre che nell'appartamento saranno fornite porte a battente e scorrevoli come da progetto allegato al disciplinare di acquisto, modelli standard con mostrine, complete di controtelaio a scomparsa della misura di 70 o 80 o 90cm, ove possibile, e di altezza massima 210 cm. Eventuali porte fuorimisura e/o modello saranno quantificate come fuori capitolato.

Il portone di ingresso alle unità abitative, sarà del tipo blindato, completo di controtelaio pre verniciato a fuoco.

La porta blindata sarà così composta: scocca in lamiera 10/10 interamente coibentata, lamiera interna ad omega, più punti di chiusura, spioncino, guarnizione di battuta, serratura intercambiabile, soglia mobile para freddo, nottolino interno, maniglia esterna incassata, modello Avant di Mister shut con cerniera a scomparsa e maniglione incassato.

14) BALAUSTRE INTERNE

Le scale ed eventuali grate di protezione saranno in alluminio e/o in ferro preverniciato, lavorato tubolare normale o a piatti. Il tutto secondo quanto previsto dal progetto architettonico ad esclusiva scelta della Direzione dei Lavori e della proprietà dell'intervento in essere.

15) VERNICIATURE E PITTURAZIONI

Le pareti del vano scala e dell'androne di ingresso dell'edificio, saranno pitturate dopo adeguata preparazione, con vernice lavabile, in tinta indicata dalla Direzione Lavori e/o dalla proprietà dell'intervento in essere; il soffitto dell'androne ed il sotto rampa delle scale saranno tinteggiati a tempera.

Gli appartamenti saranno consegnati senza opere di rifinitura come abbassamenti in cartongesso e pitturazioni, che saranno a carico dell'acquirente, da eseguirsi dopo la presa in possesso dell'immobile.

PARTESCONDA

DESCRIZIONE DELLE OPERE RELATIVE AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI (IDRICO-SANITARI- TERMICO E FOGNANTE)

Tutti gli allacci delle varie utenze saranno a carico della committenza. Le richieste di attivazione saranno a carico dell'acquirente.

16) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario sarà eseguito con tubazione in multistrato e/o polipropilene per quanto riguardare di distribuzione e colonne montanti, opportunamente coibentate con isolante elastomerico a cellule chiuse autoestingente, per evitare dannosi stillicidi nella stagione estiva per tubazioni a vista e la formazione di muffe sull'intonaco per tubazione sottotraccia.

L'impianto sarà alimentato da gruppo di pressurizzazione idrica condominiale tipo inverter tale da assicurare una sufficiente pressione alle utenze idriche in tutte le unità immobiliari. L'edificio residenziale sarà dotato di riserva idrica condominiale, realizzata con serbatoio in polietilene per usi alimentari e della capacità tale a garantire una riserva per appartamento di 600 lt.

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

La distribuzione all'interno dei bagni e nella cucina, sia dell'acqua calda che di quella fredda sarà realizzata con il sistema a collettori, le tubazioni utilizzate saranno del tipo multistrato, ogni derivazione sarà intercettata nel collettore con idonea valvola.

Tutte le tubazioni saranno coibentate con materiali idonei per limitare al massimo le dispersioni di calore nel caso di acqua calda e formazione di condensa nei mesi estivi per l'acqua fredda.

L'acqua calda sanitaria, sarà di produzione esclusiva per appartamento attraverso uno scaldacqua integrato nel sistema termico per il riscaldamento e raffrescamento tipologia a espansione diretta, di capacità pari a 150 litri, delle primarie ditte presenti in commercio, e con Centro Assistenza disponibile in zona.

Si specifica che, qualora sia necessario, l'impresa potrà installare tubazioni di passaggio nei piano adibiti a posti auto o nei locali di proprietà esclusiva, senza chiedere il consenso all'acquirente; tutto ciò andrà a costituire una servitù che verrà regolamentata secondo quanto previsto dal Codice Civile.

17) IMPIANTOFOGNANTE

L'impianto fognante sarà realizzato con tubazione in polipropilene autoestinguenta ad innesto, opportunamente insonorizzato.

Gli scarichi all'interno delle unità immobiliari (bagni e cucine) saranno realizzati con lo stesso materiale.

I collettori di raccolta ai piani interrati saranno realizzati sempre con tubazioni dello stesso materiale.

Le dimensioni di tutte le tubazioni saranno quelle rinvenenti dal calcolo utilizzando idonei coefficienti di contemporaneità.

18) IMPIANTO TERMICO, RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Tutte le unità immobiliari saranno dotate di impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, in linea con gli attuali regolamenti edilizi. Sarà utilizzata come fonte di energia solo l'energia elettrica. L'impianto di raffrescamento sarà previsto del tipo canalizzato a soffitto. Non sarà realizzata rete per il gas metano nell'edificio.

L'impianto sarà realizzato nel rispetto delle Leggi e Regolamenti vigenti (Legge 10/91 D.P.R. 412/93) 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 tecnico abilitato incaricato dalla parte committente.

L'impianto di climatizzazione invernale consisterà in un impianto caldo a pannelli radianti a pavimento delle marche primarie (Giacomini, Rotex, Rehau, Henco) e sarà alimentato da una pompa di calore autonoma per ogni appartamento, opportunamente dimensionata in base alle metrature degli appartamenti ed alle dispersioni termiche. Al fine di consentire un'ottimale distribuzione e taratura dei circuiti, è obbligatorio installare uno o più collettori termici in posizione centrale e baricentrica all'appartamento, ad esclusiva discrezione del progettista e direttore Tecnico della Ditta Installatrice.

Stessa considerazione va fatta per la macchina canalizzata a freddo, che andrà installata in posizione centrale o comunque tali da poter raggiungere mediante canalizzazioni o flessibili tutti gli ambienti climatizzati in freddo.

Per una regolare installazione e funzionamento, all'ingresso delle abitazioni sarà realizzato un abbassamento con controsoffitto in cartongesso su struttura in alluminio, pari ad almeno 30 cm di altezza dal solaio, ed un'adeguata griglia di ripresa dimensionata in direzione della ripresa della macchina. La superficie del controsoffitto sarà di circa 3-4 mq per alloggio e verrà consegnata stuccata e non pitturata.

La pompa di calore sarà del tipo a espansione diretta, ad esempio la tipologia ECODAN Mitsubishi Multi pzx con Hydrotank e/o tipologie similari, unica unità esterna, per generazione di acqua calda e per l'impianto a pannelli radianti a pavimento e per la climatizzazione estiva e saranno delle primarie ditte presenti in commercio (Daikin, Mitsubishi, Climaveneta, Aermec, Rhoss, Ariston, Immergas) il modello delle stesse sarà determinato in base alla potenzialità necessaria per il riscaldamento della unità immobiliare.

Un'altra alternativa potrebbe essere il sistema aria-acqua, sempre Mitsubishi ECODAZ serie Zubodan.

19) APPARECCHI IGIENICOSANITARI

In ogni alloggio saranno forniti e posti in opera i seguenti apparecchi igienico sanitari:

BAGNO PRICIPALE

Il valore totale delle componenti del bagno principale sarà considerato rispetto al listino prezzi del rivenditore scelto dall'impresa e sarà pari a € 2000,00 (euro duemila/00).

Le componenti sono le seguenti:

- a) Piatto doccia in ardesia con relativo miscelatore doccia a 2 vie ad incasso come da campionatura messa a disposizione dell'impresa esecutrice;
- b) Vaso in porcellana vetrificata sospeso, delle serie come da campionatura messa a disposizione dell'impresa esecutrice, compreso di sedile e coperchio, con relativa apparecchiatura di scarico costituita dacassetta da incasso della Geberit e placca in tecnopolimero bianca;
- c) Bidet in porcellana vetrificata sospeso, con relativo gruppo rubinetteria d'appoggio delle serie come da campionatura messa a disposizione dell'impresa esecutrice, completo di sifone di scarico, filtri in ottone cromato;
- d) Lavabo sospeso in porcellana vetrificata 80x50 con semicolonna, delle serie come da campionatura messa a disposizione dell'impresa esecutrice, completo di sifone di scarico e filtri cromati, completo di relativo gruppo rubinetteria d'appoggio.

In alternativa sarà possibile scegliere un lavabo da appoggio su un eventuale mensola / mobile d'arredo che sarà a carico dell'acquirente.

- e) Eventuale termoarredo elettrico, se necessario.

BAGNO SECONDARIO

Il valore totale delle componenti del bagno secondario sarà considerato rispetto al listino prezzi del rivenditore scelto dall'impresa e sarà pari a € 1400,00 (euro millequattrocento/00).

Ove previsto nei grafici di progetto nel bagno secondario saranno posti in opera i seguenti apparecchi:

- f) Piatto doccia in vetroresina con relativo miscelatore doccia a 2 vie esterno come da campionatura messa a disposizione dell'impresa esecutrice;
- g) Vaso in porcellana vetrificata sospeso, delle serie come da campionatura messa a disposizione dell'impresa esecutrice, compreso di sedile e coperchio, con relativa apparecchiatura di scarico costituita da cassetta da incasso della Geberit e placca in tecnopolimero bianca;
- h) Bidet in porcellana vetrificata sospeso, con relativo gruppo rubinetteria d'appoggio delle serie come da campionatura messa a disposizione dell'impresa esecutrice, completo di sifone di scarico, filtri in ottone cromato;
- i) Lavabo sospeso in porcellana vetrificata 80x50 con semicolonna, delle serie come da campionatura messa a disposizione dell'impresa esecutrice, completo di sifone di scarico e filtri cromati, completo di relativo gruppo rubinetteria d'appoggio.

In alternativa sarà possibile scegliere un lavabo da appoggio su un eventuale mensola / mobile d'arredo che sarà a carico dell'acquirente.

- j) Allaccio Lavatrice.

- k) Eventuale termoarredo elettrico, se necessario.

20) IMPIANTO ASCENSORE E PIATTAFORMA ELEVATRICE

È prevista l'installazione di un impianto di ascensore del tipo automatico dell'azienda Otis. La cabina, di dimensioni regolamentari dovrà essere eseguita in armatura metallica portante e rivestimento in laminato plastico, pavimento con fondo mobile rivestito in linoleum e/o in pietra naturale o gres secondo quanto previsto nel vano scala, porte a due ante scorrevoli con comando automatico, illuminazione a luce diffusa, comando di chiamata a tutte le fermate con gemme luminose indicanti "occupato" e verdi indicanti "al piano". L'ascensore servirà dal piano interrato fino all'ultimo piano fuori terra adibito ad abitazione.

L'impianto dovrà essere completo di ogni apparecchiatura, guide metalliche, contrappesi, linee elettriche di alimentazione trifase, bipolare per la sala macchina e quant'altro accorra per dare l'impianto a perfetto funzionamento, il tutto nel rispetto delle norme vigenti.

Sarà inoltre installato un impianto con piattaforma elevatrice per l'accesso al piano interrato adibito a posti auto.

21) IMPIANTOELETRICO

Dal contatore ENEL, ubicato in apposito vano all'uopo predisposto, si deriveranno le condutture montanti dimensionate per una Potenza massima contrattuale di 6 KW. L'impianto interno all'unità sarà progettato e realizzato nel rispetto delle vigenti norme Norma CEI 64-8 ed. 2012 Capitolo 37.

La dotazione dell'Impianto sarà di Livello 1.

Il dimensionamento degli Impianti terrà presente di:

- almeno 4.5 kW in unità abitative di superficie fino a 85m²
- 6 kW per superfici superiori.

APPARTAMENTI

Gli apparecchi di comando e le prese saranno di marca BTICINO, serie LIVING LIGHT AIR, colori e placche in tecnopolimero con colori standard a discrezione del cliente finale. In alternativa si potrà proporre la serie ARKE' FIT in tecnopolimero dell'azienda VIMAR, colori e finiture placche standard.

Il centralino di appartamento sarà dimensionato per poter assorbire una potenzialità complessive di 6 KW.

Dotazioni di ogni singolo vano:

- **camera da letto singola:** 1 punto luce interrotto, 3 prese 10/16A bipasso, punto presa + punto presa TV, tapparella elettrica con SCS;
- **camera da letto matrimoniale:** 1 punto luce relè da 3 punti, 3 prese 10/16A bipasso, punto presa + punto presa TV, tapparella elettrica con SCS;
- **soggiorno, pranzo:** 1 punto luce deviato da 2 punti, 6 prese 10/16A bipasso; punto presa + punto presa TV + punto presa Sat, 1 punto citofono audio-video, tapparella elettrica con SCS;
- **disimpegno:** 1 punto luce deviato da 2 punti; 1 presa 10/16A bipasso;
- **bagno principale:** 2 punti luce interrotti, 1 presa 10/16A bipasso, tapparella elettrica con SCS;
- **bagno secondario:** 2 punti luce interrotti, 1 presa 10/16A bipasso, 1 presa UNEL schuko per eventuale lavatrice, tapparella elettrica con SCS;
- **cucina:** 1 punto luce interrotto, 1 punto luce interrotto per illuminazione piano di Lavoro, n.2 presa

10/16A bipasso fuori piano di lavoro, n. 5 prese UNEL SCHUKO (frigorifero, piano cottura, cappa, lavastoviglie, forno) facenti capo all'interruttore magnetotermico nel quadro elettrico della linea cucina, punto presa + punto presa TV, tapparella elettrica con SCS;

- **vano Tecnico:** 1 punto luce interrotto, 1 presa 10/16A di servizio;
- **verande e terrazzini:** il numero dei punti luce esterni saranno definiti esclusivamente dalla DirezioneLavori, gli stessi avranno un'accensione con 1 interruttore dall'interno (1 punto luce interrotto), 1 presa 10/16A bipasso, punto presa + punto presa TV, a tenuta stagna, solo nella veranda principale;
- **posti auto ed eventuali cantine:** illuminazione a neon come da progetto, 1 presa 10/16A bipasso.

Saranno inoltre previste per ogni appartamento n. 1 punto prese internet e telefono. Sarà installato un impianto luci di emergenza, completo di tubazione, cassette e conduttori, in derivazione dell'impianto luce, con n. 2 lampade da incasso da 6/8W nella cassetta 503.

Per gestione dell'impianto termico sarà previsto un Crono termostato o orologio programmatore orario modulare.

Sarà inoltre installato un **impianto allarme completo**, perimetrale con contatti magnetici su infissi e porta blindata ed allarme volumetrico interno con n. 1/2 fotocellula per appartamento, a carico dell'impresa esecutrice.

Sarà installato un pulsante a note melodiosa DUTON su propria scatola porta frutto installa nell'ingresso.

IMPIANTO NELLE PARTI COMUNI

A) Impianto luci scala appartamenti

Nell'androne e vano scala sarà realizzato un impianto a sensori per il criterio del risparmio energetico, con punti luce.

Un analogo impianto sarà installato per scale verso l'interrato.

B) Impianto luci d'emergenza scala-androne

In derivazione dal quadro servizi generali sarà installato un impianto completo di 1 lampada da 6/8 W. nell'androne e su ogni pianerottolo.

C) Impianto videocitofono

Per le unità immobiliari autonome sarà installato un impianto videocitofono della B-Ticino o Vimar, con

1 posto esterno condominiale con pulsantiera e telecamera, anti vandalismo, e un posto interno all'unità abitativa, audio-video. Sarà installato un impianto TV SAT condominiale. Tutti i cavi saranno separati dal resto dell'impianto.

D) Impianto di ricezione televisiva e telefonica con piattaforma Multiservizi

In accordo con quanto previsto dalla Legge 164/2014 di conversione del decreto Sblocca Italia (DL133/2014), che stabilisce che tutte le nuove costruzioni per le quali le domande di autorizzazione edilizia siano presentate dopo il 1° luglio 2015, dovranno essere equipaggiate di un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete, per ogni unità abitativa sarà realizzata la predisposizione di corrugati riservati alla fibra ottica e uno spazio riservato in cui installare il quadro di arrivo alle single unità.

Verrà inoltre previsto lo spazio tecnico al piano interrato o al piano terra per i servizi multimediali provenienti dal sottosuolo, nonché uno spazio in copertura per quelli provenienti dall'etere. Nello spazio al piano interrato/terra verrà installato il quadro CSOE (Centro Servizi Ottici di Edificio) dal quale partiranno le tubazioni e le fibre ai vari appartamenti.

E) Impianto di terra

L'impianto di terra avrà un sistema dispersore con un conduttore di terra facente capo al nodo ubicato al piano interrato. Alla montante del blocco scala faranno capo i conduttori di protezione degli appartamenti, nonché i conduttori equipotenziali relativi alle masse estranee (tubazioni metalliche degli impianti tecnologici).

F) Quadro servizi generali

Nell'androne del vano scala o nel piano interrato sarà installato (in apposito armadio o vano) un quadro per il sezionamento e la protezione di ciascuna linea alimentante i singoli servizi di cui sarà dotato l'edificio.

G) Impianto fotovoltaico

Tutti gli appartamenti saranno dotati di impianto fotovoltaico autonomo con una capacità di produzione da definire in fase di esecuzione in funzione degli spazi utilizzabili in copertura e comunque non inferiore a 1 kw per appartamento. Sarà installato all'ultimo piano dell'edificio un inverter dedicato per ogni appartamento. La copertura dell'ultimo piano rimarrà accessibile e di proprietà condominiale per eventuali

manutenzioni all'impianto fotovoltaico.

H) Impianto di videosorveglianza condominiale

L'edificio sarà dotato di impianto condominiale di telecamere con n.2 dispositivi, uno per accesso pedonale e carrabile ed uno nei posti auto, completo di nvr da posizionare in un vano tecnico condominiale.

P A R T E T E R Z A

ONERI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI, VARIE E DIVERGENZE

22) VARIAZIONI E MODIFICHE INTERNE

Tutti i file soggetti a personalizzazione, esecutivi, per tracciamento tramezzature, esecuzioni impianti idrici ed elettrici, schemi di posa, dovranno essere trasmessi via e-mail all'indirizzo **palazzop9bari@gmail.com**.

Non sarà possibile eseguire nessuno spostamento dei muri divisorii o tramezzature interne in difformità rispetto a quanto già eseguito e, qualora fossero possibili e autorizzati dall'impresa esecutrice, in base all'avanzamento lavori, saranno a carico esclusivamente della parte acquirente. Altri lavori o rifiniture richieste dall'acquirente in difformità a quanto stabilito dal progetto e dal presente disciplinare saranno preventivamente quantificati e concordati con l'impresa esecutrice.

Per quanto concerne le modifiche ed integrazioni degli impianti elettrici ed idrici ed ogni altra possibile opera, l'acquirente si deve rivolgere esclusivamente all'impresa esecutrice e non agli operatori ed installatori di dette opere. La suddetta impresa esecutrice provvederà a quantificare e comunicare, prima della realizzazione di tali opere, la spesa per le modifiche richieste e concordare gli eventuali termini di pagamento.

23) ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti esterni per gli impianti del, Enel, AQP e Telecom, saranno effettuati dalla parte committente che si farà carico delle spese. Per quanto riguarda l'allacciamento Enel condominiale del vano scala, questo sarà a cura e spese del costituendo condominio e la potenza da richiedere riverrà dalle schede tecniche degli impianti che ad esso verranno collegati. La parte venditrice sosterrà in anticipo le spese per gli allacciamenti che gli acquirenti pagheranno a parte prima del rogito notarile, per la somma di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

24) PARTI COMUNI DEL FABBRICATO

Il fabbricato avrà una proprietà condominiale ben distinta che comprende tutto il vano scala, l'androne di accesso, l'ascensore e il locale macchinario, ed i piani adibiti a posti auto.

25) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI

La parte committente farà redigere il regolamento di condominio e le tabelle millesimali per la suddivisione delle spese da un tecnico di fiducia. L'onere relativo alla formazione del regolamento di condominio e tabelle millesimali sarà pagato dagli acquirenti. (il costo è mediamente dai 3 ai 5 euro/mq.) Saranno installate dall'impresa le cassette postali individuali, scelte dalla proprietà dell'intervento in essere.

26) REGOLAMENTO PER L'ACCESSO AL CANTIERE

È vietato l'accesso al cantiere senza autorizzazione; In via eccezionale e qualora fosse possibile, le visite saranno concordate e autorizzate dall'impresa esecutrice e/o dalla committenza.

27) PRESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

L'Impresa costruttrice si riserva, ad esclusivo ed insindacabile giudizio della Direzione Lavori, di eseguire a lavori in corso, tutte le eventuali varianti che riterrà opportune o necessarie per migliorare l'opera prevista o il tipo di materiali e finiture elencati nel presente, sia nell'ipotesi di necessità da mancate forniture o cessazione dell'attività di ditte produttrici, sia nell'ipotesi di migliore scelta offerta dal mercato o scelte proprie della Direzione Lavori.

In ogni caso la Società Costruttrice si impegna e presta garanzia nel senso che la eventuale sostituzione dei materiali e finiture avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio pari o superiore rispetto a quelli descritti, il tutto a titolo gratuito, nessun indennizzo per alcun titolo competerà alla parte acquirente e/o suoi aventi causa.

Le strutture portanti, indicativamente segnate nelle piante, non sono impegnative né nella misura né nella posizione potendo esse subire variazioni in conseguenza di necessità statiche rivelatesi in corso di esecuzione.

Ogni simbolo di arredamento rappresentato nei disegni è puramente indicativo, e potrà essere confermato o adeguato in base a particolari esigenze del calcolatore statico o per altre occorrenze costruttive; lo stesso dicasi per particolari e grafie di finiture esterne riportati nelle planimetrie di

progetto che, pertanto, devono intendersi indicative. Legno e marmi sono materiali naturali soggetti a cambiamento morfologico e variazione cromatica nonché soggetti a movimenti fessurativi pertanto lievi variazioni di colore non potranno essere motivo di contestazione.

Verrà data la possibilità all'acquirente di scorporare lavorazioni o forniture dall'intera opera: il riconoscimento economico è stabilito con un ribasso del 50% rispetto al prezzo di listino descritto nel presente disciplinare.

Per prassi, pavimenti, serramenti, finiture varie nonché impianti dovranno essere scelti tra quanto proposto nelle sale mostra o presso i fornitori abituali dell'impresa, ciò al solo fine di poter godere a pieno della garanzia sull'intera unità acquisita che altrimenti non potrebbe sussistere.

Eventuali maggiorazioni dovranno pagarsi PRIMA DELL'ORDINE DI VARIANTE, pena la non esecuzione delle stesse.

28) DIVERGENZE

Ogni decisione su eventuali divergenze di interpretazione del presente disciplinare o ad equivoci dovuti ad involontarie omissioni e laddove le indicazioni degli articoli danno possibilità alternative, viene demandata al giudizio insindacabile del Direttori dei Lavori, che viene riconosciuto ed accettato come unico arbitro tra le parti.

Letto e confermato in ogni sua singola parte, viene sottoscritto in data _____.

PROMISSARIO ACQUIRENTE

COMMITTENTE