

DISCIPLINARE DELLE OPERE E DELLE RIFINITURE



“ **PALAZZO IX Maggio** “

EDIFICIO RESIDENZIALE BARI

Lungomare 9 Maggio zona Fesca - Bari



Il progetto per le cui forme e dimensioni in dettaglio si rinvia agli elaborati grafici di progetto, prevede la realizzazione di un complesso residenziale nel Comune di Bari – ubicato in Lungomare IX Maggio n.92 , progetto n. presentato il destinato a residenza.

Il presente disciplinare è esplicativo della qualità di base che l'impresa **GRUPPO EDILE BARESE** s.r.l. (GEB srl) 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 e comunque a insindacabile parere della D.L.

Il complesso edilizio residenziale sarà composto da :

- piano interrato: sarà adibito ad autorimesse, locali tecnici e cantinole a servizio dei fabbricati. Al piano interrato si accederà attraverso una rampa carrabile, le scale o ascensori con ingresso da trav. lungomare IX Maggio;
- piano terra: parte adibito a posti auto scoperti , locale commerciale n.2 appartamenti con antistante giardino di pertinenza dei singoli appartamenti di mq 60 circa e parte ad androni condominiali , l'accesso agli androni avverrà da trav .lungomare IX Maggio;
- piano primo, secondo ,terzo ,quarto quinto e sesto sono costituiti da 22 unità immobiliari con terrazzi , adibiti ad uso residenziale privato serviti da due rampe di scale e da due ascensori;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RESIDENZE

A) *STRUTTURA PORTANTE*

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

B) *MURATURE*

Le murature perimetrali saranno realizzate:

- per tutti i piani : da un parametro di blocchi tipo "poroton" di spessore di circa cm 30 con pannello in EPS esterno (capotto termico), oppure, in alternativa si adotterà un unico parametro di blocchi tipo "poroton" o Ytong dello spessore di circa cm 40, comunque lo spessore e la scelta sarà a discrezione della D.L.
- Le tramezzature del piano interrato saranno realizzate in tufo o blocchi di cemento dello spessore variabile come da progetto.

Le tramezzature interne degli appartamenti, saranno realizzate in tufelle o in mattoni forati con spessore di cm 10 circa in alternativa in cartongesso. La suddivisione interna degli appartamenti sarà decisa dall'acquirente, che dovrà comunicare, entro la data indicata in seguito dall'impresa, la soluzione da adottare in merito.

Si precisa che la dislocazione dei bagni non potrà essere mutata per nessun motivo rispetto a quella di progetto, in quanto vincolata strettamente alla posizione delle colonne montanti dell'impianto idrico-fognante.

Le impermeabilizzazione dei balconi e lastrici solari saranno eseguite con stesura di due mani di malte cementizie elastiche con rete in fibra interposta delle primarie aziende nazionali quali Mapei, Keracoll o similari o resine epossidica con telo in vetroresina interposto e comunque la scelta sarà a discrezione della D.L.

C) *RIFINITURE ESTERNE*

Le pareti esterne saranno rifinite, con intonaco del tipo civile, protetto successivamente con rivestimento spatolato , rivestimento in gres e vernici plastiche e al quarzo , comunque il tutto a discrezione e scelta della D.L..

D) *PAVIMENTAZIONI*

La pavimentazione del piano interrato sarà in cemento del tipo industriale. La rampa di accesso ai garage sarà pavimentata in cemento antisdrucchiolo (il tutto a discrezione della D.L.).

Per gli appartamenti la pavimentazione prevista per tutti vani in ceramiche di gres o similare di prima scelta con formati vari dal 60 x 60 ai rettangolari effetto parquet 15/20 x 90/100 di ottima marca per un costo di listino pari a € 35,00 (Euro trentacinque/00) al mq.

I pavimenti in questione, saranno scelti dal cliente fra la campionatura messa a disposizione dall'impresa venditrice o in cantiere o c/o il proprio rivenditore di fiducia, entro il termine che quest'ultima comunicherà in seguito.

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

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

E) *FINITURE DELLE PARETI*

- Il locale autorimessa al piano interrato sarà realizzato in blocchetti di cemento a vista, il soffitto sarà in cemento a faccia vista privo di pitturazione.

- gli appartamenti avranno i bagni e la cucina (o cucinino) rivestiti in ceramica di prima scelta, di ottima marca per un costo pari a € 35,00 (trentacinque/00) di listino al mq, da scegliere fra le campionature messe a disposizione dall'impresa.

Si precisa che l'impresa per il bagno principale fornirà il rivestimento in ceramica ad un'altezza di circa mt 2,70 dal piano del pavimento e che comunque non saranno riconosciute differenze economiche qualora il cliente optasse per un'altezza di rivestimento inferiore;

Nel caso fosse previsto il doppio servizio l'impresa fornirà il rivestimento in ceramica ad un'altezza di circa mt 2,70 dal piano del pavimento e che comunque non saranno riconosciute differenze economiche qualora il cliente optasse per un'altezza di rivestimento inferiore;

Il vano cucina o cucinino, avrà due pareti rivestite con piastrelle in ceramica esclusivamente su due lati e per un'altezza di circa mt 2,40 dal piano del pavimento e che comunque non saranno riconosciute differenze economiche qualora il cliente optasse per un'altezza di rivestimento inferiore; il resto della stanza sarà intonacato.

L'eventuale posa in opera delle piastrelle con fuga superiore a 2 mm comporterà un sovrapprezzo di € 10,00 (dieci/00) al mq, che l'acquirente pagherà al momento della commissione dei lavori relativi.

Le murature interne nonché i soffitti di tutti gli altri ambienti saranno rifiniti con intonaco civile liscio mediante uno strato di malta pronta e finitura a stucco.

Si precisa che l'impresa venditrice non provvederà alla pitturazione degli appartamenti.

Il vano scala sarà intonacato e rifinito con rivestimento spatolato o similari prodotti comunque a scelta e discrezione della D.L.

F) *INFISSI ESTERNI*

Per l'ingresso generale del garage nel piano interrato si fornirà una serranda o cancello in elementi di lamiera agganciata 10/10 dotata di motorizzazione per l'apertura elettrica telecomandata; l'impresa costruttrice precisa al riguardo che i relativi telecomandi saranno acquistati dalla parte acquirente, i box auto avranno serrande o basculanti comunque a scelta della D.L. ,in acciaio zincato con apertura manuale.

Gli appartamenti avranno finestre e finestrini in PVC o alluminio-tagliotermico con vetri camera a basso emissivo, il tutto a scelta della D.L. anche per quanto riguarda il formato ed il tipo (rispetto delle piantine planimetriche allegate) .

Questi ultimi infissi, saranno completi di maniglie in ottone o acciaio satinato o pvc , ed ogni accessorio per il loro perfetto funzionamento.

Tutti gli infissi esterni saranno dotati di avvolgibile in pvc pesante di **colore a scelta della D.L.**,coperte all'interno con cassettoni coibentati copri rullo a scelta della D.L.

G) *INFISSI INTERNI*

Per gli appartamenti gli infissi interni saranno in mdf laminate a scelta tra quelle messe in visione c/o il proprio rivenditore, saranno completi di maniglie, ferramenta ed ogni altro accessorio atto al buon funzionamento.

Si precisa che, qualora l'acquirente non vorrà le porte messe a disposizione dell'impresa, si procederà ad un rimborso pari a € 250,00 (duecentocinquanta/00) per ogni porta riportata sulla pianta planimetrica che si allega al preliminare di vendita.

In questo caso l'acquirente provvederà a sua cura e spesa al montaggio delle porte, sollevando l'impresa venditrice da ogni responsabilità per eventuali danni o ritardi di consegna, derivati dal montaggio degli infissi medesimi **che comunque saranno montati dopo la consegna degli appartamenti.**

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

H) *IMPIANTO IDRICO SANITARIO E FOGNANTE*

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

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

La riserva idrica sarà realizzata con serbatoi in acciaio zincato o PVC per una portata di 300 l. x unità immobiliare

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

Tutte le tubazioni di scarico saranno realizzate in plastica pvc del tipo ad innesto e saranno poste in opera secondo la disposizione della D.L..

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

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

I) *IMPIANTI TERMICI*

Tutti gli appartamenti saranno dotati di impianti a pompa di calore indipendenti canalizzati, con riscaldamento e raffrescamento , che rispettino le normative vigenti in materia di risparmio energetico , con alimentazione elettrica a pompa di calore delle migliori marche come Immergas, Maxa, Carrier o similari.

L'impianto sarà del tipo canalizzato freddo /caldo con un unità interna inserita nel controsoffitto dell' disimpegno tra zona notte e zona giorno e un' unità esterna posizionata sul balcone,(si precisa che la controsoffittatura sarà circoscritta alla copertura dell'unità interna di climatizzazione) lo smaltimento condensa verrà fatto in rete fognaria, l'erogazione dell'aria in tutti gli ambienti sarà mediante le griglie di areazione ad eccezioni dei bagni . La produzione di acqua calda sarà fatta con la medesima pompa di calore tramite accumulo in serbatoio o in alternativa con serbatoio a pompa di calore e comunque la scelta sarà a discrezione della D.L.

Eventuali impianti centralizzati condominiali saranno posizionati sulle coperture dei vani scala o nel vano interrato.

J) *IMPIANTO FOTOVOLTAICO*

L'edificio sarà dotato di impianto fotovoltaico da posizionarsi ove tecnicamente possibile e posto in opera secondo le disposizioni della D.L. al fine di utilizzarlo come ulteriore fonte di energia elettrica per il consumo energetico degli appartamenti la potenza prevista sarà di 1 kw per appartamento .

K) *IMPIANTO DI MESSA A TERRA*

L'impianto di messa a terra si dividerà in rete di dispersione e rete di protezione. La rete di dispersione sarà costituita da dispersori infissi all'esterno del fabbricato in numero sufficiente a garantire il

risultato, collegati tra loro da una corda nuda in rame. Dai dispersori più vicini al locale contatori deriverà l'impianto di protezione del fabbricato. Tali dispersori saranno completi di pozzetto in cemento con chiusino. Tutti i punti luce e le prese di illuminazione saranno provvisti di conduttore di protezione di sezione e grado di isolamento pari al conduttore di fase.

L) ASCENSORE A SERVIZIO DEI VANI SCALA CONDOMINIALI

Gli impianti, ad azionamento elettrico a funi, e/o oliodinamico saranno realizzati secondo le vigenti norme INAIL (ex I.S.P.E.S.L.), con portate e fermate come da progetto esecutivo.

M) IMPIANTO ELETTRICO

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

L'impianto comprenderà per ogni appartamento :

- n.1 quadro elettrico di distribuzione da incasso, contenenti montanti e cablati;
- n.1 Interruttore Differenziale (salvavita) 2x25 A Id = 0,03 ;
- n.2 Interruttori Magnetotermici 2x 10 A (Circuiti Luce e Tapparelle) ;
- n.2 Interruttori Magnetotermici 2x 16 A (Circuiti Prese. Prese Cucina) ;
- n.1 quadro elettrico di distribuzione ad incasso per contenere interruttori e trasformatori per l'alimentazione e comandi di centralina di impianto di condizionamento/riscaldamento a pavimento, completo di cavi di potenza per le macchine, e cavi per i circuiti ausiliari (sonde e valvole)

-

➤ **Ingresso**

- n° 1 punti luce comandato da 2 o 3 punti a parete o soffitto ;
- n° 1 prese bivalente ;
- n° 1 videocitofono a colori;
- n° 1 presa telefonica;
- n° 1 termostato d'ambiente;
- n° 1 lampada a led di emergenza;

-

➤ **Disimpegno**

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

-

➤ **Bagno**

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

-

➤ **Cucina**

- n° 1 punti luce interrotti a soffitto o a parete ;
- n° 3 prese bivalente (frigo, cappa presa media) ;
- n° 1 postazione con n°3 prese da installare sotto lavello (cucina, forno, lavastoviglie) ;
- n° 1 lampada a led di emergenza;

-

➤ **Soggiorno**

- n° 1 punti luce commutato per luci a parete o soffitto ;
- n° 1 prese comandate ;
- n° 4 prese bivalente ;
- n° 1 prese TV ;
- n° 1 prese satellitare ;

- n° 1 presa telefonica;
- n° 1 lampada a led di emergenza;
- n° 1 comando tapparella elettrica;
-

➤ **Camera da letto matrimoniale**

- n° 1 punti luce commutato per luci a parete o soffitto ;
- n° 4 prese bivalente ;
- n° 1 prese TV ;
- n° 1 presa telefonica;
- n° 1 comando tapparella elettrica;
-

➤ **Camera 2 letto**

- n° 1 punti luce commutato per luci a parete o soffitto ;
- n° 3 prese bivalente ;
- n° 1 prese TV ;
- n° 1 presa telefonica;
-

➤ **Balcone**

- n° 2 punti luce interrotti a parete con relativa plafoniera e scelta della D.L.;
- n° 1 prese bivalente
-

➤ **Autorimessa**

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

N) *PREDISPOSIZIONE DI IMPIANTO DI ANTINTRUSIONE*

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

Inoltre, lo stabile sarà dotato di impianto di video-citofono con pulsantiera esterna di chiamata, dotata di pulsante porta targa illuminato. Per quanto riguarda gli spazi ad uso condominiale, saranno predisposti dei punti luce con relativi corpi illuminati in numero idoneo a garantire una buona luminosità in ogni ambiente. Detti punti luce saranno collegati ad un relè a tempo che ne permetterà l'accensione programmata.

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

O) *IMPIANTO TV : TERRESTRE E SATELLITARE*

L'impianto TV sarà del tipo centralizzato, con antenna terrestre a larga banda e con parabola per la ricezione satellitare.

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

P) *IMPIANTO TELEFONICO*

In ogni appartamento e per i locali commerciali sarà predisposto l'impianto telefonico con n°1 cassette da incasso per l'alloggiamento delle prese. La posizione di dette cassette sarà decisa dall'acquirente .

Q) *DOTAZIONE DEI BAGNI*

- **BAGNO PRINCIPALE**

Il bagno in questione sarà dotato di :

- vaso, bidet e lavabo a colonna del tipo sospeso (con scarico a muro) in porcellana di colore bianco, di buona marca a livello nazionale (il tutto sospeso o a pavimento)
- piatto doccia a pavimento in porcellana o vasca da bagno in vetroresina. Le dimensioni della vasca potranno essere le seguenti: cm 70 x 170 e comunque a secondo dello spazio disponibile all' interno del bagno.
- I gruppi miscelatori saranno delle migliori marche a livello nazionale (per lavabo, bidet e vasca)
- **DOPPIO SERVIZIO** (se previsto)

Il bagno in questione sarà dotato di :

- Vaso e bidet in porcellana , per un costo di € 90,00 (Euro novanta/00) cadauno ;
- Piatto doccia 70 x 70 , in porcellana per un costo di € 90,00 (Euro novanta/00);
- Attacco idrico e fognante per la lavatrice;
- Rubinetteria gruppo miscelatore di buona marca per un costo complessivo pari a € 90,00 (Euro novanta/00).

Nei bagni si monteranno cassette di scarico per water del tipo da incasso (Grohe, Teorema o similari) e ove tecnicamente non possibile si adatteranno cassette esterne in vetrochina.

R) *PARTI CONDOMINIALI*

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

S) *REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, TABELLE MILLESSIMALI E ALLACCIAMENTI.*

L'impresa fornirà il regolamento di condominio e le tabelle millesimali redatte da un tecnico di fiducia; la spesa per la formazione delle tabelle sarà a carico della parte acquirente. Dette tabelle millesimali e regolamento di condominio sono da ritenersi accettate senza alcuna riserva con la sottoscrizione del presente e ratificata con la stipula dell'atto pubblico.

Gli allacciamenti esterni relativi all'impianto idrico-fognante, colonna montante ENEL, saranno effettuati a cura della parte venditrice ma a spesa della parte acquirente per un importo forfettario di € 2.000,00 (Euro duemila/00)

T) *LAVORI IN DIFFORMITA'*

Altri lavori e rifiniture richiesti dall'acquirente in difformità a quanto stabilito con la presente disciplinare, saranno realizzati solo se tecnicamente possibile (previa autorizzazione della D.L.) e pagati al prezzo preventivamente concordato tra le parti al momento della commissione.

U) *VARIE*

Per quanto altro non previsto nel presente Disciplinare Tecnico varranno le disposizioni del Progettista. Qualsiasi variazione che il promissario acquirente vorrà apportare alla presente descrizione dovrà essere preventivamente concordata con la D.L. e con l'Impresa. Le eventuali modifiche che comportino spostamenti dei muri divisorii in difformità rispetto a quanto già eseguito saranno a carico dell'acquirente. Per quanto concerne modifiche degli impianti, infissi interni ed ogni altra possibile opera, l'acquirente dovrà rivolgersi esclusivamente all'impresa e non agli operatori ed installatori di dette opere . il materiale extra capitolato dovrà pervenire in cantiere a cura e spesa dell'acquirente, che se ne farà carico anche della relativa fatturazione. L'impresa, comunque, non risponderà di eventuali difetti riscontrati sul materiale non compreso nel capitolato da essa fornito. La promittente venditrice rende noto che l'accesso al cantiere da parte della promittente acquirente è consentito esclusivamente se accompagnato da un tecnico dell'impresa nel rispetto delle norme di legge sulla sicurezza in cantiere esclusivamente su appuntamento concordato. Nessuno potrà fare intervenire manodopera esterna all'impresa ed apportare varianti progettuali che potrebbe ritardare il rilascio del certificato di abitabilità : la parte promessissima acquirente interverrà pertanto una volta avuto in consegna l'immobile, dopo la stipula dell'atto pubblico. Le finiture

esterne, per scelta e tipologia (colore delle pitture, rivestimenti, serramenti , ringhiere, cancellate, corpi illuminati esterni al fabbricato, ecc.) saranno decise della D.L. e ciò per rendere omogeneo l'intero habitat senza discontinuità. Per i lavori in più eseguiti dall'impresa fuori Disciplinare, essi saranno computati secondo il listino prezzi delle opere edili edito dalla A.R.I.A.P. (ASSOCIAZIONE DEGLI INGEGNERI ED ARCHITETTI DI PUGLIA), listino in vigore al momento della prestazione delle note di varianti. In caso di controversia sull'importo dei lavori eseguiti in variante, le parti dichiarano di rimettersi a quanto riportato nel contratto di compravendita.

Gruppo Edile Barese srl