



DISCIPLINARE TECNICO

UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE



PREMESSA

Il progetto, per le cui forme e dimensioni in dettaglio si rinvia agli elaborati grafici progettuali, prevede il completamento dell'isolato compreso tra le vie Q. Sella, via F. Mastrangelo, U. Bassi e P. Colletta ad Altamura tramite un "intervento di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti" sull'area posta ad angolo delle vie P. Colletta e U. Bassi. L'edificio residenziale è costituito da due piani interrati, e cinque piani fuori terra collegati tra loro da due vani scala e relativi ascensori.

Il secondo piano interrato è destinato ad autorimessa con n.35 box auto e riservati alle residenze, il primo piano interrato a parcheggio pertinenziale dell'attività commerciale presente al piano seminterrato-terra con accesso da Via U. Bassi, i piani primo, secondo, terzo e quarto destinati ad abitazione per complessivi n.18 alloggi e n.1 ufficio. L'accesso carrabile ai suddetti piani interrati è garantito dalla rampa già presente in via Ugo Bassi, a servizio del condominio adiacente.

L'accesso pedonale agli appartamenti avverrà mediante i due portoni presenti su Via U. Bassi e Via P. Colletta.

Il presente disciplinare è esplicativo della qualità di base che l'impresa Giordano Lorenzo & Figli S.r.l. intende garantire; la stessa si riserva la facoltà di modificare, variare o sostituire elementi costruttivi e di finitura degli immobili previsti nel presente disciplinare con altri di suo gradimento o ritenuti più idonei, senza inficiare in alcun modo sulla qualità di quanto promesso in vendita.

Il 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 pari a 3.**

Ogni unità immobiliare sarà realizzata in classe energetica A4 ai sensi del Decreto 26 Giugno 2015.



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 a copertura del piano secondo e primo interrato saranno realizzati con lastre in cemento armato (predalles) con alleggerimento in polistirolo e getto di calcestruzzo di completamento, con un sovraccarico in accordo con le NTC 2018 come per legge.

Le strutture di separazione e non con le altre parti dello stesso edificio avranno idonea resistenza al fuoco in accordo con il DM 3 agosto 2015 (Codice di Prevenzione Incendi) e il progetto presentato ai VV.F.

I solai dei piani abitabili saranno realizzati in laterocemento con travetti tralicciati e blocchi di alleggerimento in laterizio.

L'isolamento termo-acustico tra i vari piani abitabili sarà realizzato con la tecnica del "pavimento galleggiante" mediante l'interposizione di un tappetino anticalpestio dello spessore di circa mm 5 tra il massetto alleggerito di sottofondo e il massetto di finitura, nel rispetto dei requisiti acustici di cui al D.P.C.M. 05.12.1997 e termici di cui al Decreto del 26 Giugno 2015.

Copertura – Il solaio di copertura, anch'esso in laterocemento, sarà a terrazzo piano.

Scale – Le scale di accesso all'abitazione saranno realizzate in c.a.



1.2 MURATURE

Piano Interrato – Le murature di tompagno del piano interrato e quelle di separazione tra i box auto saranno ad un solo paramento in blocchi facciavista in argilla espansa – non intonacate – e/o altro di idonea resistenza al fuoco.

Vano Scala – Il vano scala ai piani interrati sarà delimitato da murature ad un solo paramento o in c.a. da cm. 20-25, di idonea resistenza al fuoco.

Le murature di separazione con i vani scala ai piani abitabili (dello spessore totale di circa 35 cm) saranno a doppio paramento costituite da blocchi in termolaterizio all'esterno, tufo all'interno e materiale isolante nell'intercapedine, in osservanza delle vigenti norme in materia d'isolamento termico (Decreto 26 Giugno 2015) ed acustico (D.P.C.M. 05.12.1997).

Piani Abitabili – Le murature di compagno dei piani abitabili, dello spessore totale di cm 48 circa, saranno a 30 con “rivestimento esterno a cappotto” in polistirene (EPS) da cm.16, in osservanza delle vigenti norme in materia d’isolamento termico (vedasi Decreto 26/06/2015) ed acustico (vedasi D.P.C.M. 05.12.1997).

Le tramezzature interne ai vari piani abitabili saranno eseguite con tufelle e/o forati dello spessore di cm. 8-10, quelle di divisione tra unità immobiliari con doppia muratura con interposto un pannello in lana di vetro o altro in modo da garantire un adeguato isolamento acustico in accordo al D.P.C.M. 05.12.1997.

La suddivisione interna degli appartamenti 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 in quanto strettamente vincolata alla posizione delle montanti idrico-fognanti.



1.3 COPERTURE

Il solaio di copertura del fabbricato sarà opportunamente coibentato e impermeabilizzato.

Per la parte a terrazzo piano l'isolamento sarà realizzato mediante pannello in polistirene estruso XPS su sottostante massetto alleggerito ed impermeabilizzazione mediante doppio strato di guaina in poliestere con sovrastante pavimentazione in cemento del tipo galleggiante.

Lo smaltimento delle acque piovane avverrà mediante l'installazione di pluviali discendenti.



2.1 SISTEMAZIONE AREE CIRCOSTANTI

Si precisa che l'impresa si riserva tutta la proprietà ed i relativi diritti ed usi delle aree esterne e del terrazzo di copertura sino alla ultimazione dei lavori di edificazione del complesso residenziale.

L'area esterna allo stabile sarà pavimentata con piastrelle in gres porcellanato, idonee per esterni e del colore scelto dal progettista; si precisa che essa non costituisce parte comune, salvo diversa regolamentazione che la società venditrice si riserva di apportare al momento della stipula del definitivo.

I passaggi pedonali e/o carrabili, le scale di accesso, necessarie al raggiungimento delle unità immobiliari, saranno comuni agli inquilini che ne faranno uso, per cui verranno disciplinati da apposito regolamento a cui si demanda per il futuro utilizzo degli stessi.



2.2 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.



2.3 INFISSI ESTERNI

Garages – L'autorimessa al piano secondo interrato, riservato alle residenze, sarà del tipo a box auto.

I box auto saranno provvisti di serrande realizzate con elementi in lamiera zincata, non pitturate e comandate elettricamente mediante selettore a parete. Per l'ingresso alle autorimesse ai due piani interrati si utilizzerà il cancello e la rampa presenti su Via U. Bassi ed entrambe le autorimesse saranno protette da portoni resistenti al fuoco. Per l'apertura del cancello sarà consegnato n.1 telecomando per ogni unità immobiliare.

Portoni condominiali – I portoni di accesso agli androni scala saranno realizzati in ferro, alluminio e/o altro secondo l'indicazione del progettista.

Infissi esterni – Gli infissi esterni delle parti destinate ad abitazioni, ad antiribalta e dotati di microventilazione, saranno in legno lamellare o in alluminio a taglio termico o in pvc, a triplo vetro e basso emissivi 33.1/12/4/12/33.1, 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 e sovrastante cassonetto in polistirene espanso con ispezione esterna, protetti da avvolgibili in alluminio coibentato del colore indicato dal progettista.

I **portoncini** di ingresso ai diversi alloggi saranno del tipo blindato, completi di controtelaio preverniciato a fuoco, serratura con cilindro europeo, spioncino e maniglieria.



2.4 BALCONI E TERRAZZI

I balconi potranno essere delimitati in tutto o in parte da parapetti in c.a. e/o da ringhiera del tipo e forma indicati dal progettista.

Tutti saranno pavimentati con ceramica monocottura, gres porcellanato e/o altro del colore indicato dal progettista.



3.1 VANO SCALA

L'androne, i pianerottoli ed i gradini della scala di accesso agli appartamenti saranno rivestiti in gres porcellanato, pietra e/o altro materiale indicato dal progettista. La scala sarà protetta da ringhiera del tipo e forma indicati dal progettista; le pareti del vano scala e quelle dell'androne saranno intonacate e pitturate.



3.2 IMPIANTO IDRICO

L'impianto idrico sarà eseguito con tubazione in polietilene per le parti interrate, 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 condominiale, completo di ogni accessorio e caratteristiche tali (portata e prevalenza) da assicurare una sufficiente pressione ai rubinetti di erogazione in tutte le unità immobiliari.

La riserva idrica sarà realizzata con serbatoi di prima raccolta in polietilene idoneo per lo stoccaggio di acqua potabile. La capacità totale della riserva idrica è di 9,0 mc e quindi pari a 500 litri 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.

In derivazione dalla montante idrica sarà prevista, per ogni alloggio, la fornitura e posa in opera di un contatore del tipo a "turbina" e di una chiave di intercettazione.

In ogni appartamento la società venditrice, eseguirà l'impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda agli apparecchi sanitari con tubazioni del tipo multistrato, con impianto a collettore.

Il locale commerciale a piano seminterrato-terra avrà un allaccio indipendente così come previsto dal regolamento A.Q.P.

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



3.3 IMPIANTO FOGNARIO

Tutte le colonne montanti verticali ed 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 potrà passare a vista nei piani interrati seguendo i percorsi indicati dalla D.L. attraversando, ove necessario, anche le singole proprietà a vendere (box e/o locali) sino ad allacciarsi alla rete cittadina.

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



3.4 IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici e speciali al servizio del complesso edilizio, saranno realizzati secondo la vigente Norma CEI 64-8 e ne sarà rilasciata, a termine lavori dall'impresa installatrice regolarmente abilitata, apposita dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08.

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

Le tubazioni rigide e flessibili in genere saranno posate sotto traccia, 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.

Tutti gli impianti ai piani interrati saranno eseguiti con tubazioni in PVC autoestinguente posate a vista per esterno con grado di protezione IP55; tutti gli altri impianti saranno incassati sottotraccia con grado di protezione IP40.

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

L'impianto elettrico comprenderà le installazioni elettriche nelle parti comuni e nelle unità abitative.

PARTI COMUNI – VANI SCALA – INGRESSI CONDOMINIO – AUTORIMESSA

L'impianto di pertinenza condominiale, a servizio delle parti comuni, comprenderà quanto segue:

- cavidotti e canalizzazioni di predisposizione linee montanti di allacciamento elettrico alla rete BT di E-Distribuzione;
- cavidotti e canalizzazioni di predisposizione rete secondaria di connessione telefonia e dati alla rete urbana Telecom in rame e fibra ottica;
- reti elettriche in cavi con guaina non propagante l'incendio facente capo a un quadro elettrico di distribuzione BT condominiale dotato di opportune protezioni magnetotermiche e differenziali
- impianto di illuminazione dei vani scala realizzato mediante apparecchi illuminanti con sorgente led ad alta efficienza con illuminamento medio 100lux e comando automatico temporizzato;
- impianto di illuminazione delle aree esterne realizzato mediante apparecchi illuminanti con sorgente led ad alta efficienza con illuminamento medio 10 lux e comando automatico;
- impianto di illuminazione ordinaria dell'autorimessa condominiale ubicata al 2° piano interrato, realizzato con apparecchi illuminanti a soffitto con sorgente led ad alta efficienza con illuminamento medio 75 lux e comando automatico a zone mediante appositi rivelatori di presenza temporizzati e parzializzato per zone;
- dorsale di alimentazione intercondominiale dei box auto previsti nell'autorimessa interrata con singole derivazioni dotate di proprio contatore in sottolettura di energia elettrica, finalizzato alla determinazione della rispettiva quota parte di energia elettrica consumata da ognuno dei box, dotati, ognuno, di impianto interno costituito da n° 1 punto luce con apparecchio a led di idonea potenza, n° 1 presa di servizio bipasso 2x10/16 A+T, n° 1 impianto di motorizzazione serranda elettrica e n° 1 predisposizione per alimentazione di eventuale quadro di ricarica auto elettrica, con potenza max 3,7 kW cad;
- impianto di illuminazione ordinaria dei locali tecnici e centrali condominiali realizzato con apparecchi illuminanti a soffitto con sorgente led ad alta efficienza con illuminamento medio 200 lux e comando locale;
- impianto di illuminazione di emergenza dei suddetti ambienti interni realizzato con appositi gruppi autonomi di emergenza, con batteria ricaricabile, implementati in circa 1/3 degli apparecchi di illuminazione ordinaria;
- impianto di illuminazione di sicurezza di tutte le vie d'esodo in caso di incendio realizzato con apparecchi illuminanti autonomi con sorgente led ad alta efficienza e autonomia 1 h;
- prese di servizio in quantità congrua in tutti gli ambienti interni di uso comune e nei locali tecnici e centrali;
- allacciamento motorizzazione elettrica del cancello carrabile e portoni di accesso alle autorimesse interrate;
- impianto di servizio centrale idrica condominiale;
- impianto centralizzato per la produzione di acqua calda sanitaria per gli appartamenti;
- impianto centralizzato per la produzione di acqua calda/fredda per la climatizzazione invernale/estiva degli appartamenti;

- impianto di rilevazione incendi a servizio di tutta l'autorimessa e locali a rischio d'incendio ed interfacciamento con la rete di fonia/dati intercondominiale, secondo quanto prescritto dal Comando dei VVF;
- sistema di disattivazione totale degli impianti elettrici in tutta l'autorimessa in caso d'incendio;
- impianto fotovoltaico a servizio dell'impianto condominiale realizzato con moduli fotovoltaici installati in copertura sul lastrico solare e dimensionato secondo quanto prescritto dal vigente Dlgs 199/21.



3.5 IMPIANTO DI MESSA A TERRA

L'impianto di messa a terra si dividerà in rete di dispersione e conduttori di protezione ed equipotenziali.

La rete di dispersione sarà costituita da dispersori orizzontali e/o verticali in numero sufficiente a garantire quanto prescritto dalla vigente Norma CEI 64-8, collegati tra loro da una corda nuda in rame.

Dal collettore generale di terra realizzato presso il quadro centralizzato 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 selettivo, avente funzione di Dispositivo di Protezione Generale installato in apposito quadretto immediatamente a valle del rispettivo contatore.

I conduttori di protezione, di sezione minima 6 mmq., saranno infilati in proprio tubo di PVC rigido pesante incassato; la montante di terra sarà realizzata con un cavo FS17 con guaina giallo-verde di idonea sezione.

Le connessioni alle singole derivazioni per gli appartamenti saranno realizzate in scatole di derivazione dedicate (o separate tramite setti separatori) senza interruzione della continuità elettrica.



3.6 IMPIANTO MULTISERVIZIO (Legge 164/2014)

L'edificio sarà dotato di un'infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica in grado di connettere il punto di accesso dell'edificio con i punti terminali di rete, intesa come l'insieme dei servizi universali presenti all'interno di un

edificio residenziale, ossia la telefonia, i dati a banda ultra larga, la televisione centralizzata, il segnale terrestre e satellitare.



3.7 IMPIANTO TELEFONICO

L'impianto telefonico sarà costituito dalla sola tubazione posata sottotraccia e collegata tramite il vano scala al punto di allaccio TELECOM, 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.



3.8 IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

L'impianto videocitofonico avrà la telecamera collocata presso l'ingresso pedonale di accesso all'edificio; l'impianto si diramerà all'interno di ogni singola unità immobiliare nella quale verranno installati i video per la ricezione delle immagini nelle posizioni indicate dalla D.L.

I videocitofoni avranno 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.



3.9 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; la centrale di testa installata in copertura sarà collegata in fibra ottica al suddetto impianto multiservizi condominiale da cui, mediante la rispettiva fibra ottica di connessione, raggiungerà la scatola servizi ottici di appartamento a cui farà capo la rete di distribuzione interna all'appartamento, in apposito cavo coassiale. 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 collegata alla suddetta centrale di testa.



3.10 I MPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA CONDOMINIALE

Il condominio sarà dotato di impianto di videosorveglianza in modo da controllare gli accessi ai due vani scala.



3.11 ASCENSORE

L'impianto ad azionamento elettrico a funi sarà realizzato secondo le vigenti norme INAIL (ex I.S.P.E.S.L.), con portata Kg. 480/6 persone, n.6 fermate con manovra automatica e armadio posto lateralmente alla porta dell'ultimo piano servito.

L'intero impianto dovrà essere a norma Legge n.13/'89 "superamento barriere architettoniche".



3.12 DOTAZIONI ANTINCENDIO

Le autorimesse saranno provviste di un numero adeguato di vie di fuga, di aperture di aerazione, di estintori, oltre all'impianto antincendio manuale e/o automatico e di rivelazione incendi come da progetto approvato dai Vigili del Fuoco e secondo le norme vigenti.



4.1 PORTE INTERNE

Le **porte** a separazione dei vani saranno del tipo a pannelli lisci tamburrate in legno noce tanganica, ciliegio, faggio o laccate bianco opaco, al prezzo cadauno di **€ 300,00**. Il numero ed il tipo dipenderà dalla tipologia dell'appartamento, e comunque verrà indicato nella piantina da allegare al compromesso di vendita.



4.2 INTONACI - PAVIMENTI - RIVESTIMENTI

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

Tutti i vani saranno controsoffittati in maniera continua per nascondere eventuali impianti con la posa in opera di lastre in cartongesso avvitate su orditura metallica, stuccate nei giunti e rasate; eventuali ribassamenti, velette perimetrali, gole luminose, scuretti, fori per l'installazione di faretti da incasso a richiesta dell'acquirente sono esclusi e saranno computati in variante.

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 e dei bagni 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 5, avrà un prezzo massimo scontato di **6,00 €/ml**.

A discrezione dell'acquirente potrà esser posato il **parquet**, scelto esclusivamente tra le campionature messe a disposizione dall'impresa, con posa dritta a correre e del prezzo massimo scontato di **45,00 €/mq**.

Qualsiasi altro tipo di posa (a spina di pesce, a mosaico, a quadri, ecc...) dovrà esser concordata con l'impresa e sarà oggetto di variante.

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 il **vano cucina** solo la parete retrostante i pensili sarà rivestita in ceramica o gres per un'altezza di **mt 2,20** al prezzo massimo scontato di **40,00 €/mq**.

NOTA BENE: Qualora la parte acquirente intenda effettuare 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 altro rivenditore, ma il trasporto in cantiere dovrà essere a carico dell'acquirente e 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 100x100) 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 *Decor* o *Greche*;
- posa in opera degli **interi rivestimenti**, nella cui composizione rientrano la posa in opera di *Matite*, *Listelli* o *Mosaici*.



4.3 IMPIANTO IDRICO

L'impianto idrico interno all'appartamento sarà così composto:

- linea di adduzione *acqua fredda e acqua calda* dal contatore installato in idoneo vano tecnico posto nel vano scala fino al collettore interno all'appartamento, con la fornitura e posa in opera di tubazioni in multistrato isolate di idonee dimensioni;
- realizzazione di n.1 attacco lavello cucina, n.1 attacco lavatrice, n.1 attacco lavatrella (negli appartamenti con vano lavanderia), n.4 attacchi per il bagno padronale, n.4 attacchi per il bagno di servizio.

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 sarà realizzato con tubazioni del tipo multistrato e collettore di distribuzione



4.4 IMPIANTO FOGNARIO

Gli scarichi degli apparecchi sanitari interni alle singole unità immobiliari saranno realizzati con tubazioni 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.



4.5 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 110x80 delle migliori marche (per i formati fuori capitolato sarà dovuta l'eventuale differenza fra i prezzi di listino);
- rubinetteria in acciaio cromato lucido o satinato 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.

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*);
- € 260,00 per piatto doccia in mineralite (*bagno padronale e di servizio*);
- € 400,00 per rubinetteria lavabo, bidet e doccia (*bagno padronale e di servizio*);
- € 105,00 per lavatrella (*se previsto il vano lavanderia*).

Il montaggio di cabine doccia e vasche idromassaggio speciali, saranno ad esclusivo carico e spese del promissario acquirente e non potranno essere fatturate dall'impresa.

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 altro rivenditore ma il trasporto in cantiere dovrà essere a carico dell'acquirente e garantito nei tempi richiesti dall'impresa.

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



4.6 IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE/ESTIVO

Le unità immobiliari saranno servite da un impianto centralizzato ad altissima efficienza in pompa di calore ubicata in copertura con funzione di riscaldamento invernale/raffrescamento estivo e distribuzione verticale delle montanti del fluido termovettore, costituite da tubazioni preisolate in acciaio, materiali plastici e/o multistrato disposte in un opportuno cavedio.

La tipologia dell'impianto di climatizzazione invernale/estivo previsto in ciascuna unità abitativa sarà con pannelli radianti installati sotto il pavimento e deumidificatore installato in controsoffitto per la deumidificazione in estate dei singoli ambienti mediante un sistema di canalizzazioni e diffusori di mandata dell'aria.

Per il riscaldamento dei bagni potranno essere installati scaldasalviette idronici con valvole termostatiche o/o elettrici.

La distribuzione principale sarà fatta con tubazioni in multistrato, collettori in materiale polimerico e tubazioni in polietilene reticolato (Pex-a) posati su pannelli sagomati con isolamento in polistirene.

La lettura dei consumi energetici per la produzione di acqua fredda e calda saranno contabilizzati mediante contabilizzatori energetici per ciascuna unità immobiliare installati in idoneo vano tecnico posto nel vano scala.

REGOLAZIONE TEMPERATURA/UMIDITÀ LOCALI CLIMATIZZATI

Ogni unità immobiliare sarà dotata di regolazione autonoma della temperatura ambiente, controllata mediante una centralina climatica; la centralina, dotata di programmazione oraria, sarà collegata a sonde di temperatura e sonde di temperatura/umidità, opportunamente posizionate all'interno dell'unità abitativa, in modo tale da controllare i parametri termoclimatici all'interno dei vari ambienti ed ottimizzare i consumi energetici in funzione delle condizioni ambientali esterne e delle esigenze dell'utente.



4.7 IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

La produzione e la distribuzione di acqua calda sanitaria per le unità abitative sarà prodotta da una pompa di calore condominiale ubicata in copertura dedicata allo scopo ed integrata dall'impianto solare termico centralizzato, costituito da una batteria di collettori solari disposti sul terrazzo e bollitori di capacità idonea, coibentati ed installati nel locale tecnico previsto in copertura. La distribuzione verticale dell'acqua calda e di ricircolo avverrà mediante montanti costituite da tubazioni preisolate in acciaio, materiali plastici e/o multistrato disposte in un opportuno cavedio.

L'impianto garantirà un apporto di calore in grado di sopperire al fabbisogno di acqua calda sanitaria per tutte le unità immobiliari con una percentuale non inferiore al 60% del fabbisogno totale annuo, in ottemperanza alle normative vigenti in materia di risparmio energetico.

La lettura dei consumi energetici per la produzione di acqua calda avverrà mediante contabilizzatori energetici per ciascuna unità immobiliare installati in idoneo vano tecnico posto nel vano scala.



4.8 IMPIANTO ELETTRICO INTERNO

Ogni appartamento sarà collegato al contatore ENEL installato in un vano tecnico in corrispondenza dell'accesso esterno comune.

In ogni alloggio sarà disposto un quadro elettrico generale di appartamento da **4,5 kW** ad incasso ma dimensionato per poter assorbire una potenza complessiva di 6 kW in base a quanto descritto successivamente e prescritto dalla vigente Norma CEI 64-8/V3. Le apparecchiature interne da incasso 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**.

L'impianto interno sarà dotato di sistema domotico wireless **SMART HOME** di tipo "connesso", sviluppato con apparecchiature **Bticino serie Living Now** e gestirà l'impianto di illuminazione e le tapparelle motorizzate con possibilità di controllo da remoto.



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

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 avrà un adeguato numero di punti luce, punti presa corrente ed elettrodomestici, prese TV e prese DATI con la possibilità di funzionare anche come prese telefoniche, in conformità a quanto previsto dalla Norma CEI 64-8/V3

L'impianto comprenderà:

- n.1 linea montante elettrica di alimentazione generale in partenza dal rispettivo contatore a piano terra, con relativo interruttore automatico magnetotermico differenziale selettivo posto a monte.
- n.1 quadro elettrico di distribuzione di appartamento in centralino modulare da incasso contenente:
 - n.1 interruttore generale;
 - n.2 interruttori differenziali di sensibilità adeguata ed interruttori magnetotermici per la separazione dei circuiti in linea luci, linea prese, linea cucina, linea tapparelle linea servizi;
- n°1 quadro distributore segnali di appartamento (QDSA) con apposita scatola di terminazione ottica di appartamento (STOA) per collegamento alla rete multiservizi condominiale e alle reti fonia/dati e TV interne.
- n. 1/2 lampade 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 deviato;
- n.1 presa bivalente 10/16A.

SOGGIORNO:

- n.1 punto luce commutato a relè comandato da n.2/3 punti;
- n.1 presa comandata bivalente 10/16A;
- n.5 prese bivalenti 10/16A;
- n.1 presa tv (terrestre +satellitare);
- n.1 presa telefonica/dati.

STANZA DA LETTO MATRIMONIALE/DOPPIA:

- n.1 punto luce commutato a relè comandato da n.2/3 punti;
- n.4 prese bivalenti 10/16A;
- n.1 presa tv (terrestre +satellitare);

- n.1 presa telefonica/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 telefonica/dati.

CORRIDOIO:

- n.1 punto luce deviato o a relè comandato da n.2/3 punti;
- n.1 presa bivalente 10/16A.

LAVANDERIA (se prevista):

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

BAGNO PADRONALE:

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

BAGNO DI SERVIZIO:

- n.2 punti luce interrotti;
- n.1 prese bivalente 10/16A.
- n.1 prese unel bivalenti 10/16A.

CUCINA/ANGOLO COTTURA:

- n.1 punto luce interrotto con plafoniera a led;
- n.3 prese bivalenti 10/16A;
- n.4 prese unel bivalenti 10/16° (piano cottura ad induzione, forno, lavastoviglie, ..);

VERANDA/BALCONE ZONA GIORNO:

- n.1/2 punti luce interrotti;
- n.1 presa bivalente 10/16A IP55;
- n.1 presa tv (terrestre +satellitare);

BALCONE ZONA NOTTE:

- n.1 punto luce interrotto.
- n.1 presa bivalente 10/16A IP55
- n.1 impianto antifurto per appartamento costituito da apposita centrale connessa alla rete e costituita da appositi sensori volumetrici interni ubicati nei punti strategici e da protezione perimetrale costituita da contatti magnetici o a fune sulle tapparelle, gestibile da tastiera interna e con sirena autoalimentata esterna.

BOX AUTO con derivazione dal contatore condominiale, come già indicato al precedente punto 3.4:

- n.1 centralino con sottocontatore e interruttore di protezione;
- n.1 punto luce interrotto IP55;
- n.1 presa bivalente 10/16A IP55;
- n.1 impianto di motorizzazione serranda;
- n.1 predisposizione per ricarica auto elettrica.

CANTINOLA (eventuale) con derivazione dal contatore condominiale:

- n.1 punto luce interrotto IP55.
- n.1 presa bivalente 10/16A IP55

Per ognuno dei box auto sarà inoltre prevista, in alternativa all'alimentazione derivata dalla dorsale unica intercondominiale indicata al precedente punto 3.4, la predisposizione di un'apposita tubazione per rendere possibile, eventualmente, l'alimentazione elettrica dal contatore dell'appartamento o da un ulteriore punto di consegna collegato direttamente alla rete pubblica di E-Distribuzione, con relativa spesa a carico del richiedente.



5.1 ENERGIA ELETTRICA, ACQUEDOTTO, FOGNA, TIM

Sarà cura dell'impresa eseguire le opere edili occorrenti ad allacciare il fabbricato alle linee pubbliche di acqua, fogna, energia elettrica e linea telefonica, con il relativo espletamento delle pratiche necessarie presso l'ACQUEDOTTO, E-Distribuzione 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-Distribuzione*
3. *spese per allacciamento TIM*

Sarà cura dell'impresa la fornitura e il montaggio delle cassette postali, nel colore e forma indicati dal progettista, così come dei corpi illuminanti esterni, nel rispetto di una uniformità progettuale.



5.2 TABELLE MILLESIMALI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'impresa farà predisporre da tecnico di sua fiducia le Tabelle Millesimali e il Regolamento di Condominio dell'intero edificio compreso quello delle parti comuni.

Le spese di cui ai punti 5.1 e 5.2 quantificate forfettariamente in € 3.000,00 (euro tremila/00) sono a carico dell'acquirente e dovranno essere pagate all'impresa entro la consegna dell'unità immobiliare.

6.1 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.

DIFFERENZE DA DETRARRE AL L'ACQUIRENTE IN CASO DI SCELTE DIVERSE DA QUELLE INDICATE NEL PRESENTE DISCIPLINARE TECNICO	
FORNITURA	PREZZO SCONTATO
PAVIMENTO GENERALE	€ 40,00 al mq
PARQUET	€ 45,00 al mq
RIVESTIMENTO BAGNO E CUCINA	€ 40,00 al mq
BATTISCOPA	€ 6,00 al mt
SANITARI (serie completa)	€ 500,00
PIATTO DOCCIA	€ 260,00 cad.
RUBINETTERIA (serie completa)	€ 400,00
PORTA INTERNA	€ 300,00 cad