

**DISCIPLINARE DELLE OPERE
DELLE CARATTERISTICHE TECNICHE
E DELLE RIFINITURE
BARI VIA SALVATORE PIETROCOLA**

Trattasi di un complesso residenziale che sorge nel comune di Bari alla via Salvatore Pietrocola chiamato "RESIDENCE VELA ALTA" recintato sui lati, con annesse zone adibite a verde.

L'erigendo fabbricato prevede la realizzazione di un complesso residenziale pluripiano destinato esclusivamente a residenze di pregio

Il suddetto edificio immobiliare sarà costituito da un minimo di 18 app. a un massimo di 30app. (il numero degli appartamenti dipende dalla loro dimensione) appartamenti ad uso residenziale dislocati in sei piani fuori terra.

Consiglio superiore per i lavori pubblici "Istruzioni per l'applicazione delle norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008, circolare 2 febbraio 2009, n. 617., ed eventuali successive integrazioni o modificazioni.

OGNI APPARTAMENTO SARA DOTATO DA:

1. Pacchetto acustico e termico per soddisfare la legge 311/2006 e le UNI TS 11300 del 2009.
2. Infissi esterni in PVC, tutti del tipo ad anta-ribalta.
3. Impianto di riscaldamento a pavimento e la sola predisposizione al raffreddamento, oltre ad un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria, il tutto mediante pompa di calore, composto da una unità interna ed una esterna, da collocarsi internamente e/o esternamente all'unità abitativa secondo le indicazioni della D.L., funzionante ad energia elettrica.
4. Pavimenti in gres porcellanato di prima scelta.
5. Due telecomandi per l'apertura automatica del cancello e della serranda di accesso ai box.
6. Impianto condominiale di Videocitofono.
7. Tapparelle elettriche.
9. La sola predisposizione della tubazione per l'impianto di allarme.
10. Ascensore condominiale.

In particolare, l'edificio avrà le seguenti caratteristiche:

STRUTTURA PORTANTE

La fondazione sarà del tipo a platea continua come da calcolo ed indicazione del tecnico progettista, realizzata con calcestruzzo per fondazione del tipo C30/37RCK37S4XC3DIAM.MAX30 con armatura in acciaio nervato B450C – B450A. Calcestruzzo dei pilastri e delle travi in genere e di completamento dei solai del tipo C30/37RCK37S4XC3DIAM.MAX30 con armatura in acciaio nervato B450C – B450A. Le rampe scala saranno realizzate con soletta piena in c.a. con gradini in calcestruzzo con armatura in acciaio come da calcolo del tecnico progettista.

SOLAIO

Il solaio di copertura al piano interrato sarà realizzato con lastre Predalles R120, solaio da cm 30 finito composto da cm 4,5 di lastra, cm 40xH20cm di polistirolo di densità 10 incollato sulla lastra, cm 5.5 di

getto di completamento il tutto come da calcolo del progettista. I restanti solai saranno tutti del tipo parzialmente gettati in opera con travetti precompressi, pignatte in laterizio e getto di completamento in opera. Lo spessore dei vari solai sarà di cm 30 mentre i solai dei balconi sarà di spessore cm 37 e comunque quello che risulterà dal calcolo del tecnico progettista; i getti di completamento saranno di calcestruzzo classe C30/37RCK37S4XC3DIAM.MAX.30 e l'armatura integrativa del tipo ad aderenza migliorata B450C- B450A. Sovraccarichi accidentali oltre tutti i sovraccarichi permanenti ed il peso proprio: non minore di 200 kg/mq per i calpestii delle abitazioni e copertura, non minore di 400 kg/mq per soletta a sbalzo e scale. Nell'esecuzione delle opere in cemento armato, l'impresa dovrà attenersi strettamente a tutte le norme contenute nel DPR n. 380/2001 e nel DM 14 gennaio 2008 concernente le opere stesse. Tutte le opere strutturali saranno eseguite in base a calcoli statici accompagnati da disegni esecutivi a firma del tecnico progettista.

OPERE DI COMPLETAMENTO AL RUSTICO

Le murature di tomagno perimetrali saranno eseguite con mattoni in blocchi di laterizio termico e avranno spessore come da calcolo del progettista.

I tramezzi interni saranno realizzati in mattoni forati o tufelle dello spessore da cm 10. Le pareti attrezzate con impianti idrici e di scarico dei bagni e delle cucine, verranno, dove possibile, realizzate con l'impiego di mattoni in laterizio forato o tufelle di spessore cm. 12/15. Al piano interrato le murature perimetrali delle eventuali intercapedini e dei box auto/locali deposito saranno realizzate con blocchi in CLS a faccia a vista dello spessore indicato dal progettista. Il vano scala condominiale sarà costituito da vano ascensore, rampe scale e pianerottoli di accesso alle varie unità immobiliari.

I massetti interni agli appartamenti per il ricoprimento delle tubazioni idriche, fognanti ed elettriche saranno del tipo autolivellante a base cementizia e avranno uno spessore non inferiore a cm 5, seguirà un tappetino fonoassorbente (isolamento acustico) di 0,5 cm, successivamente all'ultimazione dell'impianto termico a pavimento verrà realizzato un massetto autolivellante a base cementizia. Il pacchetto di copertura sarà formato da barriera al vapore, pannello isolante in polistirene espanso estruso tipo Styrodur o similare di spessore come dal calcolo del progettista, masso a pendio realizzato con un prodotto bicomponente (calcestruzzo cellulare) a sua volta composto da un legante cementizio e da un additivo cellulare tipo ad isolamento termico. L'impermeabilizzazione del solaio di copertura sarà effettuata o con doppio strato di guaina impermeabilizzante da 4 mm ciascuno o con due strati di Mapelastic o Aquazip o prodotti similari, su cui sarà posato il pavimento.

OPERE DI FINITURA

ASCENSORE E VIDEOCITOFONO

Il vano scala sarà dotato di impianto di ascensore, impianto luci ed impianto di videocitofono condominiale.

INTONACI E PITTURAZIONI

Gli intonaci interni alle unità immobiliari saranno del tipo civile premiscelati a base di cemento, a perfetto piano e fondo (con guide e profilature), l'ultima passata con finitura a stucco. Si precisa che gli appartamenti saranno consegnati privi di rasatura e pittura interna sia sulle pareti che sui soffitti, pertanto potranno presentare segni, scritte o piccole ammaccature dovute alle normali fasi delle lavorazioni e che quindi non potranno essere assolutamente motivo di contestazione.

Gli intonaci esterni saranno realizzati con malta cementizia stabilizzata pronta per l'impiego a perfetto piano e saranno finiti con intonaco plastico colorato spatolato.

Inoltre, si precisa che le pareti divisorie dei locali adibiti a parcheggio (box-auto) al piano interrato, non saranno intonacate ma lasciate con blocchetti a vista, senza pitturazione e con l'impianto elettrico e idraulico sovrapposto.

I prospetti esterni in parte potranno essere rivestiti con mattoni in gres porcellanato di prima scelta a seconda la D.L. mentre le pareti in calcestruzzo e i parapetti dei balconi, saranno finiti con rivestimento plastico colorato dato a spatola, nei colori a scelta del progettista e D.L.

PAVIMENTI, MARMI E RIVESTIMENTI

I pavimenti interni agli appartamenti saranno realizzati con mattoni in gres porcellanato 40x40 o 60x60 o 15x60 o 15x90 a scelta dell'acquirente tra la campionatura che l'impresa costruttrice mette a loro disposizione presso i fornitori convenzionati, il cui prezzo netto a mq è di euro 25,00 (venticinque/00). In tale prezzo non sono compresi eventuali decori e pezzi speciali che restano a carico dell'acquirente. Il pavimento sarà posto in opera con collante su massetto cementizio, a filo dritto e fughe da 2/3 mm, lavorazioni particolari come posa a 45° o spiga, disegni complessi, mosaici, decori, ecc.... saranno concordate preventivamente con l'impresa costruttrice ed il relativo costo resta a totale carico dell'acquirente. Il battiscopa perimetrale è in ceramica o in gres porcellanato, simile al pavimento. La pavimentazione dei balconi e delle verande degli appartamenti saranno in ceramica o gres porcellanato antigeliva per esterni e saranno per una ragione di uniformità, uguali sia per dimensioni e colore per tutte le unità abitative, scelti direttamente dall'impresa e dalla D.L. Saranno impermeabilizzati con prodotti a base cementizia tipo Mapelastic o Aquazip o prodotti similari.

Scalini, pavimentazione dell'androne scala e dei vani scala di accesso agli appartamenti a piano terra, primo e secondo piano saranno in pietra a scelta dell'impresa costruttrice e della D.L., stuccati e levigati con spessore da cm 2. Gli stipiti degli infissi esterni saranno delle Spalle Termoisolanti (mod. Edilblok della ditta Edilcass) o eventuali ulteriori materiali proposti dal direttore dei lavori.

I rivestimenti del bagno saranno realizzati con piastrelle da cm 20x20 o 30x60 o 30x1,20 a scelta dell'acquirente tra la campionatura messi a disposizione dall'impresa presso i fornitori convenzionati, tutti garantiti di prima scelta e per un'altezza massima di cm 220/225, il cui prezzo netto a mq è di euro 25,00 (venticinque/00). In tale prezzo non sono compresi decori e pezzi speciali (listelli, matite, torelli, ecc....) che restano a carico dell'acquirente. I pavimenti dei bagni saranno realizzati con lo stesso pavimento dell'appartamento.

Al piano interrato lo spazio di manovra, i box auto ed i locali deposito saranno pavimentati in cemento industriale liscio.

APPARECCHI IGIENICO SANITARI E RUBINETTERIA BAGNO

A) SANITARI

Serie di n°4 pezzi composta da:

- Vaso sospeso con cassetta ad incasso,
- Bidet sospeso,
- Lavabo sospeso, - Piatto doccia.

B) RUBINETTERIA

Serie di n°3 pezzi composta da:

- Gruppo Doccia,
- Gruppo Bidet, -
- Gruppo Lavabo.

INFISSI, AVVOLGIBILI E PORTE

Gli infissi esterni saranno in PVC di colore a scelta della D.L., ad una o due ante battenti, tutte ad anta ribalta e saranno dotate di vetrocamera a bassa emissività.

Gli avvolgibili in alluminio di colore a scelta della D.L. ad apertura elettrica. I cassonetti sono posizionati nella muratura di tomagno, con ispezione frontale per consentire una più agevole manutenzione, sono opportunamente coibentati e garantiscono, allo stesso tempo, il rispetto dei requisiti di isolamento acustico. Le porte d'ingresso agli appartamenti saranno del tipo blindato, con pannello interno ed esterno liscio, di colore a scelta della direzione lavori e saranno dotate di serratura di sicurezza e spioncino panoramico. Le porte interne saranno delle dimensioni standard della larghezza di 70 o 80 cm e altezza di 210 cm ad unica anta battente, avranno la struttura a nido d'ape dello spessore di 40/45mm, con sovrapposizione di pannelli rivestiti di laminato, completi di accessori, i colori saranno a scelta dell'acquirente fra quelli messi a disposizione dall'impresa presso i fornitori convenzionati, di disegno semplice e lineare, con maniglie ottonate o cromate, satinare o lucide sempre a scelta dell'acquirente tra la campionatura proposta dall'impresa. A scelta degli acquirenti e sempre nelle misure standard (70/80 cm x 210 cm) le porte interne, potranno essere a scomparsa ma comunque per un massimo di 1 (una) per appartamento.

OPERE IN FERRO E SIMILARI

Le ringhiere o passamani del vano scala, dei balconi e le recinzioni esterne, saranno realizzate in ferro o altro (vetro, alluminio, pvc ecc..) secondo indicazioni e disegni del tecnico progettista. Se in ferro, saranno zincati a caldo e verniciati a smalto o a fuoco. Le serrande saranno in lamiera zincata a 8/10 mm, a fasce per la chiusura delle autorimesse al piano interrato, saranno completi di stipiti e velette in lamiera zincata 15/10 mm., con due fasce assolate ed apertura elettrica con selettore manuale.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFREDDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA

L'impianto di riscaldamento sarà autonomo ed a pavimento, ogni appartamento sarà dotato di pompa di calore (unità interna più unità esterna), funzionante ad energia elettrica. Per il raffrescamento dell'appartamento sarà predisposto un impianto di aria condizionata con sistema idronico (Fan-Coil) funzionante sempre con la pompa di calore. Il Fan-Coil, le spese di montaggio, canalizzazioni, griglie ed eventuali controsoffittature necessarie saranno a carico dell'acquirente. Anche l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria funzionerà mediante la pompa di calore prima descritta.

L'impianto di distribuzione dell'acqua calda sarà realizzato con tubo composto da più materiali solidali tra loro che costituiscono la tecnologia denominata "multistrato".

L'impianto sarà realizzato secondo il progetto esecutivo e in conformità della legge 10/90 e successive variazioni. In ogni appartamento è prevista l'installazione di un cronotermostato ambiente.

IMPIANTO IDRICO-FOGNANTE

Sarà realizzato un impianto idrico all'interno dell'appartamento, in materiale multistrato con sistema a collettore. L'impianto d'acqua calda e fredda sarà posato sottotraccia con tubi "multistrato", mentre le tubazioni di scarico saranno realizzate con tubo in polietilene pesante, resistente al passaggio di acqua bollente.

Le tubazioni di adduzione dell'acqua calda per il bagno e la cucina, saranno interamente coibentate con idoneo isolante a norma di legge. Ogni unità abitativa sarà dotata di un impianto d'acqua potabile centralizzato con un contatore generale e ogni appartamento avrà il suo contatore divisionale. Inoltre, per la pulizia delle scale condominiali verrà posizionato un rubinetto di solo acqua fredda con una pilozza con scarico in un apposito spazio condominiale. Lo spazio di manovra sarà dotato di raccoglitori a pavimento per la raccolta delle acque che saranno convogliate in un pozzetto di raccolta in prossimità

della rampa di ingresso al piano interrato per essere eliminate definitivamente con una pompa di sollevamento e/o foro dispersivo di trivellazione.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato secondo le norme C.E.I e alla legge 46/90. Per ogni appartamento è previsto:

Locale	Illuminazione	Accessori
Box-Auto	n.1 P.L. a soffitto o a parete	
	n.1 presa 10/16°+ le n. 1 linea elettrica per motore serranda e selettore manuale di apertura /chiusura.	
Soggiorno-Pranzo	n.2 P.L. a soffitto deviati-commutati	Quadro elettrico, campanello, n.1 monitor-videocitofono, n. 1 luce di emergenza
	n.3 prese 10/16°	
	n.1 presa TV- n.1 presa parabola	
	n.1 presa telefonica	
Cucina	n.1 P.L. a soffitto	n.4 prese da 16A alimentate da interruttore bipolare
	n.3 prese 10/16°	
	n.1 presa TV	
Camera letto matrimoniale	n.1 P.L. a soffitto	
	n.3 prese 10/16°	
	n.1 presa TV	
Camera letto - Singola	n.1 P.L. a soffitto deviato	
	n.2 prese 10/16°	
	n.1 presa TV	

	n.1 presa telefonica	
Bagno	n.1 P.L. a soffitto	
	n.1 P.L. a parete	
	n.1 presa 10/16°	n.1 presa da 16/A alimentata da interruttore bipolare
Disimpegno	n.1 P.L. a soffitto	n.1 luce di emergenza
Balconi	n.1 P.L. a parete o soffitto	Fornitura Plafoniere
	n.1 presa 10/16 A	

La realizzazione dell'impianto elettrico, videocitofonico, telefonico, allarme e domotica (allarme e domotica solo predisposizione) sarà eseguito sottotraccia in tubazioni in corrugato di pvc autoestinguente, con le caratteristiche tecniche di seguito specificate in dettaglio. Sarà inoltre predisposta la sola canalizzazione per eventuale infilaggio del cavo di fibra ottica a servizio delle singole unità abitative. La serie degli apparecchi da utilizzare, interruttori prese ecc., sarà della ditta BTICINO serie Living o simili, compresa la fornitura delle placche in tecnopolimero di colore nero o bianco. È previsto un impianto condominiale per luci scala con pulsanti luminosi, compreso di plafoniere da 60W, e con lampade d'emergenza da 6W con 2h di autonomia e di un relè a tempo, inoltre sul torrino sarà realizzato un impianto fotovoltaico di potenza corrispondente ai calcoli progettuali, la cui energia prodotta sarà erogata all'impianto elettrico condominiale. Per ogni unità abitativa è prevista 1,2kwp di fotovoltaico pari a 3 pannelli da 400wp. Al piano interrato la zona di manovra sarà dotata di impianto luci condominiale compreso di plafoniere, luci di emergenza, con eventuali interruttori di accensione a tempo o a sensori che sarà conforme alle norme previste. È previsto un quadro elettrico condominiale ad incasso.

L'impianto TV centralizzato sarà dotato di una antenna per la ricezione dei segnali digitali terrestri e una parabola per i segnali satellitari, completo di centralina e di alimentazione, di partitori di tipo induttivo, fissate su un palo zincato telescopico e quant'altro serve per rendere l'impianto perfettamente funzionante. L'edificio sarà dotato di impianto di messa a terra, con dispersore interrato lungo tutto il perimetro dell'edificio, montanti di terra per vani scale fino al terrazzo e diramazione in ogni appartamento.

FORME E PRINCIPALI DIMENSIONI DELLE OPERE

La forma delle principali dimensioni delle opere che lo formano, oggetto della costruzione risultano dai disegni allegati al presente disciplinare, salvo quanto meglio verrà precisato nell'atto esecutivo della direzione dei lavori. Le planimetrie di progetto presentano nel loro interno un arredamento che è puramente casuale da non considerarsi alla sottoscrizione del compromesso.

VARIAZIONE DELLE OPERE PROGETTATE

La direzione dei lavori e l'impresa costruttrice si riservano l'insindacabile facoltà di introdurre nelle opere, durante la realizzazione, quelle varianti che stimerà per una corretta esecuzione dei lavori e sempre al fine di una migliore riuscita formale e tecnica delle opere. Da quanto sopra precisato, gli acquirenti non potranno trarre motivi per avanzare pretese di indennizzi e compensi particolari.

I materiali in genere occorrenti per la costruzione delle opere proverranno da quelle località e/o fornitori che l'impresa riterrà di sua convenienza, purché delle migliori qualità e risponderanno allo scopo cui sono stati destinati.

Inoltre si precisa che nel caso l'acquirente volesse apportare delle modifiche all'appartamento di qualsiasi genere e se tecnicamente possibili, non previsto nella composizione iniziale dell'appartamento (nella planimetria allegata al compromesso) e quindi nella quantificazione iniziale del costo dell'appartamento, le stesse modifiche dovranno essere preventivamente concordate e accettate dalle parti nel rispetto dei tempi indicati dall'impresa venditrice e saranno realizzate solo ed esclusivamente a cura dell'impresa venditrice ma interamente a spese dell'acquirente. Le eventuali differenze di prezzo dovute a scelte fuori capitolato dei materiali e i costi di realizzazione da parte dell'acquirente, dovranno essere corrisposte in anticipo rispetto ai lavori. Eventuali ritardi nella corresponsione di tali somme potrebbero causare ritardi nella consegna dell'immobile non attribuibili all'impresa costruttrice.

ONERI A CARICO DELL'IMPRESA

L'impresa è obbligata altresì, a provvedere agli accatastamenti delle singole unità immobiliari e a richiedere il certificato di agibilità agli organi competenti.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI

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 ratifica con la stipula dell'atto pubblico.

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, è demandata al giudizio insindacabile della direzione dei lavori, che viene riconosciuto ed accettato come unico arbitro tra le parti.

ONERI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI

Sono a carico degli acquirenti tutti gli oneri derivati dagli allacci ai vari enti erogatori dei servizi di rete (ACQUEDOTTO, TELECOM). Mentre il costo relativo del solo contatore dell'appartamento di kw 4,5 e di euro 500,00 onere a carico dell'acquirente.

N.B. NON SONO PREVISTI ALLACCI ALLA RETE CITTADINA DEL GAS METANO

ACCESSO CANTIERE

Non è prevista la possibilità degli acquirenti di accedere al cantiere, direttamente e/o mediante delegati, se non previo concordato appuntamento con l'impresa costruttrice ed accompagnati da un responsabile di cantiere al fine di preservarne la sicurezza.

LISTINO PREZZI E DIFFERENZE DELLE OPERE

RESIDENCE “VELA ALTA” BARI

VIA SALVATORE PIETROCOLA

- 1) Per ogni porta a battente in più o in meno compreso di montaggio euro 280,00
- 2) Per ogni porta scorrevole completa (opere murarie-montaggio-porta-telaio) euro 1000,00
- 3) Montaggio centralina per il box per l'automazione euro 500,00
- 4) Posa in opera di lastre per il rivestimento del bagno dim.1,20 x 3,00 il costo per differenza e di euro 150,00 nel caso in cui una lastra dovesse rompersi durante la posa in opera l'acquirente dovrebbe integrare la stessa a sue spese. Per lo scarico delle lastre in cantiere e per lo smistamento verrà calcolato al momento in base al tempo impiegato. Se nello smistamento una lastra dovesse rompersi l'acquirente dovrà integrare la stessa a sue spese. (N.B. per la presa di una lastra di quelle dimensioni occorrono 4/5 operai).
- 5) Per la realizzazione di piatti doccia a pavimento compreso di impermeabilizzazione a perfetta regola d'arte senza la griglia di scolo e di euro 600,00
- 6) Per ogni finestra con il doppio scorrevole la differenza e di euro 500,00
- 7) Per la realizzazione di un secondo bagno là dove è possibile il tutto comprende opere murarie, intera colonna montante, rivestimento, sanitari vaso-bidè -lavandino-piatto doccia euro 10.000,00
- 8) Per il montaggio della cassaforte il costo e di euro 200,00 cada 1.
- 9) Per il montaggio di pavimenti con dimensioni che vanno da90 x 90 e 100 x100 il costo e di euro 8,00 al mq per formati più grandi il costo verrà calcolato al momento.
- 10) Per ogni rubinetto in più nel balcone il costo e di euro 200,00
- 11) Per la posa di pavimento in diagonale il costo e di euro 10,00 al mq
- 12) N.B. le ditte esterne tipo (pittore-parchettista-montatori di mobili da bagno-impresе di pulizie etc.) potranno entrare negli appartamenti solo dopo aver stipulato l'atto di acquisto del proprio immobile.
- 13) N.B. i bagni indicati in planimetria non sarà possibile cambiare di posizione per un discorso di colonne montanti.
- 14) N.B. per chi vorrà cambiare fornitore rispetto a quello prescelto dall'impresa tipo piastrelle, sanitari, porte ecc. la fatturazione non sarà possibile fatturarla all'impresa e nello stesso tempo l'acquirente si assume la responsabilità del prodotto stesso che verrà consegnato in cantiere sollevando l'impresa da qualsiasi responsabilità.
- 15) N.B. tutte le modifiche che verranno effettuate rispetto alla piantina originaria, (là dove sarà possibile effettuare la eventuale modifica) saranno autorizzate e firmate dall'acquirente.
- 16) N.B. il coordinatore della sicurezza ING MARCO PELLEGRINI ritiene che le visite in cantiere saranno concordate e autorizzate dall'impresa per un discorso di sicurezza di cantiere. (Sono vietate visite a sorpresa e in particolar modo in assenza dell'impresa stessa.

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

BARI IL

L'IMPRESA

LE PARTI

L'AQUIRENTE

