



RESIDENZE **S**PIZZICO
Bari - Sant'Anna

DISCIPLINARE DI VENDITA



INTRODUZIONE

Residenze Spizzico è un progetto promosso da **Tormaco Srl**, azienda della *famiglia Rossi*, gruppo imprenditoriale con sede a Bari e attivo da tre generazioni nel settore delle costruzioni in Italia ed all'estero, ed in diverse aree di business quali le grandi infrastrutture, la prefabbricazione, l'edilizia e lo sviluppo immobiliare.

IL PROGETTO ARCHITETTONICO

Il **complesso residenziale** - progetto redatto dallo **Studio Bosco & Associati** con il contributo dell'Ing. Marco Giusto per gli impianti e dell'ing. L. Alessandro Rossi per le strutture - sorge nel **comparto 1 del quartiere Sant'Anna di Bari**.

Il primo dei due edifici, un fabbricato di 3 piani con affaccio su **Via Fratelli Spizzico** ad angolo con Via Conenna, è stato progettato con cura per offrire un ambiente accogliente e funzionale: dal piano interrato con parcheggio, al piano terra con aree dedicate allo svago ed alla socializzazione ed agli spazi commerciali, fino ai piani superiori destinati a 10 residenze, oltre ai terrazzi di copertura attrezzabili ed i locali tecnici.

Le unità abitative avranno le caratteristiche di elevata **funzionalità**, massimo **comfort** ed utilizzo di tecnologie e sistemi costruttivi preposti al **risparmio energetico** (Classe A4 NZEB edifici a consumo quasi zero), come meglio specificato successivamente.



DISCIPLINARE PRESTAZIONALE

STRUTTURE PORTANTI

Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato secondo gli elaborati esecutivi delle opere in c.a. depositati al genio civile e sono dimensionate per i carichi permanenti e per i sovraccarichi accidentali previsti per legge dalla normativa antisismica di zona. Il progetto prevede adeguati accorgimenti atti a migliorare la durabilità delle strutture, con una riduzione dei costi di manutenzione nelle parti più esposte agli agenti atmosferici.

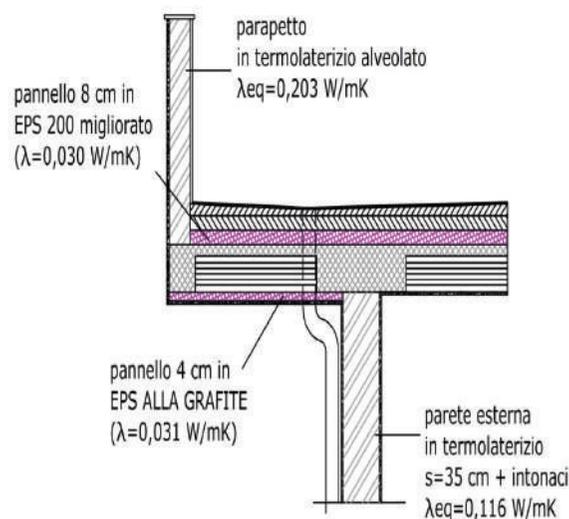
PARETI ESTERNE DI TAMPONAMENTO

Al fine di garantire il massimo rendimento termico delle unità immobiliari, le pareti esterne di tamponamento saranno realizzate con blocchi termici in termolaterizio con spessore di 36 cm, in accordo con il progetto e come da indicazioni della D.L., in modo da ottenere:

- *elevate prestazioni termiche dovute anche all'inerzia del materiale*
- *elevate prestazioni acustiche delle unità immobiliari*
- *notevole confort abitativo grazie alla perfetta traspirabilità.*

ISOLAMENTI - IMPERMEABILIZZAZIONI

CORREZIONE PONTE TERMICO COPERTURA SPORGENTE



ISOLAMENTI TERMICI

L'intervento edificatorio è stato progettato al fine di garantire il fabbisogno energetico previsto dal D.Lgs 311/2006 e successive integrazioni della L.R. n. 10/2010 con previsione di abbattimento dei ponti termici delle strutture con materassini e/o pannelli adeguati, su indicazioni della Direzione Lavori.

Per la posa in opera, qualità, spessori e tipo di materiale da impiegare, verranno scrupolosamente seguite le indicazioni e le prescrizioni risultanti dalla relazione e dai calcoli redatti conformemente alla legge n. 10 del 09/01/91 e successive modificazioni il tutto sempre in accordo con il progetto e come da indicazioni della Direzione Lavori.

È previsto il rilascio di certificazione energetica del fabbricato secondo delibera di G.R. n. 1009/2010 e Determina del Dirigente Servizio Assetto del Territorio n. 8/201

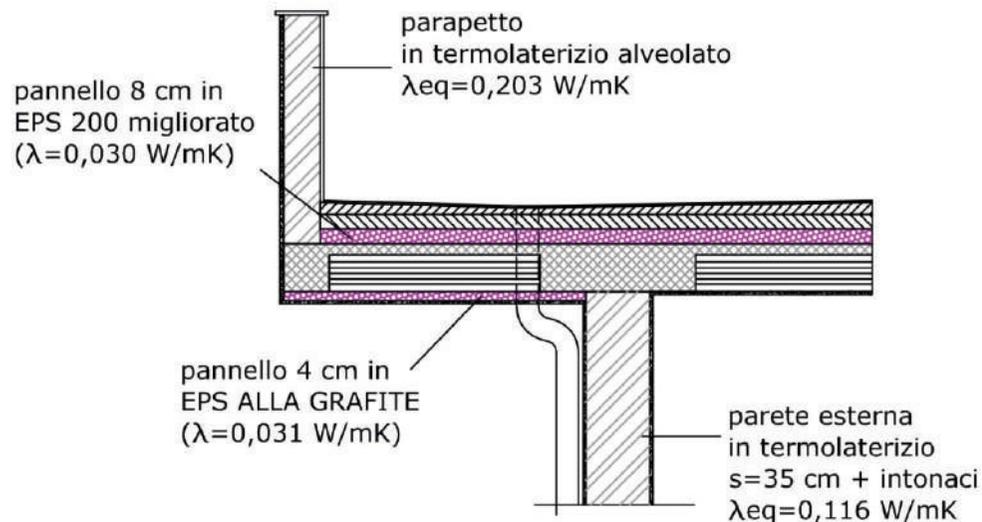
ISOLAMENTI ACUSTICI

Per quanto riguarda l'isolamento acustico, l'edificio sarà realizzato nel rispetto delle normative vigenti (D.P.C.M. 5/12/97) garantendo una protezione ottimale dai rumori, ottenuta grazie a:

- idonee caratteristiche costruttive degli involucri;
- applicazioni di isolanti interposti tra le murature a divisione delle singole unità;
- applicazione di fascia tagliamuro al fine di impedire trasmissione acustica fra le diverse strutture;
- applicazione di materassino fono assorbente sul pavimento di tutti gli appartamenti;

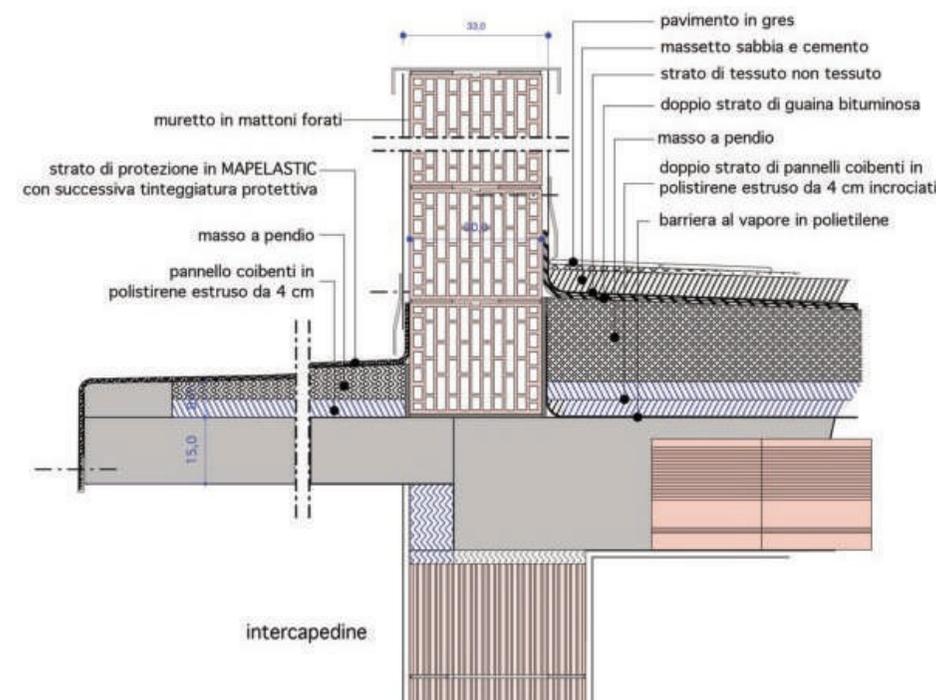
Il tutto sempre in accordo con il progetto e come da indicazioni della Direzione Lavori.

CORREZIONE PONTE TERMICO COPERTURA SPORGENTE



realizzata previa spalmatura di bitume ossidato a caldo in ragione di Kg. 1,5 mq. e successiva posa in opera di guaina bituminosa delle migliori marche sul mercato a doppio strato sovrapposto ciascuno dallo spessore di 4 mm con adeguate sovrapposizioni dei bordi e risvolti verticali o alternativamente con sistemi parimenti efficaci, come da elaborati esecutivi, il tutto in accordo con il progetto e la D.L.

I materiali costituenti lo strato di finitura ultimo del pacchetto di copertura sarà caratterizzato da un indice di riflessione solare SRI non inferiore a 75, sulla base della normativa vigente.



IMPERMEABILIZZAZIONI E COIBENTAZIONE DELLE COPERTURE

Sui solai di copertura e sui torrini vani scala, ove presenti, l'isolamento termico sarà realizzato con massetto in calcestruzzo leggero tipo ISOCAL con alleggerimento in polistirolo, con adeguate pendenze per lo smaltimento delle acque con fornitura e posa in opera di strato isolante di polistirene dello spessore di almeno cm. 8 o altro materiale a discrezione della D.L., posa di quanto occorrente per la realizzazione della rete di deflusso delle acque piovane fino al pozzetto principale, il tutto in conformità alle normative vigenti. L'impermeabilizzazione sul solaio di copertura e su tutti i solai verrà

RIVESTIMENTI E PAVIMENTI ESTERNI



Le parti esterne del fabbricato avranno le seguenti finiture:

- le facciate esterne e tutte le porzioni dell'involucro edilizio saranno rifinite con intonaco premiscelato fibrorinforzato a base cementizia e applicazione di rivestimento spatolato a granafine.

Alcune zone potranno essere rifinite con materiali differenti, in accordo con il progetto e a discrezione della Direzione Lavori. La parte superiore (terminale) ed inferiore delle facciate a contatto con il pavimento sarà dotata di rifinitura con fascia in pietra di Apricena/Trani/travertino, oppure scossalina metallica in copertura e comunque secondo le indicazioni progettuali e della Direzione Lavori;

- la pavimentazione esterna, compreso il patio interno, e le coperture sarà realizzata con grès porcellanato R11, antiscivolo e antigelivo del formato minimo 30x30, previa adeguata impermeabilizzazione e posa di terminali in pietra di apricena/trani/travertino o comunque secondo le indicazioni progettuali e della Direzione lavori;

- la viabilità comune, sarà realizzata con pavimentazione in autobloccanti adeguatamente posata su idoneo sottofondo delineata da cordoni e/o terminali in pietra e/o cemento, o in alternativa in accordo con il progetto e la Direzione Lavori.

INFISSI

Fornitura e posa in opera di infissi a taglio termico con profili estrusi in lega di alluminio 6060 o in alternativa in "PVC" Schuco prodotti dalle migliori aziende certificate del settore, maniglie ed accessori a colore, vetri camera trasparenti basso emissivi doppia sigillatura (antinfortunistici) Visarm 33.1/18/Visarm 33.1 con trasmittanza complessiva $U_w=1,9$, con fattore solare G compreso fra 0,55 e 0,65, meccanismo A/Ribalta per i bagni, ferramenta a nastro, e quant'altro necessario per portare l'opera finita a regola d'arte e comunque sempre come da indicazione del progetto e della Direzione Lavori.

Accessori originali del sistema utilizzato. I serramenti hanno prestazioni di permeabilità all'aria, tenuta all'acqua e resistenza ai carichi del vento conformemente alle norme 2010.

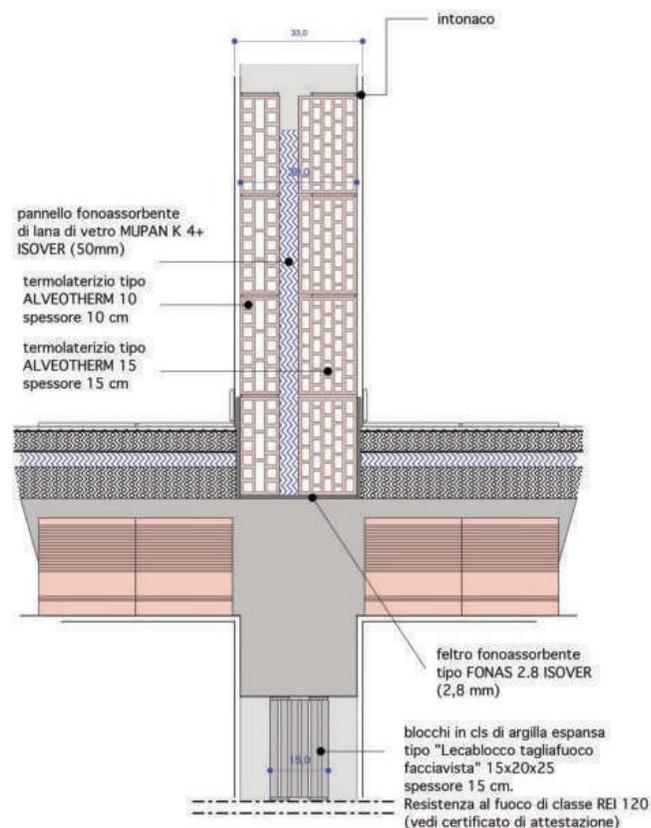
Gli infissi sono dotati di tapparella oscurante in alluminio, coibentata con poliuretano espanso, di tipo a stecca distanziata in modo da assolvere alla duplice funzione sia oscurante che di schermatura solare, completa di accessori per la movimentazione elettrica.

PARAPETTI E SCHERMATURE

Fornitura e posa in opera di balaustre in vetro per balconi e schermature verticali, adeguatamente ancorate alla struttura con sistemi idonei e certificati o altre tipologie di sistema come da indicazioni e tipologia a scelta della D.I. ed in accordo con il progetto.



PARETI INTERNE



PARETE DIVISORIA TRA UNITÀ ABITATIVE

Parete con potere fonoisolante $R_w=55$ dB con blocco termico da cm. 30 o in alternativa doppia parete in termolaterizio con interposto adeguato pannello fonoassorbente, successivamente intonacata da ambo i lati;

TRAMEZZI

La parete divisoria interna sarà realizzata con blocchi in termolaterizio poroton dello spessore di almeno cm. 10 al fine di conferire solidità ed idonee prestazioni di isolamento termico ed acustico alla parete.

Tutte le superfici verticali e orizzontali saranno rifinite con intonaco premiscelato fibrorinforzato a base cementizia o gesso, con finitura liscia per interni, secondo le indicazioni progettuali e della Direzione Lavori.

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno composte da: anta tamburata di spessore pari a 45 mm con intelaiatura in abete rivestita su due facce con compensato e pannelli in fibra di legno da 4mm complete di telaio fisso, mostre e contro mostre lisce da 55x15 mm di legno interamente lucidate con resine uretaniche a due elementi e completi di ferramenta come da campionature approntate presso il nostro fornitore "BARILI", in accordo con il progetto e come da indicazioni della Direzione Lavori;

PORTONCINO BLINDATO

Il portoncino di ingresso sarà ad un battente del tipo "blindato" con le seguenti caratteristiche:

- trasmittanza termica: 1,4 W/mq°K; isolamento acustico: 38 dB; antieffrazione: classe 3;
- rivestimento: interno ed esterno a scelta del progettista;
- trattamento anticorrosione;
- serratura con cilindro di sicurezza, europeo;
- soglia in alluminio anti-acqua.

(il tutto comunque in accordo con il progetto e la Direzione Lavori)



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI



PAVIMENTI INTERNI

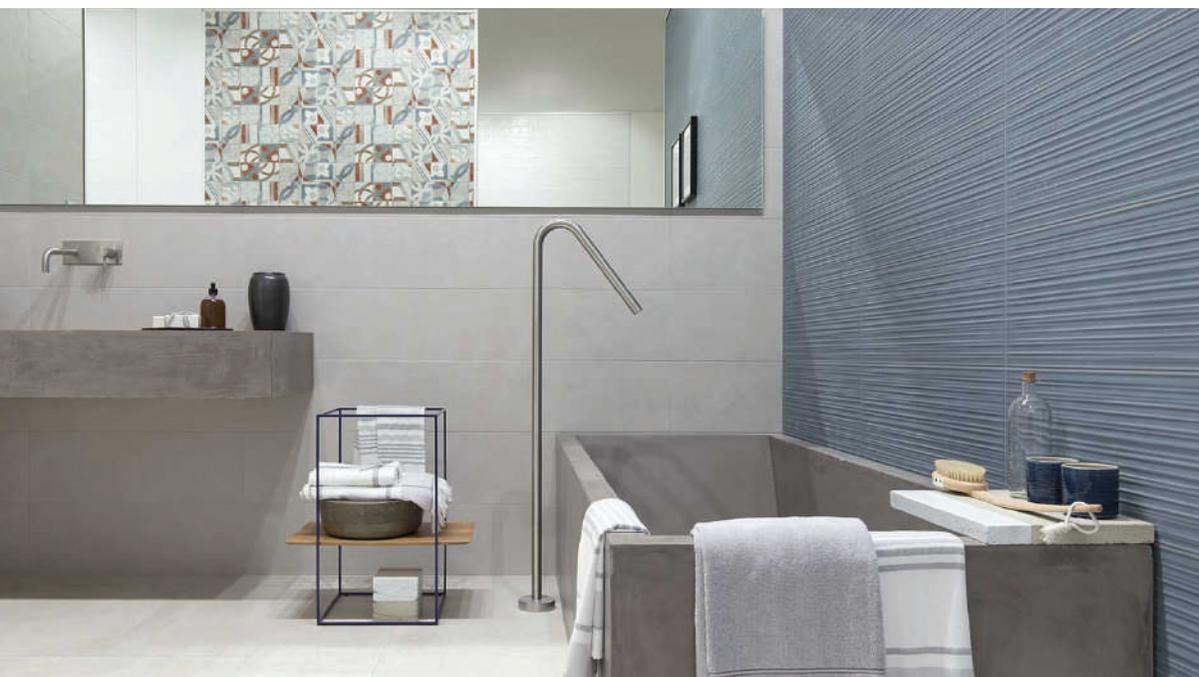
I vani interni sono pavimentati con grès porcellanato così come da campionatura predisposta presso nostro fornitore "BARILI", posto in opera con collante idoneo completo di battiscopa.

PAVIMENTO E RIVESTIMENTO BAGNO E ANGOLO COTTURA

Il pavimento ed il rivestimento saranno realizzati in grès porcellanato del formato 20x20 - 30x30 o comunque come da campionatura predisposta presso il nostro fornitore "BARILI", il tutto posto in opera con collante idoneo.

I rivestimenti dei bagni saranno posti ad un'altezza non superiore a cm 220. Nell'angolo cottura, sarà rivestito solo il lato corrispondente al posizionamento dei mobili della cucina con eventuale girata laterale di cm 60.





MARMI SCALE E INFISSI

Soglie, stipiti e architravi serramenti e rivestimenti, scale interne saranno realizzati in pietra di apricena, trani o travertino in accordo con il progetto e a discrezione della Direzione Lavori.

SANITARI E RUBINETTERIE

Apparecchi igienico sanitari sospesi con cassetta da incasso e lavabo con semicolonna, piatto doccia (tipo grandform 120x80 o similari) rubinetteria (nobili, gessi o similari) il tutto a scelta dell'acquirente sulle campionature approntate presso il nostro fornitore "BARILI".





TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

Tinteggiature e verniciature interne ed esterne saranno realizzate con prodotti della VITALVERNICI o di altre marche accreditate secondo indicazioni della Direzione Lavori in base alle superfici da trattare;

- strutture in cemento armato a “faccia vista”, opportunamente pitturate con vernici specifiche trasparenti o idropitture al quarzo;
- strutture in ferro tinteggiate in colori indicati dalla Direzione Lavori previa applicazione di materiali antiossidanti;
- tinteggiatura delle pareti dei vani abitabili con idropittura opaca lavabile, tipo Ducotone a tinta unita bianco in alternativa in smalto bianco opaco (a discrezione della Direzione Lavori), su superfici interne intonacate a civile, compreso la preparazione del sottofondo, data in opera a due strati, previa stesura di fissativo;
- tinteggiature di tutti i soffitti con pittura traspirante, a tinta unita bianca.



IMPIANTO DI RISERVA E ADDUZIONE ACQUA POTABILE

Il complesso residenziale sarà provvisto di centrale idrica condominiale allacciata alla rete idrica AQP e provvista di riserva idrica di idonea capacità, sistema di filtrazione e trattamento anticalcare dell'acqua proveniente dalla rete pubblica e gruppo di pressurizzazione a controllo elettronico, con elettropompe ad alta efficienza energetica, per l'invio dell'acqua alle utenze.

All'interno degli appartamenti l'impianto idrico sarà realizzato mediante tubazioni in multistrato posate sottotraccia, con valvola di arresto per ogni servizio igienico.

IMPIANTO DI PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

Il complesso residenziale sarà provvisto di impianto condominiale di produzione e distribuzione dell'acqua calda sanitaria. La centrale di produzione sarà costituita da una stazione di trattamento acqua per la prevenzione della legionella ed un preparatore ad accumulo abbinato ad una specifica pompa di calore ad alta efficienza ad alimentazione elettrica.

La rete di distribuzione sarà isolata termicamente secondo norma di legge e provvista di ramo di ricircolo fino ai collettori di appartamento.

IMPIANTO DI SCARICO ACQUE REFLUE NERE E GRIGIE

Il complesso residenziale sarà provvisto di impianto di scarico delle acque reflue provenienti dalle cucine e dai servizi igienici, allacciato alla condotta fognante cittadina. L'impianto di scarico, suddiviso in rete fogna nera e rete fogna grigia, sarà realizzato con tubazioni in Polipropilene insonorizzato. Le acque grigie provenienti da lavabi e bidet saranno avviate ad un impianto depurazione per il successivo riutilizzo nell'ambito stesso dell'edificio, per usi non potabili.

IMPIANTO DI RACCOLTA, RECUPERO E RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

Il fabbricato sarà dotato di un impianto di recupero e depurazione delle acque meteoriche, per il loro successivo riutilizzo nell'ambito dell'edificio, per usi non potabili

IMPIANTO DI ADDUZIONE IDRICA ACQUA NON POTABILE

Il fabbricato sarà dotato di un impianto di adduzione di acqua non potabile proveniente dai sistemi condominiali di recupero, depurazione e riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque grigie. L'acqua non potabile sarà impiegata per l'alimentazione sia delle cassette di risciacquo dei servizi igienici che dei rubinetti per irrigazione del verde e per lavaggio pannelli solari.

DOTAZIONE IDRICO-SANITARIA E FOGNANTE DEGLI ALLOGGI

La dotazione di punti terminali idrico-sanitari e fognanti prevista per ciascuna unità abitativa è la seguente:

Punti di carico acqua calda e fredda sanitaria (potabile), e scarico per: lavabi, docce, bidet, piatti doccia di ciascun bagno previsto in progetto architettonico:

- punto di carico acqua fredda potabile, acqua calda sanitaria e scarico per lavello cucina;
- punti di carico acqua fredda potabile e scarico, rispettivamente per n.1 lavastoviglie e n.1 lavatrice;
- n.1 rubinetto di erogazione acqua non potabile su balcone, per irrigazione verde privato;
- punti di carico acqua fredda non potabile e scarico, per vasi igienici di ciascun bagno previsto in progetto architettonico, completi di cassetta di risciacquo del tipo da incasso a doppio pulsante.

I sanitari saranno di tipo sospeso ed ancorati con apposite staffe a parete dotate di guarnizione antirumore. Il tutto in accordo con il progetto e come da indicazioni della Direzione Lavori.

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE



Il fabbricato sarà provvisto di impianto di climatizzazione centralizzato per riscaldamento invernale e raffrescamento estivo ad alta efficienza energetica, studiato per garantire il massimo comfort negli appartamenti.

L'impianto sarà del tipo idronico, alimentato da pompe di calore aria-acqua inverter ad alta efficienza che forniranno acqua calda a bassa temperatura (42 °C) in inverno ed acqua refrigerata (8°C) in estate.

I terminali interni di climatizzazione degli ambienti saranno costituiti da ventilconvettori ad alta efficienza di ultima generazione, per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo degli ambienti principali, e da radiatori in acciaio a bassa temperatura per il riscaldamento dei bagni.

I ventilconvettori saranno del tipo a mobiletto, in vista, con ventilatore a bassissimo consumo del tipo "brushless inverter" e pannello di comando integrato completo di termostato ambiente e predisposto per il collegamento ad un sistema di supervisione.

La dotazione standard di progetto prevede l'installazione di un cronotermostato di zona generale con collegamento wi-fi ad internet, per la gestione e la programmazione oraria dei periodi di funzionamento dell'impianto interno di appartamento.

IMPIANTI PER LA CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI TERMICI ED IDRICI

Il complesso sarà provvisto di un impianto di CONTABILIZZAZIONE DIRETTA per unità immobiliare dei consumi di energia termica e frigorifera, rispettivamente per riscaldamento e raffrescamento degli ambienti, e dei consumi idrici per acqua fredda, calda e non potabile.

Il sistema di contabilizzazione sarà conforme alle normative vigenti, consentirà agli utenti di effettuare in modo semplice la lettura dei propri consumi, e sarà dotato di un sistema di lettura centralizzata dei consumi, predisposta anche per telelettura da remoto, per consentire all'amministratore di condominio una efficace e puntuale rilevazione e ripartizione delle spese per climatizzazione, produzione acqua calda sanitaria, e consumo idrico.

IMPIANTO DI TERRA

L'edificio sarà allacciato alla rete elettrica nazionale in bassa tensione, con sistema di distribuzione "T-T" che richiede la realizzazione di un idoneo impianto di "messa a terra" a cui dovranno essere collegate anche tutte le masse metalliche degli apparecchi elettrici utilizzatori ai fini della protezione dai contatti indiretti.

Il dispersore di terra sarà unico per l'intero edificio, e sarà costituito da una "maglia" in corda di rame nuda direttamente interrata al di sotto del pavimento del piano interrato ed in intimo contatto con il terreno, a cui saranno collegate elettricamente le armature delle strutture di fondazione (dispersori "di fatto").

Il dispersore farà capo ad un nodo generale di terra, facilmente individuabile ed accessibile per le verifiche periodiche, a cui saranno saldamente attestati i conduttori di protezione dell'edificio ed i conduttori equipotenziali, costituiti da cavi in rame con guaina isolante di colore giallo-verde.

Ai conduttori di protezione saranno collegati i poli di terra di tutte le prese a spina, e tutte le masse metalliche degli apparecchi utilizzatori fissi.

IMPIANTI ELETTRONICI CONDOMINIALI



Impianto videocitofonico del tipo digitale con immagini a colori di primario produttore, provvisto di funzioni di trasferimento chiamata e su dispositivi mobili, mediante connessione ad internet realizzabile tramite la rete Wi-Fi di appartamento:

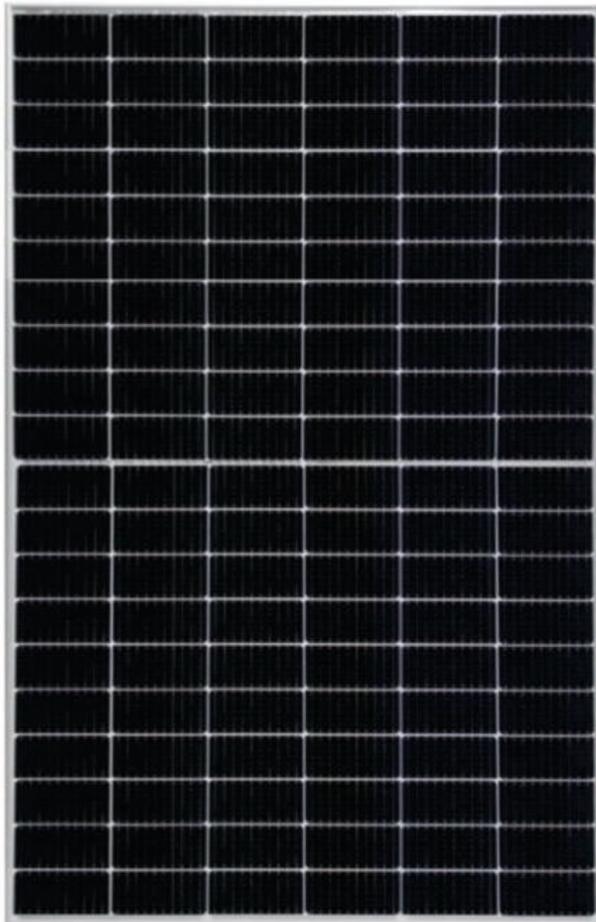
- infrastruttura fisica in fibra ottica predisposta al collegamento dell'edificio alla banda ultra-larga (servizi FTTH) che consentirà di allacciare l'edificio ai più recenti servizi di telecomunicazione con predisposizioni per il collegamento di modem/router esterno al QDSA;
- impianto condominiale di ricezione e distribuzione dei segnali televisivi che sfrutterà l'infrastruttura in fibra ottica per portare i segnali digitale terrestre e satellitare, fino all'ingresso degli appartamenti;

- impianto di distribuzione dei segnali televisivi digitali terrestri (con predisposizione per i segnali satellitari) in cavo coassiale all'interno dell'appartamento, con prese TV in tutti gli ambienti principali. Su richiesta del Cliente, potrà essere fornito, con sovrapprezzo, un apparato idoneo a trasmettere anche il segnale satellitare fino a tutte le prese TV dell'appartamento;
- le vie di fuga saranno segnalate mediante lampade pittogrammate di tipo "sempre acceso", a bassissimo consumo, anch'esse provviste di batteria per alimentazione in caso di emergenza.

IMPIANTI ELETTRICI PER I SERVIZI CONDOMINIALI

Il complesso sarà provvisto di un impianto elettrico per i servizi condominiali, completo di impianto fotovoltaico di minimo 17 kw, per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, predisposto per l'installazione di un sistema di accumulo ed idoneo a scambiare energia elettrica con la rete pubblica.

L'impianto provvederà alla alimentazione dei sistemi condominiali di illuminazione, forza motrice (pressurizzazione idrica, climatizzazione, produzione acqua calda sanitaria, cancello automatico), e degli impianti elettronici condominiali (videocitofonia, impianto TV, contabilizzazione dei consumi).



L'impianto elettrico condominiale provvederà anche a fornire alimentazione ai box auto dell'autorimessa (mediante contatori di sottolettura) e sarà provvisto di predisposizioni per la installazione di punti di ricarica di veicoli elettrici in corrispondenza di ciascun box e posto auto.

Le parti comuni del complesso residenziale saranno tutte dotate di idoneo sistema di illuminazione, con idonei corpi illuminanti a led ad alta efficiente a lunga durata, il tutto in accordo con le specifiche del progetto.

L'illuminazione del vano scale e della corsia dell'autorimessa sarà gestita mediante sistemi di comando automatici a rilevazione di presenza e movimento.

L'illuminazione dell'androne, del porticato e delle aree a verde condominiale a piano terra sarà gestita mediante interruttori orari astronomici digitali.

Le vie di fuga saranno illuminate mediante lampare autoalimentate, e segnalate mediante lampade pittogrammate di tipo "sempre acceso", tutte provviste di sorgenti luminose a LED, batteria per alimentazione in caso di emergenza, e spia di segnalazione dello stato della batteria interna.

TAPPARELLE ELETTRICHE

Gli infissi di tutte le stanze, ad esclusione dei servizi igienici, saranno provvisti di tapparelle elettriche con motore monofase.

IMPIANTI ELETTRICI PER I SINGOLI APPARTAMENTI

Ciascun appartamento sarà provvisto di impianto elettrico in bassa tensione conforme alla normativa vigente, realizzato interamente sotto traccia ed idoneo a fornire una potenza di 6 kW.

L'impianto elettrico avrà origine dal contatore, situato a piano terra in apposito vano individuato in accordo con il distributore di rete locale, a valle del quale si svilupperà una linea di montante protetta alla base da interruttore automatico, e posata in tubazione propria. La montante terminerà in corrispondenza del quadro elettrico di appartamento, che sarà del tipo da incasso, con capienza 36 moduli.

Nel quadro elettrico saranno presenti :

- L'interruttore generale;
- Il dispositivo di protezione da sovratensioni;
- Il nodo principale di terra;
- Gli interruttori automatici di protezione delle linee in uscita dal quadro, destinate alla alimentazione di : luci, tapparelle motorizzate, prese, piano cottura ad induzione, terminali di climatizzazione, impianti elettronici di appartamento.

In ogni appartamento saranno presenti :

- un impianto base di domotica "smart" per il comando delle tapparelle, provvisto di connessione ad internet, ampliabile a discrezione del cliente con ulteriori funzioni quali : comando luci, controllo carichi elettrici;
- un "quadro dei servizi di appartamento (QDSA)" collegato all'infrastruttura condominiale in fibra ottica mediante un cavo ottico provvisto di scatola di terminazione (STOA) a 4 fibre ottiche di cui tre disponibili ed una impegnata per i segnali TV, e corredato di gruppo multipresa e convertitore ottico/elettrico dei segnali televisivi digitali terrestri con relativo alimentatore.

Sarà inoltre realizzato un sistema di tubazioni sottotraccia di predisposizione per impianto di allarme antifurto, idoneo alla futura installazione di : centrale di allarme, inseritore di prossimità, tastiera, sirena esterna, sirena interna, protezioni perimetrali su tutte le finestre, sensori volumetrici interni in tutti gli ambienti principali e nell'ingresso.



DETTAGLIO DELLE DOTAZIONI ELETTRICHE DEGLI ALLOGGI

SERIE CIVILE:

BTicino - LIVING LIGHT (colore bianco)
 comprese placche in tecnopolimero, il tutto a discrezione della Direzione Lavori.

Qui di seguito elencate le dotazioni di ciascuna unità immobiliare, per ciascun ambiente:

1.INGRESSO-SOGGIORNO



- Punto luce per illuminazione pianerottolo di tipo temporizzato, con comando posto all'interno dell'appartamento, in prossimità della porta di ingresso;
- punto luce per illuminazione pianerottolo di tipo temporizzato, con comando posto all'interno dell'appartamento, in prossimità della porta di ingresso;
- punto luce deviato, a soffitto, per la zona interna di ingresso, con 2 punti di comando;
- punto luce deviato, a soffitto, per la zona soggiorno/pranzo, con 2 punti di comando;
- n.1 postazione router comprensiva di n.2 prese elettriche e
- n.1 cassetta da incasso vuota, per segnali, collegata al QDSA con due tubazioni diametro 32 mm
- n.2 prese di servizio di tipo bipasso 10/16 A;
- n.1 presa di servizio di tipo universale (P40);
- n.1 gruppo multipresa per zona TV, a 6 moduli, con 4 prese bipasso;
- n.1 presa TV con modulo vuoto di predisposizione per eventuale presa di rete;
- n.1 lampada di emergenza da incasso, a led, autoalimentata, con autonomia 6 ore;
- n.1 cronotermostato Wi-Fi.



2. ANGOLO COTTURA

- Punto luce a soffitto di tipo interrotto con 1 interruttore di comando;
- n.1 gruppo doppia presa di servizio di tipo universale (2xP40) su piano di lavoro;
- n.3 prese di tipo universale (P40) rispettivamente per forno, frigorifero, lavastoviglie;
- n.1 punto di alimentazione a parete per piano cottura a induzione;
- n.1 punto di alimentazione a parete per cappa.



3. CUCINA IN VANO PROPRIO

- Punto luce a soffitto di tipo interrotto con 1 interruttore di comando;
- presa di servizio di tipo universale (P40) in prossimità dell'accesso;
- n.1 gruppo doppia presa di servizio di tipo universale (2xP40) su piano di lavoro;
- n.3 prese di tipo universale (P40) rispettivamente per forno, frigorifero, lavastoviglie;
- n.1 punto di alimentazione a parete per piano cottura a induzione;
- n.1 punto di alimentazione a parete per cappa;
- n.1 gruppo multipresa a 2 prese bipasso (per zona tv)
- n.1 presa TV con modulo vuoto di predisposizione per eventuale presa di rete;
- n.1 lampada di emergenza da incasso, a led, autoalimentata, con autonomia 6 ore;

4. CORRIDOI E DISIMPEGNI

- Punto luce a soffitto di tipo commutato, a relè, con due più pulsanti di comando;
- n.1 lampada di emergenza da incasso, autoalimentata, tipo segnapasso estraibile;
- n.1 presa di servizio di tipo universale P40.

5. CAMERA DA LETTO DOPPIA MATRIMONIALE

- Punto luce a soffitto, a relè, con tre pulsanti di comando (ingresso + comodini);
- n.1 presa di servizio di tipo universale P40;
- n.2 prese bipasso (comodini);
- n.1 gruppo multipresa con 2 prese bipasso (zona TV);
- n.1 presa TV con modulo vuoto di predisposizione per eventuale presa di rete.





6. CAMERA DA LETTO SINGOLA (OVE PREVISTA)

- Punto luce a soffitto, a relè, con due pulsanti di comando (ingresso + comodino);
- n.1 presa di servizio di tipo universale P40;
- n.2 gruppi multipresa con 2 prese bipasso (1 scrivania + 1 zona TV);
- n.1 predisposizione per presa di rete LAN (scrivania);
- n.1 presa bipasso (comodino);
- n.1 presa TV con modulo vuoto di predisposizione per eventuale presa di rete.



7. CAMERA DA LETTO DOPPIA (OVE PREVISTA)

- Punto luce a soffitto, a relè, con tre pulsanti di comando (ingresso + comodini);
- n.1 presa di servizio di tipo universale P40;
- n.3 gruppi multipresa con 2 prese bipasso (zona tv + zona scrivanie);
- n.2 presa bipasso (comodini);
- n.1 predisposizione per prese di rete LAN (scrivanie);
- n.1 presa TV con modulo vuoto di predisposizione per eventuale presa di rete.

8. BAGNI

- Punto luce interrotto a soffitto con 1 interruttore di comando;
- Punto luce interrotto parete (specchiera) con 1 interruttore di comando;
- n.1 gruppo multipresa con 1 presa bipasso e 1 presa di tipo universale P40;
- estrattore a parete con temporizzatore allo spegnimento, comandato sia da rilevatore di presenza che da igrometro.

9. PERTINENZE ESTERNE AL PIANO (BALCONI)

- Punti luce a parete in numero massimo di uno ogni 4 metri lineari di balcone, comandati dall'interno di ciascun ambiente con affaccio sul medesimo balcone e completi di corpi illuminanti da esterni a LED, scelti a discrezione della Direzione Lavori e non modificabili;
- limitatamente al balcone zona giorno : n.1 punto TV con n.1 presa bipasso e n.1 presa TV.

10. PERTINENZE ESTERNE A PIANO COPERTURA (SOLO PER ATTICI)

- 4 punti luce a parete comandati da unico interruttore esterno IP54;
- n. 2 punti presa di tipo universali, in esecuzione IP54;
- Impianto fotovoltaico di potenza 3 kWp;
- n.1 gruppo multipresa con 2 prese bipasso (zona TV);
- n.1 presa TV con modulo vuoto di predisposizione per eventuale presa di rete.

11. PERTINENZE ESTERNE A PIANO COPERTURA (SOLO PER ATTICI)

Per “lavanderia” se presente si intende una zona, individuata in accordo con il Cliente e con il benessere della Direzione Lavori, o su un balcone o in un bagno o in un vano proprio espressamente dedicato, ove sarà realizzata la predisposizione per lavatrice ed eventuale asciugatrice.

- n. 2 prese universali (P40) con grado di protezione “IP54 a spina inserita”;
- n.1 punto luce interrotto a parete o soffitto (se trattasi di lavanderia in vano proprio dedicato);
- n.1 estrattore a parete con temporizzatore allo spegnimento, comandato sia da rilevatore di presenza che da igrometro (se trattasi di lavanderia in vano proprio dedicato).





RECINZIONI ESTERNE E INGRESSI

Le recinzioni lungo i confini perimetrali del lotto e dei giardini interni fra i fabbricati saranno realizzate in accordo con il progetto e a discrezione della Direzione Lavori con muretti in cemento armato tinteggiati, con sovrastante ringhiera orsogrill fino al raggiungimento di un'altezza max di mt. 2,00.

L'ingresso al complesso residenziale e tutti i cancelli pedonali e carrabili verranno realizzati con profilati metallici, con disegno, trattamento e finitura forniti dal Progettista e a discrezione della Direzione Lavori.

Ogni box auto sarà dotato di basculante in lamiera zincata.

In prossimità degli ingressi su strada pubblica troveranno collocazione il vano contatori realizzato come da direttive enti erogatori sottoservizi (luce, acqua) opportunamente occultato e protetto da apposito serramento per l'ispezione e l'impianto videocitofono con l'illuminazione notturna.





RACCOLTA DIFFERENZIATA

Nella stessa zona sarà collocata l'apposita area ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti del complesso.



AREA RELAX

Nell'area condominiale sarà presente una area relax con delle panchine e giochi per bambini, come da indicazioni del Progettista ed a discrezione della Direzione Lavori.



AREA PARCHEGGIO BICICLETTE

Nell'area condominiale al piano terra sarà presente una area per il parcheggio delle biciclette. come da indicazioni del Progettista ed a discrezione della Direzione Lavori.

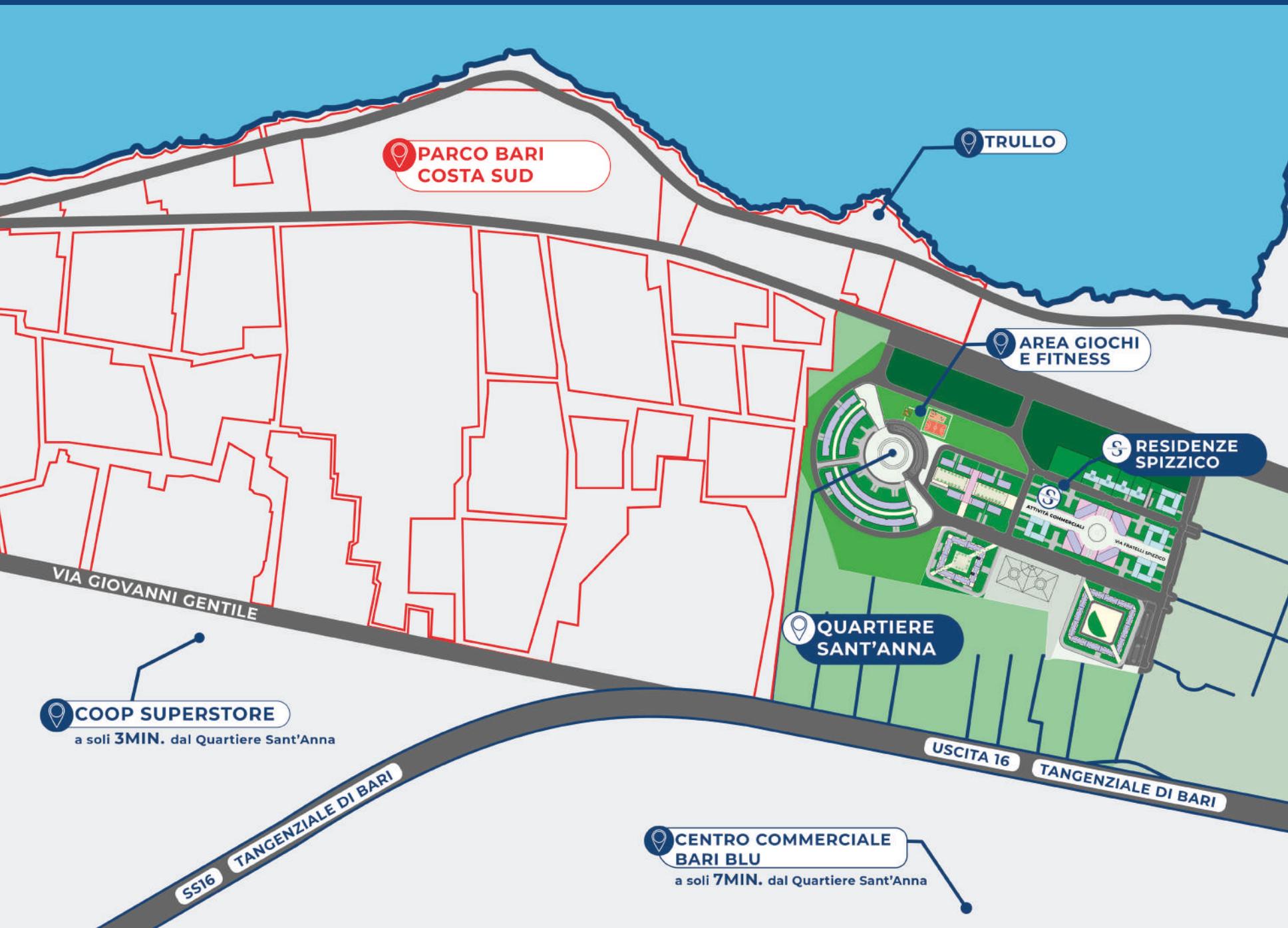




IL QUARTIERE SANT'ANNA

**INNOVAZIONE E RINNOVAMENTO:
IL FUTURO DI BARI-SANT'ANNA**
UN RIONE GIOVANE, PULSANTE DI ENERGIA E INNOVAZIONE





PARCO BARI COSTA SUD

TRULLO

AREA GIOCHI E FITNESS

RESIDENZE SPIZZICO

QUARTIERE SANT'ANNA

COOP SUPERSTORE

a soli 3MIN. dal Quartiere Sant'Anna

CENTRO COMMERCIALE BARI BLU

a soli 7MIN. dal Quartiere Sant'Anna

VIA GIOVANNI GENTILE

SS16 TANGENZIALE DI BARI

USCITA 16 TANGENZIALE DI BARI

Sant'Anna, un rione giovane, pulsante di **energia** e **innovazione**, sta delineando la sua identità con coraggio e determinazione. Situato in prossimità della tangenziale di Bari (Uscita 16 Sant'Anna) alle porte di **Japigia** ed in prossimità del **parco Costa-Sud**, questo quartiere è diventato il rifugio di migliaia di persone, soprattutto giovani famiglie che vedono in questa zona la loro prospettiva di futuro.

L'incantevole vista mare è un promemoria costante delle opportunità che attendono Sant'Anna. Con connessioni con il servizio di trasporti urbano della città, aree verdi, parchi giochi, campo da basket, servizi di vicinato già presenti, il quartiere offre una qualità della vita invidiabile, caratterizzata dalla tranquillità e dall'assenza di traffico.

IL MOTORE DEL CAMBIAMENTO: **BARI-COSTA SUD**

Ma il vero motore del cambiamento è il progetto "**Bari-Costa Sud**".

Questa iniziativa ambiziosa, promossa dal Comune di Bari, mira a sostituire la ferrovia con una metropolitana leggera e a trasformare il litorale in un parco lineare costiero, unendo le spiagge urbane ai quartieri circostanti. Con una lunghezza di 6 km che parte da Pane e Pomodoro, Torre Quetta, fino al Parco Bellavista ed al Trullo, questo parco diventerà il cuore verde e sportivo della città, unendo passato e futuro in un'unica visione di **rigenerazione urbana**, **connessa con il mare**.

Sant'Anna, con il suo spirito giovane e la sua determinazione, sarà al centro di questa trasformazione, pronta a diventare un punto di riferimento per la vita contemporanea a Bari.

NOTE PARTICOLARI

Si precisa che dal prezzo di vendita si intendono escluse le seguenti voci:

- spese da sostenere per gli allacci finali (rete idrica, elettrica, rete telefonica) relativamente ai contatori;
- costi notarili;
- attivazione impianto fotovoltaico (gestione iter per connessione e attivazione);
- regolamento di condominio e tabelle millesimali;
- tutto quanto non espressamente menzionate dal presente disciplinare;
- eventuale infilaggi, installazione wollbox e ogni pratica inerente ad installazione della colonna elettrica.

Le caratteristiche dei materiali, dei dettagli costruttivi, ecc. sono puramente indicative; a discrezione della Venditrice e della Direzione Lavori, potrà essere sostituito - anche per esigenze costruttive, di cantiere o di approvvigionamento dei materiali - qualsiasi materiale e/o particolare descritto con l'utilizzo di materiali e marche simili dello stesso valore commerciale e prestazionale di riferimento.

Le opere comuni riguardanti gli esterni (prospetti, copertura, viabilità, camminamenti ecc.) dipenderanno dalle scelte estetiche ed architettoniche che competono alla Venditrice, in accordo con il Progettista e la Direzione Lavori, e non potranno essere modificati salvo accordi con il Progettista.

La disposizione dei sanitari all'interno dei bagni e l'ubicazione della parete dove verrà attrezzato l'angolo cottura saranno definite in accordo con il Progettista e a discrezione della Direzione Lavori.

Il singolo acquirente è libero di scegliere i materiali da campionatura predisposta dalla Parte Venditrice e predisporre le disposizioni che desidera all'interno della sua unità abitativa sempre che queste siano conformi, non siano già state eseguite, e in accordo al progetto e con la Direzione

Lavori, così come precisato nel precedente paragrafo.

NORMA PER POSIZIONAMENTO DEI TERMINALI IMPIANTISTICI

Il posizionamento di sanitari, ventilconvettori, prese, punti luce, ecc., previsti dal presente disciplinare o richieste extra dal cliente, (sempre se conformi alle regole di buona tecnica e normative vigenti e avallate dalla Direzione Lavori) dovranno essere definiti dall'acquirente, in contraddittorio con la Parte Venditrice entro e non oltre 10 giorni dalla fine delle tramezzature comunicata formalmente dalla Venditrice.

Diversamente, si procederà come da disciplinare e di terminali saranno posizionati a discrezione della Venditrice in accordo con la Direzione Lavori. Eventuali modifiche richieste dal cliente successivamente al predetto termine, se fattibili anche in riferimento allo stato di avanzamento dei lavori, potranno essere effettuate con il riconoscimento di spese extra.

La Parte Venditrice si riserva il diritto di inserire per i primi due anni di avvio del condominio un contratto di manutenzione con ditte specializzate per la manutenzione obbligatorie degli impianti.

LAVORI EXTRA

Tutto quanto richiesto al di fuori del presente disciplinare verrà considerato extra e pertanto costo aggiuntivo a carico del cliente, da computare e concordare per iscritto prima della relativa esecuzione dei lavori, dopo valutazione ed accettazione da parte della Direzione Lavori, in conformità alle norme urbanistiche, alla richiesta di agibilità finale ed alle disposizioni legislative, anche nei confronti dei terzi. Tutte le varianti concordate per iscritto avranno forza contrattuale, e pertanto nel caso di eventuale ripensamento da parte della parte acquirente, la Parte Venditrice potrà trattenere una quota sull'importo previsto per le opere in variante, come risarcimento. Eventuali opere del presente capitolato non realizzate per ordine della Parte Acquirente non verranno defalcate.

Le unità immobiliari invendute e non occupate non parteciperanno alle spese condominiali fino a quando non vengano vendute o occupate e comunque per un periodo massimo di 12 mesi dall'avvio del condominio.

ACCESSO AL CANTIERE

L'accesso al cantiere è proibito per ragioni di sicurezza. La Parte Venditrice consentirà, previo appuntamento concordato e firma del verbale finale di visita, un numero di accessi non superiori a 3 e finalizzati:

- Verifica delle tramezzature interne;
- Verifica degli impianti;
- Verifica delle finiture interne;

Quest'ultima visita, la terza, sarà quella relativa alla verifica dello stato finale.







RESIDENZE SPIZZICO S.ANNA - BARI

Via Fratelli Spizzico

www.residenzespizzico.it

PROPRIETÀ

TORMACO

costruzioni • real estate development

Corso Vittorio Emanuele, n.52 – Bari

VENDITE



Via Nicolò Dall'arca, 18 70121 Bari

080 5236 335 | 331 2352059 | info@realdreamcasa.it

