



Complesso Residenziale/Commerciale **"ON PARK"**

Via Pirandello – Via Apulia – Via da denominarsi

TRICASE (LE)

Lotto terreno: Foglio 41; Particelle 3486, 3489, 3491.



DISCIPLINARE TECNICO

**RELATIVO ALLA COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI AD
USO RESIDENZIALE**

Capitolato di compravendita emesso a Gennaio 2020

PREMESSA

Il progetto "ON PARK" è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale.

L'edificio nasce in posizione strategica dal punto di vista dei servizi secondari, commerciali e ricreativi essendo posizionato accanto all'unico parco cittadino, nei pressi della scuola primaria e secondaria, supermercati, farmacie, ecc..

La privacy è garantita dalla scelta di raggruppare un limitato numero di abitazioni all'interno di un comparto e dalla scelta di arretrare ogni villetta di almeno 5 mt dal filo stradale; inoltre non ci sono affacci o interferenze tra le abitazioni.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche estremamente moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati, generati dall'aggregazione di unità abitative autonome, ma inserite in un solo complesso funzionale. Comfort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il complesso residenziale/commerciale da realizzarsi in Tricase, via Pirandello angolo via Apulia e strada da denominarsi, di complessivi mq 1.180, sorgerà sul lotto di terreno distinto nel N.C.T. del Comune di Tricase (LE) al Foglio 41, Particelle 3486 – 3489 - 3491 ed interamente tipizzato, dal vigente P.d.F., come zona "C" (Edilizia di Espansione). Il complesso immobiliare sarà suddiviso in: 11 abitazioni, 2 locali commerciali e 6 uffici.

Le 11 unità abitative (a cui si riferisce specificatamente il presente Disciplinare Tecnico).

La parte residenziale del complesso si compone di 4 diverse tipologie e soluzioni immobiliari:

- N°4 abitazioni su due livelli da mq 200 circa di seguito denominate con la lettera **A**;
- N°4 abitazioni su un unico livello di mq 140 circa di seguito denominate con la lettera **B**;
- N°2 abitazioni singole al piano terra rispettivamente da 92 mq e 110 mq di seguito denominate con la lettera **C**;
- N°1 al piano primo da 175 mq di seguito denominate con la lettera **D**.

A) Le abitazioni tipo A si compongono di un piano terra destinato a zona giorno con zona living, cucina abitabile, lavanderia annessa alla cucina, un bagno per gli ospiti ed una stanza ad uso matrimoniale; mentre il piano primo, ad uso zona notte, è composto da 3 camere da letto ed un bagno a servizio delle stanze. All'esterno, al piano terra, è presente un ampio giardino di circa mq 200, con accessi carrabile e pedonale su via Pirandello per le due ville più a ovest, mentre con accesso pedonale su via Pirandello e carrabile sulla nuova strada per le due ville più ad est. Al piano primo le camere da letto sono contornate da un ampio balcone di mq 50 circa. Il lastrico solare è di proprietà esclusiva, non accessibile a servizio di pannelli ed impianti.

B) Le abitazioni tipo B con accessi carrabile e pedonale su via Pirandello si realizzano su un unico livello (piano terra) così suddiviso: una ampia zona giorno con cucina abitabile e lavanderia, un bagno per gli ospiti, due/tre camere da letto, di cui la matrimoniale con bagno in camera, ed un ripostiglio; dalla camera matrimoniale e dalla cucina si accede ad uno scoperto di mq 22, mentre prospiciente via Pirandello è presente uno scoperto di circa mq 150.

Le abitazioni tipo B con accesso da via "da denominarsi" sono sviluppate su un unico livello (piano rialzato), a cui si accede da una scala coperta di proprietà esclusiva, così suddiviso: una ampia zona giorno con cucina abitabile, lavanderia e bagno, tre camere da letto di cui la matrimoniale con bagno in camera; dal soggiorno si accede ad uno scoperto di mq 9, mentre prospiciente via "da denominarsi" è presente uno scoperto di circa mq 60. Il lastrico solare è di proprietà esclusiva del piano rialzato, non è accessibile e sarà a servizio di pannelli ed impianti. Al riguardo si precisa che il proprietario del piano rialzato è tenuto a permettere al proprietario del piano terra l'alloggiamento sul proprio lastricato solare delle necessarie componentistiche relative agli impianti tecnologici (naturalmente cercando di limitarne al massimo l'ingombro) e l'accesso per gli eventuali adempimenti manutentivi.

C) Le abitazioni di tipo C si sviluppano su un unico livello (piano terra) e sono composte da una zona giorno con zona living, una cucina abitabile, una lavanderia/bagno annessa alla cucina, un bagno per gli ospiti, 2/3 camere da letto. L'esterno è costituito da un ampio giardino antistante di circa mq 50 con accessi carrabile e pedonale su via "da denominarsi" e da un gradevole ed ampio giardino retrostante.

D) L'abitazione di tipo D è sviluppata al piano primo, ovvero sul lastrico solare delle due abitazioni di tipo C. Vi si accede da una scala coperta posta nello scoperto di proprietà esclusiva, al piano terra, di mq 75 circa con accessi carrabile e pedonale da via "da denominarsi". L'abitazione è così suddivisa: un piccolo ingresso, una ampia zona giorno con cucina abitabile, lavanderia e bagno ospiti, tre camere da letto di cui la matrimoniale con bagno in camera e cabina armadio; dalla zona living si accede ad un ampio balcone di mq 35 circa con affaccio sul parco cittadino. Il lastrico solare è di proprietà esclusiva del piano rialzato ed è accessibile grazie ad una scala scoperta; parte del lastricato sarà a servizio di pannelli ed impianti. Al riguardo si precisa che il proprietario del piano rialzato è tenuto a permettere a quelli del piano terra l'alloggiamento sul proprio lastricato delle necessarie componentistiche degli impianti tecnologici (naturalmente cercando di limitarne al massimo l'ingombro) e l'accesso per gli eventuali adempimenti manutentivi.

Tutte le tipologie di abitazioni hanno a servizio e di proprietà esclusiva un pergolato da utilizzare anche come posto auto (per il solo tipo D è previsto un ulteriore pergolato sul lastrico solare).



I 2 locali commerciali (per i quali, di seguito, si riporta solo una breve presentazione e si rimanda allo specifico Disciplinare Tecnico redatto separatamente).

Sull'angolo fra le tre strade (via Apulia, via Pirandello e strada da denominarsi) sorgerà un blocco che ospiterà 2 locali commerciali. I 2 locali commerciali hanno una superficie di mq 150,00 circa cadauno e sono costituiti da un unico grande ambiente principale completato da bagni, con antibagno, per uomo e donna/disabili. Il locale seminterrato ha il prospetto principale che affaccia su uno scoperto di pertinenza e tramite uno scivolo ha accesso alla via comunale. Il locale al piano terra presenta un ampio accesso su via Pirandello e tre grandi vetrine (una ad angolo e due su via Apulia).

I 6 uffici (per i quali, di seguito, si riporta solo una breve presentazione e si rimanda allo specifico Disciplinare Tecnico redatto separatamente).

Sopra i due locali commerciali, ovvero al piano primo, secondo e terzo, saranno realizzati 6 uffici (2 per piano) con accesso comune su via Pirandello e messi in comunicazione da scale e da un comodo ascensore. Gli uffici sono composti ciascuno da un ingresso, un bagno e due camere ad uso studio; tutti sono illuminati con diversi balconi che si affacciano su via Pirandello e via Apulia; la loro superficie lorda è di circa 55 mq.



CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE 11 UNITA' ABITATIVE.

Le tecniche costruttive, i materiali e le apparecchiature utilizzati permetteranno alle abitazioni di rispettare in pieno le attuali norme antisismiche e di essere certificate in classe energetica "A" e, comunque, non inferiore a quella minima prevista dalla normativa vigente. Gli impianti, inoltre, saranno realizzati ai sensi delle vigenti normative in materia di sicurezza, di efficienza e di risparmio energetico: le principali sono CEI 64/8 – CEI 64-12 – UNI 7129/08 – UNI7131/14 – Dlgs192/05 – Dlgs 28/11 – L.10/91 – EN 806/10 – UNI 9182/10 – UNI 9183/84.

Di seguito sono dettagliate le caratteristiche tecniche relative alle varie componenti degli alloggi.

1. FONDAZIONI E STRUTTURA.

L'immobile sarà realizzato con struttura intelaiata antisismica in cemento armato realizzata in:

- a) Fondazioni opportunamente dimensionate in base al tipo di terreno; sulla parte terminale delle linee di fondazione sarà posata un'idonea guaina impermeabilizzante a salvaguardia dell'integrità delle murature sovrastanti; per scongiurare ulteriormente i fenomeni di risalita di umidità dal terreno e per ridurre le concentrazioni di gas radon sarà realizzata, inoltre, un'idonea barriera sotto la pavimentazione dell'alloggio; detta barriera potrà essere costituita dalla platea di fondazione in cls armato sormontata da uno strato di pietrame, oppure, in alternativa, da un adatto vespaio, con cupole in pvc e successiva gettata il cls, dotato di tubazione per l'areazione;
- b) Elementi in elevazione con travi e pilastri in c.a.;
- c) Solai in latero-cementizio dello spessore non inferiore a cm 20+5 di soletta collaborante.

Quanto sopra indicato sarà eseguito come da progetto strutturale a firma dell'Ingegnere incaricato e depositato presso i competenti Uffici della Provincia di Lecce.

2. COPERTURA.

Il solaio di copertura sarà sormontato da opportuno pacchetto termo-isolante costituito da: lastre di polistirene posate su due file, di cm 4 ciascuna, a giunto sfalsato; un getto in cls alleggerito con polistirene; uno strato di tufina, atto a gestire le pendenze; il lastrico solare in lastre di pietra di Corsi con giunti in cls.. La muratura delle linee di corona del lastrico solare sarà in mattoni di cemento dello spessore di 20 cm e a chiusura sarà applicato il livellino di coronamento in pietra di Corsi con gocciolatoio oppure un terminale similare.

3. TAMPONATURE ESTERNE E TRAMEZZATURE INTERNE.

Il tamponamento perimetrale esterno sarà realizzato con elementi in laterizio termoisolante monoblocco, a setti sottili, da 36 cm di spessore, con un valore di trasmissività pari a $0,268 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ ed un potere fonoisolante pari a 50,8 dB. In alternativa si procederà con l'utilizzo di materiali simili o migliori.

4. PARETI DIVISORIE E SOLAI INTERPIANO TRA UNITÀ IMMOBILIARI – COMFORT ACUSTICO.

Le pareti divisorie ed i solai interpiano tra le unità immobiliari saranno realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente riguardo l'isolamento acustico e quindi mediante l'utilizzo di idonei materiali ed adeguati criteri realizzativi.

5. ISOLAMENTO TERMICO.

Le coibentazioni relative alle murature perimetrali e alle coperture saranno realizzate come da relazione di calcolo, depositata in Comune, inerente il rispetto della vigente normativa in materia e contribuiranno a garantire una classe energetica non inferiore ad "A".

6. TRAMEZZI INTERNI.

Le tramezzature interne saranno realizzate in blocchi di tufo (o materiali simili) dello spessore di 10 cm.

7. IMPIANTO IDRICO SANITARIO E SMALTIMENTO REFLUI.

L'adduzione idrica avverrà attraverso allaccio autonomo alla rete AQP, coadiuvato da un adeguato deposito e da un'autoclave per sopperire ad eventuali cali di pressione della rete pubblica. Gli impianti idrici saranno realizzati con tubazioni in multistrato e con un collettore per ogni servizio, per consentirne la gestione (sia dell'acqua calda che dell'acqua fredda), completo di valvole di intercettazione per singola via. La linea idrica sarà portata fino alla strada dove verrà predisposto l'attacco al contatore.

L'impianto di smaltimento reflui sarà realizzato con tubazioni in PVC del tipo pesante, del diametro adeguato, poste in opera in modo da essere protette meccanicamente, e da ridurre l'impatto acustico. Il sistema sarà collegato direttamente alla rete pubblica di smaltimento.

8. IMPIANTI PER IL RISCALDAMENTO INVERNALE ED IL RAFFRESCAMENTO ESTIVO.

L'impianto di riscaldamento prevede, per ogni alloggio, la fornitura e posa in opera di idonea caldaia a gas metano a condensazione (marca Vaillant o similari); la caldaia è ovviamente atta anche alla produzione dell'acqua calda sanitaria (ad integrazione di quella prodotta dall'impianto solare termico) e sarà installata in punto preposto dell'abitazione; in ogni vano abitabile si procederà alla fornitura e posa in opera di pannelli radianti (marca Georg Fischer, Rehau o similari) con tappetini bugnati di idoneo spessore con eps 200 e tubazioni in multistrato Pe-al-pert-HD, sovrastati da idoneo massetto. Per la produzione dell'acqua calda sanitaria si procederà, inoltre, alla fornitura e posa in opera di un pannello solare (marca Vaillant o similari), a circolazione naturale, ad una piastra con un accumulatore da 150 litri circa. Ciascun alloggio sarà dotato di due cronotermostati per il controllo e la gestione di altrettante zone dell'abitazione.

L'impianto per il raffrescamento estivo, già predisposto dal venditore (anche con la predisposizione dell'unità esterna), dovrà essere completato dallo stesso, prima della certificazione di agibilità, a spese dell'acquirente, mediante l'installazione di ventilconvettori a pavimento o canalizzati; il loro numero sarà determinato da appositi calcoli e, comunque, almeno 1 unità interna per ogni ambiente abitabile risultante dal progetto. Consistenza e tipologia delle apparecchiature sono a discrezione della Direzione Lavori. La fornitura e posa in opera delle unità esterne ed interne per la climatizzazione, pertanto, saranno quantificate e corrisposte extra capitolato.

Gli impianti saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente in particolare secondo quanto previsto dal D.M. 37/08 e dal D.P.R. 59/09.

9. IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI.

L'impianto elettrico, all'interno di ogni singolo alloggio, sarà eseguito con tubazioni sottotraccia, con linee separate: una per prese e servizi vari ed una per l'illuminazione; entrambe le linee verranno protette con interruttori magnetotermici differenziali e tutto l'impianto sarà fornito di interruttore magnetotermico generale, ottemperando così alle disposizioni del D.M. 37/08.

L'impianto interno degli alloggi sarà dimensionato per una massima potenza contrattuale di 3 kW monofase.

Per ogni vano sarà predisposto un opportuno numero di punti luce, prese ed interruttori per rendere funzionale l'abitazione. Il numero di elementi elettrici che sarà installato, nei vari ambienti degli alloggi, è riportato nelle seguenti tabelle:

Descrizione per ogni unità abitativa	Superficie singola unità abitativa	Numero elementi
Circuiti in quadro generale	Ab. oltre 75 e fino a 125 mq	4 circuiti
	Ab. oltre i 125 mq	5 circuiti
Lampade anti black-out	Ab. oltre i 100 mq	2 lampade

Descrizione ambiente	Dimensione Ambiente/Nota	Punto Luce	Presa Energia	Presa TV/Tel
Locali abitabili non inclusi in quelli indicati di seguito (es. camera da letto, soggiorno, ...)	Tra 8 e 12 mq	1	4	1
	Tra 12 e 20 mq	1	5	1
	Oltre 20 mq	2	6	1
Angolo cottura (quando annesso ad altro ambiente)	-	-	1	-
	Su piano lavoro		1	-
Locale cucina (se ambiente separato)	-	1	3	1
	Su piano lavoro		2	-
Lavanderia	-	1	3	-
Locale da bagno (senza lavatrice)	-	2	1	-
Locale da bagno (con lavatrice)	-	2	2	-
Corridoio con lunghezza:	Inferiore a 5 m	1	1	-
	Oltre i 5 m	2	2	-
Balcone/Terrazzo	Oltre i 10 mq	1	1	-
Ripostiglio	Oltre 1 mq	1	-	-
Giardino privato	Oltre i 10 mq	1	1	-

Sarà realizzata apposita linea, provvista di sezionatore dedicato, per il collegamento diretto di un eventuale piano cottura ad induzione.

Sarà realizzata la predisposizione di un impianto di allarme mediante: tubazione vuota sottotraccia per contatti magnetici su tutti i serramenti esterni; sensori di passaggio (n° 1 per ambiente abitabile); terminale di inserimento vicino la porta di accesso e l'eventuale doppio ingresso; centrale antintrusione.

Sarà realizzato un impianto video-citofonico autonomo. Ciascun abitazione sarà dotata di un posto video interno e di un ulteriore posto video per gli alloggi su due piani.

L'impianto di ricezione televisiva sarà anch'esso di tipo autonomo e verrà predisposta una presa TV in ogni ambiente abitabile interno, così come indicato nella tabella sopra riportata.

L'impianto telefonico sarà dotato di una presa in ogni ambiente abitabile interno, così come indicato nella tabella sopra riportata.

Sarà predisposto un sistema di video sorveglianza esterno.

10. IMPIANTI ALIMENTATI DA FONTI RINNOVABILI (risparmio energetico).

Nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. 28/11, ciascun abitazione sarà dotata di impianti alimentati da fonti rinnovabili ed in particolare di: un impianto fotovoltaico di potenza necessaria all'assolvimento dei limiti di legge, di tipo grid-connected senza batterie; un impianto solare termico, a circolazione naturale, per la produzione di ACS. La componentistica relativa a detti impianti sarà ubicata in base alle esigenze e necessità operative della Direzione Lavori.

11. LINEA GAS.

Realizzazione della linea gas per l'alimentazione del piano cottura con metano, completa di collettore gas, riduttore e saracinesca interna. Saranno effettuati nel vano cucina appositi fori di areazione protetti da adeguate griglie.

12. SCARICHI PLUVIALI.

Le tubature degli scarichi pluviali saranno in PVC di adeguata sezione.

13. SERRAMENTI.

I serramenti saranno costituiti da:

- tapparelle (marca Orienta, modello Girasole, o similari) automatiche (motori marca Somfy o similari) orientabili in alluminio estruso, con cassonetto prefabbricato coibentato; il profilo è predisposto per il montaggio di eventuale zanzariera ad incasso; la colorazione sarà decisa dalla Direzione lavori ;
- finestre e porte-finestre perimetrali in legno (okumè lamellare o similare), di sezione non inferiore a 68x80 mm, con doppia guarnizione, anta-ribalta, ferma-vetro e complete di accessori e apparecchiature di manovra standard in alluminio; i vetri saranno realizzati in vetrocamera basso emissivo dello spessore non inferiore a 28 mm, stratificato come da normativa vigente (3+3-18-4 per le finestre e 3+3-16-3+3 per le porte-finestre); la colorazione sarà decisa dalla Direzione Lavori;
- portone di ingresso in legno (okumè lamellare o similare), di sezione non inferiore a 68 x 106 mm, con doppia guarnizione, serratura di sicurezza tipo Sicurtop AGB (o similari) e completo di accessori e apparecchiature di manovra standard in alluminio.

14. PORTE INTERNE.

Le porte interne saranno realizzate in legno massello (toulipier, frassino o similari), di sezione non inferiore a 45x115 mm e complete di imbotti, mostre, ferramenta, guarnizioni e verniciatura standard. La colorazione è a discrezione della Direzione lavori.

15. CANCELLI, RINGHIERE ESTERNE E PERGOLATI.

L'accesso alle singole unità immobiliari sarà garantito da un cancello pedonale con serratura elettrica (con comando dal videocitofono interno) e da un ampio cancello automatico (motori a braccio marca Came, Faac o similari), idoneo anche per le autovetture. L'apparecchiatura per il funzionamento automatico dell'ingresso carraio, alimentato a 24 Volts, comprende: la centralina elettronica programmabile; il ricevitore radio e l'antenna; due coppie di fotocellule a infrarosso; trasmettitore e ricevitore; selettori per impulsi a chiave; il lampeggiatore di movimento; i trasmettitori radio. Per ogni accesso saranno forniti due radiocomandi.

Cancelli e recinzioni saranno realizzati in ferro zincato e verniciato con polveri. La verniciatura a polveri è un procedimento di rivestimento di superfici metalliche con un film organico, effettuato a scopo decorativo e/o di protezione dalla corrosione e da agenti aggressivi. Tipologia e colorazione sono a discrezione della Direzione lavori.

16. INTONACI E PITTURAZIONE.

L'intonaco esterno sarà del tipo civile premiscelato, tirato in piano con una mano di fondo fibrorinforzata a base di calce e cemento e rifinito con lisciatura a base di calce idrata.

L'intonaco interno sarà del tipo civile, tirato in piano, rifinito con lisciatura e realizzato con premiscelati in cemento.

La finitura delle pareti esterne sarà in tonachino acrilico già colorato come da render; la finitura delle pareti interne sarà in tonachino di calce liscio.

Tinteggiatura delle pareti interne con idonea pittura antimuffa (colore bianco e/o chiaro) preceduta dall'applicazione di adeguato fissativo.

17. MASSETTI.

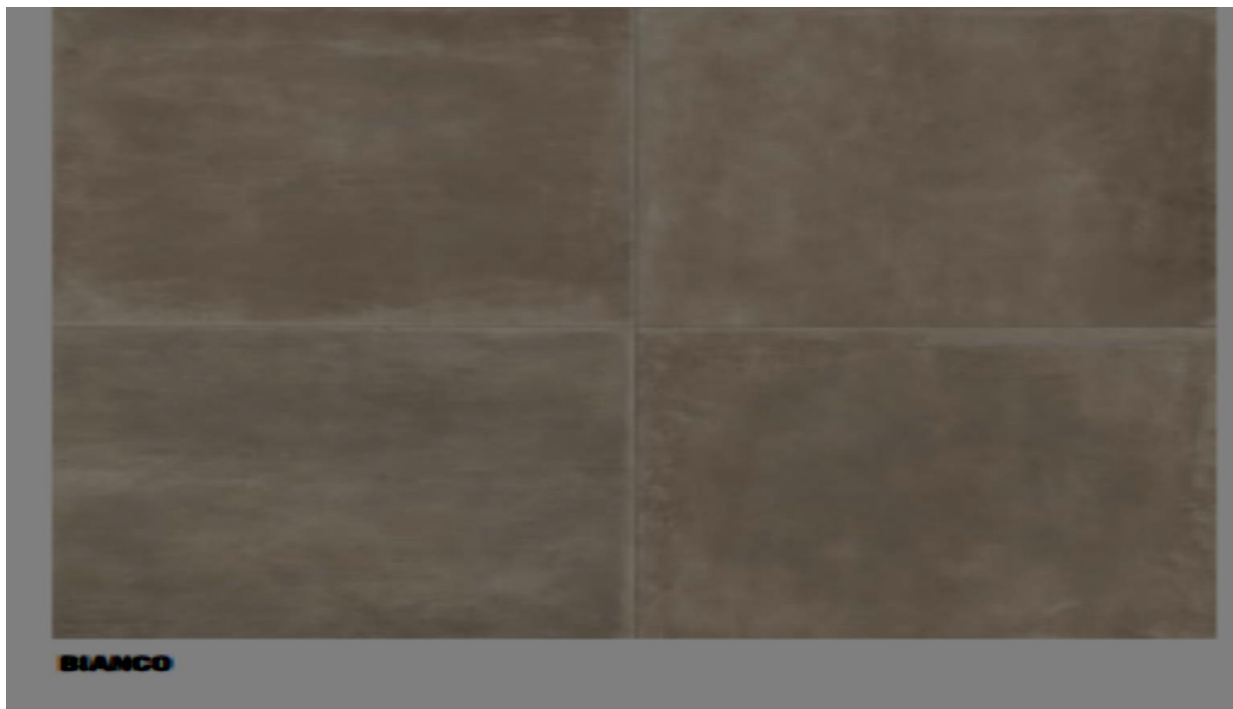
Tutte le pavimentazioni interne saranno eseguite su massetto autolivellante o comunque compatibile con l'impianto radiante, dato in opera ben costipato e livellato; tali massetti di sottofondo avranno spessori compresi tra 6 e 8 cm. Per quanto attiene il massetto di sottofondo relativo alla pavimentazione degli scoperti, questo sarà armato con rete elettrosaldata da 6 mm 20x20 che sarà gettato su strati sottostanti aventi funzioni di vespaio.

18. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI.

La pavimentazione delle abitazioni sarà effettuata con piastrelle di gres porcellanato (di prima scelta) selezionate tra le campionature messe a disposizione dalla Direzione Lavori. Il formato previsto sarà non inferiore a cm 33 x 33. Il prezzo dei materiali campionati sarà non superiore ad € 25,00 Iva compresa a mq.. A completamento si applicherà il battiscopa, in gres porcellanato dello stesso tipo del pavimento, il cui prezzo di listino sarà non superiore ad € 6,00 Iva compresa a mq.

Il rivestimento dei bagni sarà realizzato con piastrelle di gres ceramico e potrà essere scelto dalla committenza su diverse campionature messe a disposizione. Il rivestimento delle pareti dei bagni sarà realizzato con piastrelle di ceramica (di prima scelta) selezionate tra le campionature messe a disposizione dalla Direzione Lavori. Il formato previsto sarà non inferiore a cm 20 x 20. Il prezzo dei materiali campionati sarà non superiore ad € 25,00 Iva compresa a mq..

L'eventuale rivestimento della cucina sarà fornito e posato a spese e cura del cliente.



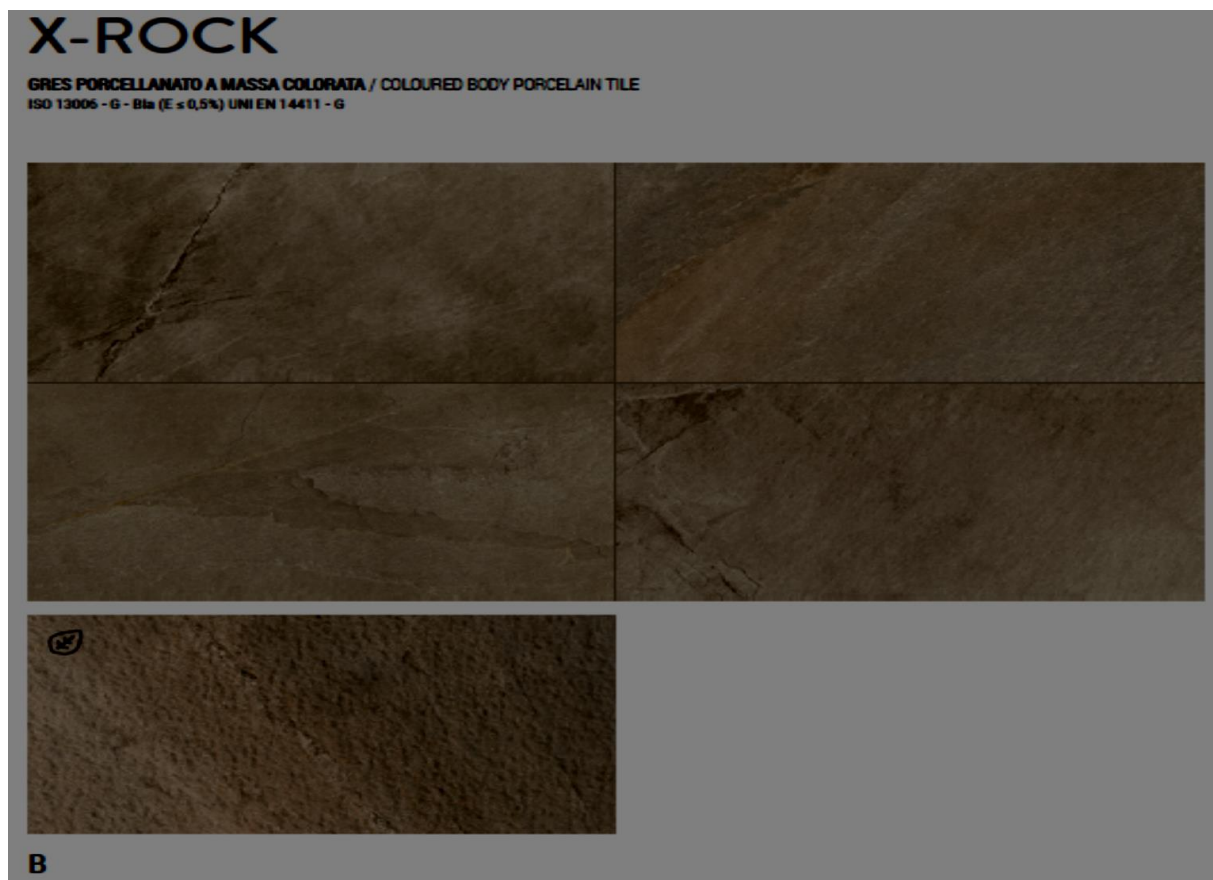
Pavimenti Gardenia serie MAKE



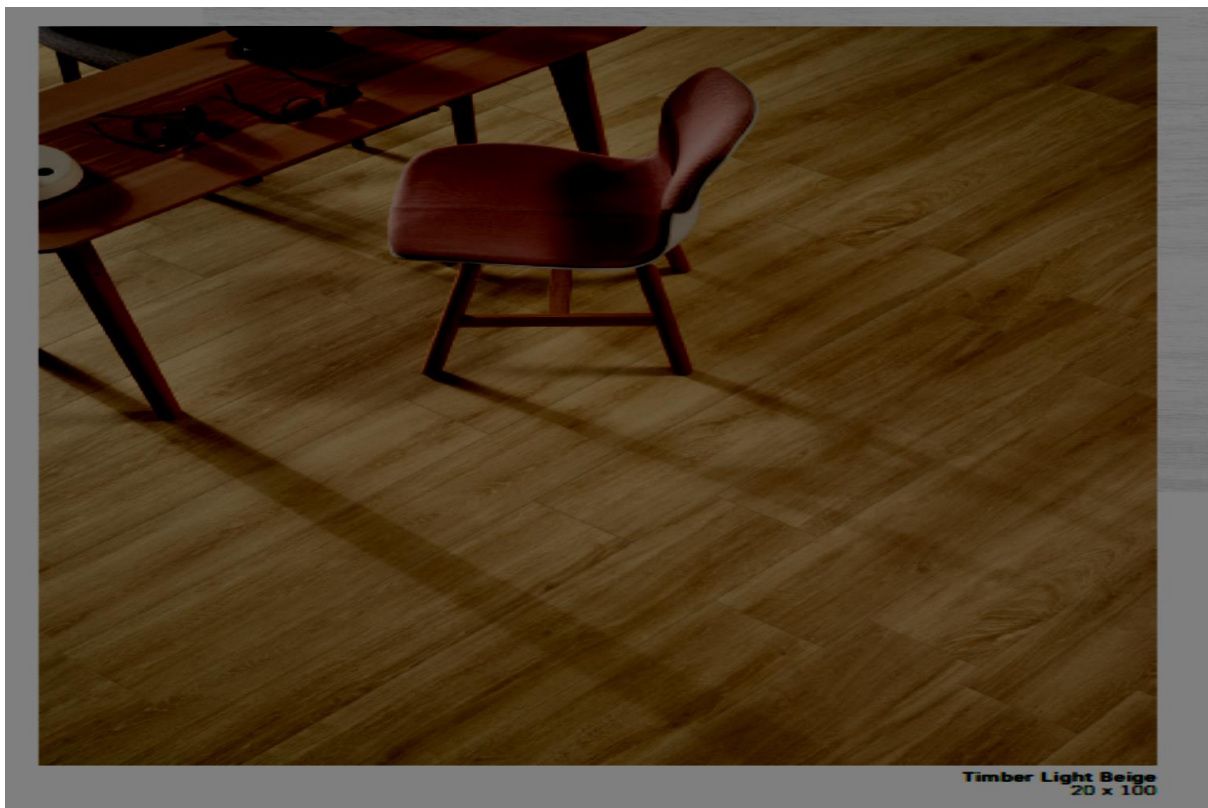
Pavimenti - Gardenia serie Origini



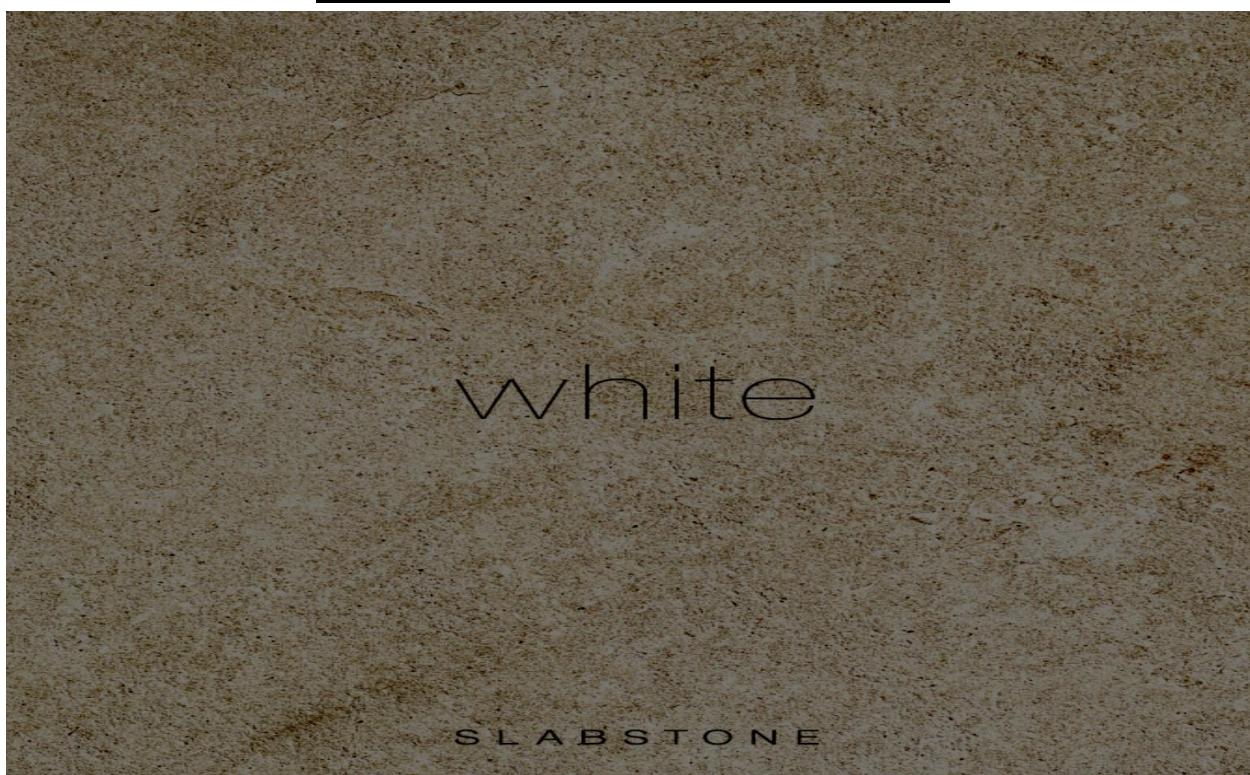
Effetto Resina "Concrete"



Imola 90x90 effetto pietra serie X-ROCK



Love Margres 20x100 effetto legno serie Timber



Margres 90x90 effetto pietra serie SLABSTONE



Rivestimento bagno FAP serie Color



Rivestimento bagno FAP serie MAKU



Rivestimento bagno FAP serie MILANO

19. SCALA INTERNA.

Le scale interne, ove previste, saranno realizzate in calcestruzzo armato, come da progetto strutturale. Gradini e pianerottoli saranno rivestiti in lastre di marmo del tipo Botticino, Daino o similari e rifiniti con battiscopa.



Marmo Daino



Marmo Botticino

20. SOGLIE E SCALE ESTERNE.

Le soglie saranno realizzate con lastre in marmo (Apricena, Venus o simili), di spessore non inferiore ai 3 cm, con normale bisellatura per ambedue i lati. Le scale esterne, ove previste, saranno realizzate in calcestruzzo armato, come da progetto strutturale. Gradini e pianerottoli saranno rivestiti in lastre di marmo del tipo Apricena, Venus o simili e rifiniti con battiscopa.



Marmo Apricena

21. CAMINO.

In ciascuna abitazione sarà predisposta una canna fumaria, la cui posizione sarà decisa dalla Direzione Lavori in base alle esigenze e necessità operative. Le eventuali successive fornitura e posa in opera del camino stesso e del relativo rivestimento non sono incluse nel presente capitolato e sono a cura e spesa dell'acquirente.

22. SANITARI, RUBINETTERIE ED ACCESSORI NEI BAGNI.

Nei bagni si procederà con la fornitura e posa in opera di sanitari di buone marche (selezionati tra le campionature messe a disposizione dalla Direzione Lavori), rubinetterie monocomando di buona qualità (selezionate tra le campionature messe a disposizione dalla Direzione Lavori) e cassette Geberit o similari. Gli apparecchi sanitari saranno posti in opera come segue: vaso a terra o sospeso con relativo coprivaso, bidè a terra o sospeso, lavabo e piatto doccia (o vasca in alternativa). Sono inclusi, inoltre, la fornitura e posa in opera di box doccia in cristallo (marca Metidea o simile), porta asciugamani, porta carta igienica e appendini per accappatoi (marche e modelli standard). Sono esclusi, invece, la fornitura e posa in opera di specchi e mobili-bagno.



Cristina serie Euromade



Gattoni Homix 3000

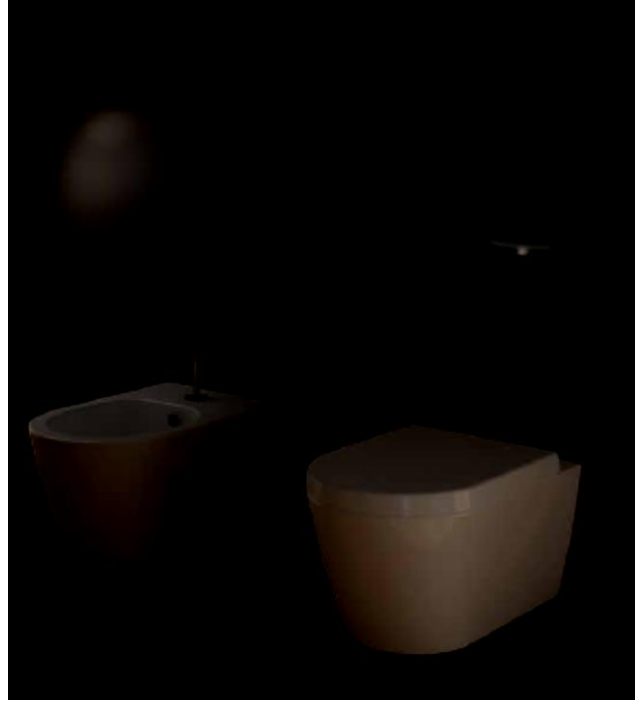


Damast Colonna Doccia

Sanitari – Faleri serie Foglia Medium



Filomuro terra/parete



Sospeso

Sanitari – Hatria serie Fusion



Filomuro terra/parete



Sospeso

23. LAVANDERIA.

Nella lavanderia (se prevista) si provvederà alla fornitura e posa in opera di una pilozza con mobiletto (marca Globo o similari, modello standard).

24. AMBIENTI ESTERNI.

Nelle aree esterne, dove progettualmente previsto, si procederà, sulla gettata in calcestruzzo armato con rete metallica (atta a garantire il transito carrabile), alla posa della pavimentazione che sarà in idoneo gres porcellanato per esterni (di prima scelta) selezionato tra le campionature messe a disposizione dalla Direzione Lavori. Stesso tipo di materiale si utilizzerà per la pavimentazione di balconi e verande dei piani superiori; il solaio dei piani sottostanti, in questo caso, saranno opportunamente coibentati con adeguati materiali termoisolanti, come da relazione di calcolo, depositata in Comune, inerente il rispetto della vigente normativa in materia di risparmio energetico. Il formato previsto sarà non inferiore a cm 25 x 25. Il prezzo dei materiali campionati sarà non superiore ad € 25,00 Iva compresa a mq.. A completamento si applicherà il battiscopa, in gres porcellanato dello stesso tipo del pavimento, il cui prezzo sarà non superiore ad € 5,00 Iva compresa a mq.. Le aiuole, ove previste, opportunamente delimitate da idonei cordoli, saranno solo colmate da terreno vegetale (sono esclusi fornitura e posa in opera di vegetazione ed impianto di irrigazione).



Pavimentazione Castelvetro Timeless sand Modulo 3 formati

Saranno forniti e posti in opera inoltre: l'illuminazione esterna, completa di corpi illuminanti; punti prese e punti acqua necessari alla comoda fruizione; una doccia esterna il cui scarico sarà realizzato a filo del pavimento esterno; una pilozza (in graniglia o in ceramica di marca e modello standard) completa di acqua calda, acqua fredda e scarico.

La muratura di recinzione perimetrale, così come da progetto, sarà realizzata in mattoni di cemento dello spessore di 20 cm, irrobustita da idonei pilastri in muratura o in cemento armato e sormontata da livellini in pietra di Corsi con gocciolatoio oppure da terminali similari .

25. ESCLUSIONI

Sono escluse da questo capitolato le opere di:

- Allacci alle utenze domestiche;
- Climatizzatori;
- Antifurto e videosorveglianza;
- Camino;
- Rivestimento cucina;
- Zanzariere;
- Addolcitore acqua.

26. PRECISAZIONI

- 1) Relativamente alle condotte e tubazioni idrico-fognanti e GPL si precisa che, essendo le unità immobiliari in questione (seppur indipendenti per accessi, pertinenze ed utenze) facenti parte di un unico complesso edilizio, sono state rispettate le distanze, prescritte dalla normativa vigente, rispetto ai confini dell'intero fabbricato, ma logicamente non quelle tra ognuna delle unità immobiliari. Alcune condotte e tubature, inoltre, destinate ad un'unità sono state inserite nella muratura delle altre per garantire a tutti la piena fruizione degli impianti; si pensi a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, alle condotte e tubazioni che per poter raggiungere dal punto di partenza (ad esempio i contatori posti lungo la strada) le unità immobiliari poste ai piani sovrastanti il piano terra inevitabilmente devono essere inserite nella muratura di

quest'ultimo. Nella progettazione degli impianti, logicamente, si è cercato di limitare quanto più possibile tali attraversamenti e di concentrarli principalmente nelle murature esterne e/o di recinzione. La parte acquirente, prendendo atto della situazione sopra esplicitata, l'accetta pienamente, consentendo, inoltre, ai proprietari delle altre unità immobiliari di eseguire eventuali interventi di riparazione delle relative condotte e tubature ricadenti nella sua proprietà.

2) Si precisa che nel progetto architettonico, per dare una corretta visione complessiva degli ambienti, si sono evidenziati alcuni elementi di arredo che ovviamente non sono forniti dall'Impresa realizzatrice se non espressamente elencati e dettagliati nel presente disciplinare tecnico (sono esclusi per esempio: angolo cottura con relativi elettrodomestici, camino, zanzariere, mobili, divani, letti, lampade e lampadari interni, ecc.). Si precisa, inoltre, che al progetto architettonico potrebbero essere apportate piccole modifiche, dettate da esigenze tecniche, ma che comunque non altererebbero la comoda fruizione dei vari ambienti (esempio: traslazione di pochi centimetri di alcune tramezzature interne, piccole variazioni di dimensioni di porte e finestre, variazioni di apertura di porte e finestre, traslazione nel posizionamento dei sanitari, ecc).

3) Per tutti i materiali di cui al presente Capitolato, le possibili opzioni disponibili potranno essere effettuate a scelta del cliente esclusivamente dal campionario messo a disposizione dall'Impresa (le immagini di alcune delle opzioni disponibili sono state inserite nel presente Disciplinare Tecnico, ma hanno una funzione solo indicativa ed esemplificativa). L'acquirente può richiedere, in deroga al presente capitolato e alle campionature selezionate dalla Direzione Lavori, le seguenti variazioni:

- formato, colore e tipo di posa della pavimentazione interna degli alloggi;
- formato, colore e tipo di posa dei rivestimenti del bagno;
- tipologia e marca degli apparecchi sanitari e della rubinetteria del bagno;
- tipo di verniciatura e tonalità degli infissi in legno e delle porte interne;
- tipologia e colore di cancelli e ringhiere in ferro;
- relativamente all'impianto elettrico: il posizionamento ed il numero degli interruttori, prese, punti luce, ecc.; tipologia e marca della componentistica utilizzata;
- colore e tipologia di applicazione della tinteggiatura delle pareti interne.

Si precisa che dette variazioni potranno essere accettate solo se richieste prima dell'inoltro degli ordinativi da parte della Direzione Lavori alle ditte fornitrici e che il maggior costo di materiale

e manodopera delle eventuali modifiche richieste sarà quantificato ed anticipatamente corrisposto dall'acquirente. Si precisa, infine, che per qualsiasi altro tipo di modifica, strutturale e/o di finitura, che l'acquirente volesse richiedere, la Direzione Lavori si riserva di valutarne la fattibilità ed eventualmente di quantificarne il maggior costo che dovrà essere anticipatamente corrisposto.

Alessano, li __/__/____.