

# **EDIFICIO PER RESIDENZE E NEGOZI**

## **ISOLATO VIA DEI MILLE, VIA GRAVINA, VIA PIEMONTE, VIA LIGURIA**

### **DISCIPLINARE TECNICO DEI LAVORI E DELLE FORNITURE**

- **Intervento realizzato con Protocollo Itaca**
- **Realizzazione di alloggi classificati in classe energetica "A<sub>4</sub>" con alto standard di contenimento energetico**



## INDICE

1	PREMESSA	2	
1.0	PREMESSA		2
1.1	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE		2
1.2	PARTI CONDOMINIALI		3
1.3	CARATTERISTICHE QUALITATIVE E PRESTAZIONALI ENERGETICHE		3
2	PARTI COMUNI	3	
2.1	DESCRIZIONE		3
2.2	STRUTTURE		4
2.3	COPERTURA E RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE		4
2.4	MURATURE		5
2.5	RIVESTIMENTI PROSPETTI ESTERNI		6
2.6	BALCONI		6
2.7	INFISSI ESTERNI		6
2.8	VANO SCALA		7
2.9	AREA ESTERNA		7
3	IMPIANTI TECNOLOGICI PARTI CONDOMINIALI	7	
3.1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO		7
3.2	IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA		8
3.3	IMPIANTO IDRICO SANITARIO		9
3.4	IMPIANTO DI SCARICO ACQUE REFLUE		10
3.5	IMPIANTO DI RECUPERO ACQUE METEORICHE		10
3.6	IMPIANTO ELETTRICO		11
3.7	IMPIANTO FOTOVOLTAICO		12
3.8	IMPIANTO MESSA A TERRA		12
3.9	IMPIANTO TV/SATELLITARE		12
3.10	IMPIANTO TELEFONICO		13
3.11	IMPIANTO VIDEOCITOFONICO		13
3.12	IMPIANTO ASCENSORE		13
4	DOTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE	14	
4.1	INTONACI, PAVIMENTI, RIVESTIMENTI		14
4.2	INFISSI INTERNI		15
4.3	IMPIANTO IDRICO-SANITARIO		15
4.4	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO		16
4.5	IMPIANTO ELETTRICO		17
4.6	DOTAZIONE IMPIANTI		18
5	DOTAZIONI EXTRA CAPITOLATO	19	
6	ONERI ACQUIRENTE	19	
6.1	ENERGIA ELETTRICA, GAS, ACQUEDOTTO, GAS, TELECOM		19
6.2	TABELLE CONDOMINIALI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO		20
7	PRESCRIZIONI	20	

## 1 PREMESSA

### 1.0 PREMESSA

Il presente disciplinare tecnico si riferisce alla costruzione di un edificio residenziale, nell'isolato compreso tra via Dei Mille, via Gravina, via Piemonte e via Liguria in zona B1 di completamento del vigente P.R.G. del Comune di Altamura previa demolizione dei fabbricati esistenti di proprietà dalla società Edimm s.r.l.

Le caratteristiche del fabbricato sono riscontrabili per forma e consistenza, nei grafici di progetto redatto dagli architetti Vincenzo e Domenico Laborante, con studio in Altamura in via P. Colletta 4, allegati al:

- S.U.E./P.d.C./191-2017 rilasciato alla società Edimm s.r.l. in data 8/1/2019
- S.U.E./P.d.C./64-2019 titolo abilitativo per variante richiesto in data 5/7/2019 in attesa di rilascio.

**Quanto risultante dal progetto architettonico depositato presso la società venditrice potrà essere oggetto di variazione senza che le parti acquirenti possano sollevare alcuna eccezione.**

### 1.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di edificio residenziale plurifamiliare, con locali commerciali a piano terra ed autorimessa, a pianta centrale con unico vano scala comprendente:

- due piani, uno interrato e l'altro seminterrato destinati ad autorimessa a box chiusi con annesse cantinole ove previste, ambedue dotati di intercapedine aerata, serviti da una rampa carrabile larga ml. 4,50 di pendenza massima del 20% e collegati tra di loro e con i piani sovrastanti da vano ascensore e scala a tenuta di fumi. Al piano interrato sono ubicate riserve idriche con relativo impianto di sollevamento, e la cisterna di raccolta acque piovane;
- un piano terra-rialzato destinato ad attività commerciali e/o ad uffici. A questo piano, con accesso da via Liguria, è ubicato l'androne scala di servizio ai sovrastanti appartamenti;
- piano 1°-2° e 3° con 4 alloggi per piano;
- piano 4° con 2 alloggi di cui uno mansardato,
- piano 5°/copertura.

## 1.2 PARTI CONDOMINIALI

Le parti condominiali, che saranno puntualmente individuate e regolate nelle tabelle millesimali e nel Regolamento di Condominio, oltre a quelle definite per legge quali intercapedini, faciate, lastrici solari, coperture etc..... comprendono:

- l'androne-scala comune alle unità servite
- le rampe carrabili con accesso a valle di via Piemonte
- le aree scoperte e/o porticate comunque sistemate ad eccezione di quelle date in uso esclusivo.

## 1.3 CARATTERISTICHE QUALITATIVE E PRESTAZIONALI ENERGETICHE

Quanto di seguito descritto è esplicativo della qualità di base che la proprietà EDIMM S.r.l è in grado di garantire assicurando qualità nei materiali e competenza esecutiva.

L'edificio avrà un alto livello di prestazione energetica fino a raggiungere la classe A4.

Particolare attenzione sarà riservata alla sostenibilità ambientale dell'intervento nel rispetto della legislazione regionale (L.R. n°13/2009) in materia di architettura sostenibile e del Decreto Romani (D. Lgs. n°28/2011) in materia di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili.

## 2 PARTI COMUNI

### 2.1 DESCRIZIONE

Parti comuni dell'edificio, le cui finiture sono descritte nel presente disciplinare, sono:

- Strutture in cemento armato;
- Copertura e lastrico solare
- Vano scala e androne portone;
- Rampe di accesso ai piani interrati e relative corsie di manovra;
- Spazi scoperti a piano terra di pertinenza dell'edificio;
- Muri perimetrali di tompagno dell'edificio, muri di tompagno del vano scala, intercapedine dei piani

interrati.



## 2.2 STRUTTURE

Le caratteristiche strutturali dell'edificio sono compiutamente descritte negli elaborati esecutivi che sono parte del progetto depositato presso l'Ufficio Edilizia Sismica della Città Metropolitana di Bari prima dell'inizio della loro esecuzione.

Premesso che il progetto strutturale della nuova costruzione prevede la riduzione del rischio sismico di 2 classi rispetto all'edificio preesistente si riportano quindi seguitoalcuni dati essenziali.

- **Fondazione:** sarà costituita da platea continua su banco di roccia calcarea.
- **Struttura in elevazione:** sarà costituita da telai formati da pilastri e travi in c.a. in ambedue le direzioni di piano, longitudinale e trasversale.
- **Solai:** a travetti prefabbricati del tipo precompresso e pignatte di alleggerimento quelli dei piani abitabili, a lastre prefabbricate predalles quelli di copertura dei due piani di autorimessa.  
  
Tutti i solai saranno calcolati per sovraccarichi previsti dalle norme per le specifiche destinazioni di uso. L'isolamento termo-acustico tra i vari piani abitabili sarà realizzato con la tecnica del pavimento galleggiante mediante l'interposizione di un tappetino anticalpestio dello spessore di mm. 5 tra il masseto alleggerito di sottofondo copritubo ed il massetto di finitura nel rispetto dei requisiti acustici di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e tecnici di cui al D. Lgs. 311/06.  
  
I locali destinati ad autorimessa avranno struttura di tipo R.90. Il solaio di copertura del piano seminterrato di separazione con il sovrastante piano terra sarà invece del tipo REI 90.  
  
I solai di copertura sempre del tipo latero-cementizio e travetti prefabbricati precompressi sarà in parte a terrazzo piano in parte a falde inclinate.
- **Scale:** con soletta rampante e ballatoi in c.a.

## 2.3 COPERTURA E RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE

Le coperture siano esse praticabili, piane non praticabili o a falde inclinate saranno opportunamente coibentate e impermeabilizzate. Per le parti a terrazzo l'isolamento termico sarà assicurato da pannello di

polistirene estruso XPS su sottostante massetto alleggerito e l'impermeabilizzazione sarà assicurata da doppio strato di guaina al poliestere e/o cementizia.

Caratteristiche e spessori dei prodotti coibenti saranno quelli rinvenuti dal calcolo di verifica del contenimento delle dispersioni dell'intero involucro del fabbricato.

L'acqua piovana raccolta in grondaie di lamiera o grondaie eseguite in opera internamente al solaio di copertura saranno smaltite, per mezzo di pluviali discendenti in lamiera, in parte su strada ed in parte saranno raccolte in apposita cisterna idrica da cui mediante idonea elettropompa utilizzate per l'irrigazione delle fioriere sui balconi degli alloggi.

#### 2.4 MURATURE

- **Piano interrato:** le murature di compagno e quelle di separazione tra i box auto saranno ad un solo paramento in blocchi di cemento a facciavista, non intonacati, in grado di garantire una resistenza al Fuoco pari o superiore a REI 90. Le murature di delimitazione del vano scala-ascensore saranno non combustibili del tipo REI 120 così come le relative porte di accesso.
- **Vano scala fuori terra** sarà delimitato da murature a cassetta realizzate con blocco in termolaterizio, blocco di tufo, pannello coibente, camera d'aria e intonaco esterno ed interno, atte a garantire la prestazione energetica ed i livelli acustici richiesti.
- **Tramezzature:** tramezzi divisorii interni alle unità residenziali e commerciali, saranno realizzate con tufelle spessore di cm. 8-10.

Le singole unità residenziali saranno suddivise all'interno come indicato nella planimetria allegata alla promessa di vendita. È facoltà dell'acquirente apportare modifiche alla distribuzione interna, che però non dovranno in nessun modo comportare variazione nella posizione e dimensione delle finestre. La richiesta di variazione dovrà essere concordata con la parte venditrice in tempo utile ad evitare demolizioni di parti già realizzate. Si precisa che le dimensioni degli ambienti riportate nelle planimetrie allegata alla promessa di vendita sono indicative e potranno subire variazioni.

Eventuali modifiche non potranno interessare la posizione dei bagni e delle cucine, perché vincolate alla posizione delle colonne di scarico e di adduzione.

## 2.5 RIVESTIMENTI PROSPETTI ESTERNI

Le parti esterne delle murature saranno in parte intonacate e pitturate con prodotti idrorepellenti al quarzo acrilico, ed in parte rivestite con lastre di neolit e/o simili, idonei per tale uso, secondo le indicazioni della DD.LL. È facoltà della proprietà, in accordo con la DD.LL., apportare modifiche alla finitura delle pareti esterne, anche con risultato finale in tutto o in parte diverso da quello progettuale iniziale.

## 2.6 BALCONI

I balconi saranno delimitati da parapetto in c.a. e/o misti a ringhiere in vetro con disegno, forma e materiali indicati dalla DD.LL.. Tutti i balconi saranno pavimentati con gres porcellanato per esterni di forma e colore indicati dalla DD.LL., e contornati da mappette in materiale del tutto simile a quello del rivestimento, a scelta del DD.LL..

## 2.7 INFISSI ESTERNI

- **Autorimessa:** i box auto saranno chiusi con serrande basculanti e/o serrande avvolgibili in lamiera zincata intera e/o forata motorizzate.  
L'accesso all'autorimessa sarà chiuso con serranda avvolgibile in lamiera zincata a maglia aperta o cancello a battente, munita di motorino elettrico con azionamento a chiave e comando di infrarosso completo di telecomando.
- **Piano terra:** il portone di accesso all'androne sarà realizzato in alluminio anodizzato con specchiature in vetro secondo disegni esecutivi della D.L. completi di serrature e ferramenta.  
I locali commerciali avranno infissi in alluminio a taglio termico ad ampie vetrate a camera d'aria.
- **Piani abitabili:** gli infissi degli appartamenti saranno in legno lamellare o pvc a sezione maggiorata, completi di vetrocamera (basso emissivo) opportunamente dimensionato nel rispetto

della normativa vigente, guarnizioni antivento e ferramenta d'uso, congegni per apertura anta a ribalta, del colore indicato dal DD.LL. e completi di accessori e di cassonetto prefabbricato coibentato con cielino di chiusura e protetti da avvolgibili in alluminio coibentato del colore indicato dalla DD.LL. e complete di accessori.

Le porte caposcala di ingresso agli alloggi saranno del tipo blindato, completi di controtelaio preverniciato a fuoco, serratura con cilindro europeo, spioncino, maniglie e accessori vari.

## 2.8 VANO SCALA

Tutte le parti costituenti il vano scala, quali l'androne del portone, i pianerottoli ed i gradini saranno rivestiti in pietra naturale di colorazione scelta dalla DD.LL.. Pareti, solette e soffitti del vano scala e dell'androne saranno intonacate e pitturate. Lungo la scala verrà posta apposita ringhiera di protezione con corrimano di forma, colore e materiale scelti dalla DD.LL..

## 2.9 AREA ESTERNA

L'area esterna all'edificio, e facente parte della proprietà, sarà impermeabilizzata e pavimentata con lastre di pietra e/o masselli autobloccanti e/o pavimentazione in calcestruzzo, a seconda delle indicazioni della DD.LL..

Tali aree esterne potranno dal proprietario essere, in tutto o in parte, concesse in uso esclusivo o in proprietà a singoli condomini ovvero al locale commerciale a piano terra.

# 3 IMPIANTI TECNOLOGICI PARTI CONDOMINIALI

## 3.1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

### ALLOGGI

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento a servizio degli alloggi sarà del tipo centralizzato ed alimentato da due pompe di calore aria-acqua dotate di inverter ad alta efficienza ed installate al piano copertura.

Il funzionamento in cascata delle pompe di calore sarà gestito da un controllore elettronico e la temperatura di mandata dell'acqua dell'impianto sarà regolata in modo automatico in funzione della temperatura esterna ed in base al fabbisogno reale dell'edificio.

Al piano copertura dell'edificio sarà realizzato il locale Centrale Termofrigorifera dove saranno installate le apparecchiature a servizio dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento centralizzato (pompe, serbatoi d'accumulo, centraline di regolazione, etc.). Dalla Centrale Termofrigorifera partirà la montante verticale di distribuzione principale dell'edificio e sarà realizzata con tubazioni in polipropilene opportunamente dimensionate e rivestite con isolamento anticondensa in polietilene espanso a cellule chiuse.

#### LOCALI COMMERCIALI

Sarà predisposto un impianto di riscaldamento e raffrescamento dei locali commerciali a piano terra del tipo ad espansione diretta; le unità esterne saranno installate nell'intercapedine al piano seminterrato. I terminali in ambiente saranno del tipo cassette a quattro vie installati a soffitto.

### 3.2 IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

#### ALLOGGI

La produzione di acqua calda sanitaria, necessaria a soddisfare il fabbisogno degli alloggi, sarà del tipo centralizzata e realizzata con due bollitori monovalenti in acciaio vetrificati della capacità di C= 1.500 litri e C=1.000 litri posti nella centrale termica al piano copertura dell'edificio ed alimentati da cinque collettori solari termici del tipo sottovuoto, installati sul torrino delle scale su idonea struttura.

Nel caso in cui l'acqua calda sanitaria prodotta dall'impianto solare termico non sia sufficiente a soddisfare il fabbisogno istantaneo dell'edificio è stata prevista una pompa di calore ad inverter dedicata che potrà intervenire come generatore ausiliario.

## LOCALI COMMERCIALI

Ciascun locale commerciale sarà dotato di scaldacqua in pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria. Lo scaldacqua in pompa di calore sarà composto da una unità interna con capacità di accumulo da 80 litri e una unità esterna.

### 3.3 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico sarà direttamente collegato alla rete di distribuzione dell'acqua potabile cittadina esistente.

Per sopperire alle possibili intermittenze dell'erogazione dell'acqua da parte dell'A.Q.P., sarà realizzata una riserva idrica con relativo gruppo di pressurizzazione completo di ogni accessorio e caratteristiche tali (portata e prevalenza) da assicurare una sufficiente pressione ai rubinetti di erogazione in tutte le unità immobiliari.

La riserva idrica acqua potabile condominiale sarà costituita da cinque serbatoi in acciaio inox ciascuno di capacità di 2000 litri e sarà situata al secondo piano interrato in un locale tecnico dedicato.

Le montanti verticali e la rete orizzontale di distribuzione dell'acqua fredda, calda e ricircolo saranno eseguite con tubazioni in polipropilene opportunamente dimensionate e rivestite con isolamento anticondensa in polietilene espanso a cellule chiuse.

Ogni alloggio sarà dotato di un sistema di contabilizzazione dell'acqua fredda, calda e fredda di recupero delle acque meteoriche installato in un box sul pianerottolo del vano scala. Il sistema sarà composto da contatori volumetrici dotati di chiave di arresto generale.

La rete di distribuzione dell'acqua calda e fredda all'interno degli appartamenti e le schemature dei servizi igienici saranno realizzate con tubazioni posate sottotraccia in multistrato rivestito con isolamento anticondensa in polietilene espanso dello spessore di almeno 6 mm, e comunque secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori.

Si precisa che i costi di allacciamento alla rete pubblica di distribuzione sono a carico dell'acquirente.

#### 3.4 IMPIANTO DI SCARICO ACQUE REFLUE

La rete di scarico delle acque nere sarà realizzata con tubazioni in polipropilene insonorizzato per le montanti e in polipropilene per i collettori orizzontali con giunzioni ad innesto e bicchiere con gommino, la stessa tubazione sarà utilizzata per realizzare le schemature dei singoli servizi. Le colonne di scarico saranno portate allo sbocco in atmosfera e munite di valvole di ventilazione. Le diramazioni di scarico degli apparecchi igienico sanitari saranno collocate in opera incassate sotto pavimento ed avranno una pendenza non inferiore all'1,5%.

Le derivazioni di scarico saranno raccordate tra loro alle colonne di scarico sempre nel senso del flusso, con angolo tra gli stessi non superiore a 45°. Al primo piano interrato le tubazioni di scarico saranno posate a soffitto per collegarsi alla rete fognaria pubblica.

Si precisa che i costi di allacciamento alla rete pubblica di distribuzione sono a carico dell'acquirente.

#### 3.5 IMPIANTO DI RECUPERO ACQUE METEORICHE

È stata prevista la raccolta delle acque di dilavamento della copertura che saranno convogliate ad un impianto di trattamento tramite un sistema di tubazioni in polipropilene. L'impianto di trattamento sarà costituito da un pozzetto di sedimentazione e cinque serbatoi in polietilene ciascuno di capacità C= 2.000 litri.

Le acque meteoriche recuperate e trattate saranno utilizzate per l'irrigazione delle fioriere sui balconi degli alloggi.

#### 3.6 GAS METANO

Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di sola predisposizione per allaccio cucina alla rete gas metano. La distribuzione sarà con tubazioni in acciaio zincato che partiranno dalla nicchia predisposta per contatori al piano terra e terminerà con valvola di intercettazione gas in un punto indicato dalla DD.LL. della cucina.

Si precisa che dal venditore non verrà effettuata nessuna richiesta di allaccio alla rete pubblica di distribuzione gas.

### 3.7 IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici e speciali a servizio dell'immobile saranno progettati da tecnico abilitato secondo quanto previsti dal D.M. n37/2008 e saranno conformi alle normative vigenti, ed in particolare a tutte le norme e prescrizioni CEI, UNI, INAIL, etc.

I materiali da installare saranno conformi alle Norme CEI e tabelle UNEL e dotati di marchio di qualità IMQ e CE.

L'impianto delle unità immobiliari, del vano scala e dei locali commerciali saranno realizzato esclusivamente sotto traccia nelle murature e a pavimento. Nella distribuzione principale verranno utilizzate scatole di derivazione per facilitare anche eventuali sfilaggi e rinfilaggi delle condutture a seguito di lavori successivi. Le dimensioni di cassette e scatole di derivazione saranno tali da consentire una agevole ispezione e manutenzione.

L'impianto dei piani interrati (spazio di manovra e box auto) sarà realizzato a vista con tubazione in PVC rigido completo di cassette di derivazione.

I conduttori saranno unipolari di rame isolato con PVC di dimensioni tali da garantire cadute di tensione non superiori al 3-4% per i circuiti luce e al 4-6% per i circuiti FM.

Tutte le parti condominiali dello stabile saranno servite da impianto di illuminazione con apparecchi illuminanti a bassissimi consumi dotati di tecnologia LED di quantità e tipologia tale da assicurare un buon livello di illuminamento conforme alle normative vigenti. L'impianto di illuminazione del vano scala e delle parti comuni dell'autorimessa sarà completo di sensori di movimento per l'accensione/spegnimento automatico delle luci, inoltre saranno installate lampade di emergenza LED del tipo autoalimentate di quantità tale da assicurare un livello di sicurezza adeguato e conforme a quanto previsto dalle normative vigenti.

Tutti i contatori di misura dell'Ente Distributore saranno installati con accesso dall'esterno dell'edificio, su parti di proprietà condominiale.

### 3.8 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sarà previsto l'installazione di un impianto fotovoltaico a servizio delle zone condominiali che assicurerà una efficiente copertura dei consumi elettrici delle zone comuni (centrale termofrigorifera, ascensore, illuminazione, centrale idrica, etc.). L'impianto fotovoltaico sarà composto da moduli fotovoltaici in silicio policristallino ad alta efficienza di potenza complessiva pari a circa P= 21 kWp, installati in copertura con idonea struttura in alluminio anodizzato ancorata su idonee zavorre opportunamente dimensionate.

L'impianto fotovoltaico sarà collegato alla rete pubblica in B.T. in modalità "scambio su posto" mediante quadro di protezione e sistema di interfaccia conforme a quanto previsto dalla Norma CEI 0-21.

### 3.9 IMPIANTO MESSA A TERRA

L'impianto di messa a terra sarà costituito da una corda di rame nuda della sezione di 35 mmq con sviluppo a piano interrato dell'edificio che collegherà i dispersori presenti a tale piano.

L'impianto di terra all'interno delle unità immobiliari sarà realizzato con conduttori in rame tipo FS17 con guaina di colore giallo-verde e delle sezioni indicate dalle norme.

Tutte le dorsali saranno collegate ad un unico polo di terra nel quadro generale e quest'ultimo sarà collegato all'impianto di terra generale dell'edificio.

### 3.10 IMPIANTO TV/SATELLITARE

L'impianto TV sarà realizzato osservando i requisiti tecnici e di sicurezza, per l'incolumità degli utenti e di terzi, contemplati da tutte le norme vigenti. L'impianto di ricezione TV Digitale Terrestre sarà costituito da antenna fuori tetto e centraline di amplificazione collocate nel locale tecnologico disposto sul piano copertura; dall'antenna centralizzata si diramerà la rete di distribuzione costituita da tubo reflex in PVC e da cavo coassiale che alimenterà le prese TV degli alloggi.

Sarà inoltre previsto un impianto di ricezione TV Satellitare composto da parabola di adeguato diametro montata su supporto in acciaio zincato per la ricezione dei programmi via satellite, completa di convertitore di segnale, amplificatore, miscelatore, derivatori e partitori di segnale. Sarà realizzata una dorsale di distribuzione con cavo coassiale TV SAT posato in tubazione di PVC serie pesante del tipo autoestinguente posata sotto traccia che collegherà la centralina di amplificazione alle prese coassiali TV degli alloggi.

### 3.11 IMPIANTO TELEFONICO

L'impianto telefonico sarà costituito conduttori in rame posati in tubazioni sottotraccia che collegheranno tramite il vano scala ciascun alloggio al punto di allaccio TELECOM, come indicato dalla D.L.

Inoltre, saranno predisposte le vie cavo per la realizzazione futura di una infrastruttura fisica multiservizio passiva FTTH (Fiber to the Home) per la connessione dell'edificio tramite fibra ottica alla "banda larga" Così come previsto dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164.

### 3.12 IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Sarà previsto un impianto videocitofonico con una pulsantiera esterna audio/video posizionata in corrispondenza del portone di ingresso dell'edificio che si collegherà con la postazione interna di ciascuna unità immobiliare da ubicare nelle posizioni indicate dalla D.L. Le postazioni interne di ciascuna unità immobiliare avranno pulsanti apri-portone d'ingresso, microfono, ronzatore e monitor a colori, saranno predisposti in modo da garantire la segretezza delle immagini e delle conversazioni e saranno realizzati con prodotti delle migliori marche.

### 3.13 IMPIANTO ASCENSORE

L'edificio sarà servito da impianto ascensore con azionamento elettrico a funi, realizzato secondo le vigenti norme, con portata Kg. 480/6 persone, n.7 fermate con manovra automatica. La cabina, realizzata nei colori e materiali scelti dalla DD.LL.. sarà dotata di pulsantiera a norma, con collegamento telefonico esterno ed illuminazione.

## 4 DOTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

### 4.1 INTONACI, PAVIMENTI, RIVESTIMENTI

Tutte le pareti interne alle unità immobiliari saranno rivestite con intonaco civile finito a stucco. La pitturazione delle parti intonacate è a carico della parte acquirente e potrà avvenire tassativamente solo dopo la consegna della unità immobiliare.

Tutti gli ambienti dell'unità immobiliare saranno pavimentati con mattoni in gres porcellanato, formato indicativo 50x50 scelti dalla campionatura proposta dal venditore con messa in opera in linea retta o pavimentazione in parquet, scelta tra i campioni messi a disposizione dal venditore, con posa diritta a correre. Il prezzo effettivo massimo della pavimentazione in gress e/o parquet è di 40,00 €/mq. Il prezzo effettivo massimo del battiscopa in ceramica, con altezza pari a cm 8, è di 5,00 €/ml.

Per il battiscopa in legno si considera un prezzo effettivo massimo di 9,00 €/ml.

I rivestimenti dell'angolo cottura, e dei bagni saranno in ceramica monocottura, scelti tra quelli messi a disposizione dal venditore, e con un prezzo effettivo massimo di 30,00 €/mq. Il rivestimento della cucina e dei bagni avrà una altezza massima di mt. 2.40; nelle cucine il rivestimento sarà limitato alla parete occupata da lavello e fuochi, per una superficie massima di 7.00 mq.

Variazione della pavimentazione di capitolato ad altra non prevista nel presente documento comporta all'acquirente l'onere del pagamento, alla partevenditrice, della differenza tra i prezzi effettivi delle due pavimentazioni.

L'acquirente potrà scegliere materiali diversi dalla campionatura proposta dal venditore soltanto presso le seguenti aziende:

- 1) Centro Edile Quartarella srl – Via Matera km 2.98 – Altamura (BA) – tel. 080/3165211
- 2) Edil Habitat srl – Via Manzoni ang Circonvallazione – Altamura (BA) – tel. 080/3111397

Non è riconosciuto il rimborso da parte della parte venditrice in caso di scelta di materiale con un prezzo inferiore a quello di capitolato, ovvero in caso di diminuzione delle superfici rivestite. In ogni caso, eventuali variazioni di materiali non potranno comportare ritardi di approvvigionamento in cantiere.

Eventuali ritardi verranno addebitati all'acquirente, a cui competono anche i costi di trasporto.

Nel caso di posa con modalità differenti da quelle previste (a 45°, diagonale, a spina di pesce, ecc.), oppure di piccoli formati (inferiore a 20x20), ovvero ancora posa di greche, decori, listelli, matite, rosoni, ecc., l'acquirente dovrà riconoscere la differenza di prezzo, secondo i prezzi da concordare prima della esecuzione delle opere. Analogamente si procederà per la posa di materiali diversi (marmi, pietre, linoleum, ecc.)

#### 4.2 INFISSI INTERNI

Le porte interne saranno tutte ad un battente, tamburate lisce con pannelli di noce mansonia o tanganka, in opera complete di serrature e maniglie, del costo netto cadauno di €.450,00. Sono previste due porte scorrevoli per ogni appartamento.

#### 4.3 IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di impianto di adduzione acqua fredda, acqua calda e ricircolo realizzato con tubazioni in multistrato isolato di idonee dimensioni.

Per ciascuna unità si prevede:

- a) Cucina: allaccio lavello, allaccio lavastoviglie in derivazione
- b) Bagno padronale: allaccio vasca o allaccio doccia, allaccio vaso igienico, allaccio bidet, allaccio lavabo
- c) Bagno di servizio: allaccio vaso igienico, allaccio lavapanni, allaccio lavatrice, allaccio bidet

Le tubazioni di servizio per i bagni saranno in multistrato.

L'arredo sanitario dei bagni sarà così composto:

- a) Bagno padronale : vaso igienico, bidet e lavabo del tipo sospesi, di colore bianco e scelti tra le migliori marche. Rubinetterie cromate con gruppo miscelatore scelti tra le migliori marche

Vasca da bagno in vetroresina di colore bianco delle dimensioni di cm 70x170, delle migliori marche,

ovvero piatto doccia in vetrochina della dimensioni di cm 70x70

b) Bagno servizio : vaso igienico, bidet del tipo sospesi, di colore bianco e scelti tra le migliori marche.

Lavapanni in vetroresina e rubinetterie cromate con gruppo miscelatore scelti tra le migliori marche

Per scelte di arredi sanitari diversi da quelli di capitolato saranno riconosciuti i seguenti rimborsi:

a) Arredo sanitario completo bagno padronale € 1600,00

b) Arredo sanitario bagno di servizio € 1100,00

Montaggio di cabine docce, vasche idromassaggio speciali saranno ad esclusivo carico e spese dell'acquirente.

Su richiesta dell'acquirente sarà possibile prevedere ulteriori punti di allaccio idrico, secondo i prezzi da concordare prima della esecuzione delle opere.

#### 4.4 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Il riscaldamento e raffrescamento di ogni alloggio sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento con scaldasalviette in acciaio ad integrazione nei bagni. Saranno impiegati collettori in materiale polimerico e tubazioni per riscaldamento e raffrescamento in polietilene reticolato posate su pannelli sagomati con isolamento in polistirene.

In ogni alloggio saranno installati deumidificatori del tipo canalizzati e/o a parete in modo da abbattere l'umidità in ambiente durante il periodo estivo.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di una centralina di termoregolazione abbinata a due pannelli di controllo, uno per la zona notte ed uno per la zona giorno dotati di sonde di temperatura ed umidità.

Mentre nei servizi saranno invece installate sonde di temperatura.

Ogni alloggio sarà dotato di un sistema di contabilizzazione dell'energia termica composto da un contachilocalorie per l'energia termica di riscaldamento e raffrescamento installato nello stesso modulo di

contabilizzazione dove sono ubicati anche i contatori volumetrici dell'acqua fredda, calda e di recupero delle acque meteoriche.

#### 4.5 IMPIANTO ELETTRICO

Per ciascun alloggio saranno forniti impianti elettrico per luce, elettrodomestici e forza motrice, telefonia, TV, nonché la predisposizione per l'allarme antintrusione.

L'impianto elettrico sarà rispondente alle norme CEI. Anche se non espressamente richiesto si farà riferimento ai fascicoli delle norme CEI relativi ad apparecchiature e parti in genere di impianti per civili abitazioni.

Tutti gli impianti interni ed esterni saranno posti sottotraccia in tubazioni protettive in PVC del diametro conforme a quanto disposto dall'art. 4.2.18 della norma CEI 64-8.

La dotazione prevede adeguato numero di punti luce, punti presa corrente ed elettrodomestici, prese TV e telefoniche. I quadri elettrici di ciascun alloggio saranno dotati degli interruttori magnetotermici e differenziali necessari alla protezione delle linee elettriche dell'appartamento e conforme a quanto previsto dalle norme vigenti.

L'acquirente può richiedere la variazione di serie o di ditta, assumendosi l'onere della fornitura, senza che la parte venditrice rimborsi il materiale non utilizzato.

Nei balconi verrà predisposto punto luce con corpo illuminante fornito dall'venditore, su indicazioni della DD.LL.. Tale arredo non è suscettibile di variante.

Sempre su indicazione della DD.LL. verranno predisposti organi illuminanti esterni.

La dotazione impiantistica di ogni singola unità immobiliare sarà rispondente al "Livello 1" della Tabella A secondo quanto previsto dalla Norma CEI 64-8 art. 37.2 (Ambienti residenziali - Prestazioni minime dell'impianto), i frutti e le placche saranno della Bticino serie "Living Light" scelte tra quelle messe a disposizione dalla parte venditrice.

#### 4.6 DOTAZIONE IMPIANTI

Per ciascun ambiente delle unità immobiliari si prevede:

<i>Dotazione</i>	<i>Camera da letto matrim.</i>	<i>Camera da letto</i>	<i>Soggiorno pranzo</i>	<i>Cucina</i>	<i>Bagni</i>	<i>Corridoio Ingresso</i>	<i>Verande</i>
Punto luce con comando a relè (max 3 postazioni)	1	/	2	/	/	1	1
Punto luce ad interruttore	/	1	/	1	2	/	/
Presa da 10/16 A.	4	4	6	4	2	1	/
Presa schuko	/	/	/	6	/	/	/
Presa stagna	/	/	/	/	/	/	1
Pulsante campanello	/	/	/	/	/	1	/
Videocitofono	/	/	1	/	/	/	/
Presa telefono	1	1	1	1	/	/	/
Presa TV	1	1	1	1	/	/	/
Presa TV stagna	/	/	/	/	/	/	1
Presa TV satellitare	/	/	1	/	/	/	/
Luce emergenza	/	/	1	/	/	1	/
Plafoniera balconi	/	/	/	/	/	/	2
Punto termostato	/	/	1	/	1	1	/
Comando tapparella elettrica	1	1	1	1	1	1	/
Quadro elettrico	/	/	/	/	/	1	/

La dotazione dei box-auto prevede :

Punto luce	1
Punto presa stagno	1
Plafoniera	1
Motorizzazione serranda	1
Quadro elettrico	1

La dotazione di ciascun locale commerciale prevede:

<i>Dotazione</i>	<i>Q.tà</i>
Punto luce	8
Presa da 10/16 A.	10
Punto per attacco ventilconvettore	4
Punto per attacco scaldacqua	1
Plafoniera di emergenza	2
Presa telefono	1
Presa TV	1
Presa TV satellitare	1
Quadro elettrico di distribuzione	1
Quadro elettrico sottocontatore	1

L'acquirente potrà richiedere ulteriori punti luce, prese, ecc. che verranno computati secondo prezzi concordati tra le parti.

## 5 DOTAZIONI EXTRA CAPITOLATO

Si prevede la possibilità per l'acquirente di chiedere l'inserimento di dotazioni in aggiunta a quelle già previste nei punti precedenti. In particolare l'acquirente potrà richiedere:

- Impianto antintrusione per l'installazione di punti volumetrici o perimetrali

Le dotazioni aggiuntive sopra riportate verranno contabilizzate secondo prezzi da concordare prima della esecuzione delle opere.

## 6 ONERI ACQUIRENTE

Si riportano di seguito gli oneri a carico della parte acquirente.

### 6.1 ENERGIA ELETTRICA, ACQUEDOTTO, GAS, TELECOM

A carico del venditore verranno eseguite le opere occorrenti per l'allacciare il fabbricato alle varie reti pubbliche distribuzione quali acqua, fogna, energia elettrica e linea telefonica. Verranno espletate le

pratiche necessarie presso i vari uffici competenti. Gli oneri economici per gli allacci alle forniture delle singole unità immobiliari saranno a carico della parte acquirente. Il versamento di tali oneri dovrà avvenire contestualmente alla consegna dell'unità immobiliare

## 6.2 TABELLE CONDOMINALI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'Impresa espletterà tutte le pratiche per il funzionamento del condominio, quali redazione tabelle millesimali e regolamento di condominio, nomina amministratore per gestione 1° anno, oltre alla fornitura e posa in opera delle cassette postali. Tutte le spese le spese occorrenti sono a carico della parte acquirente, già quantificati per ogni unità immobiliare nella seguente specifica:

Cassetta postale:	€. 150,00
Tabelle millesimali e Regolamento di condominio: per mq. di superficie lorda	€. 2,50
Allacci	€. 1.500,00

## 7 PRESCRIZIONI

Per tutto quanto non previsto nel presente Disciplinare Tecnico verranno ritenute valide le disposizioni del Direttore dei Lavori, Dott. Ing. Rocco DE FELICE quale viene di comune accordo individuato ed accettato dalle parti come unico ed insindacabile arbitro. Eventuali variazioni che l'acquirente intende apportare dovranno essere preventivamente concordate con il venditore e da questi espressamente approvate.

Si precisa che tutte le scelte in merito alle finiture esterne e delle parti comuni in termini di materiali, colorazioni, finiture saranno effettuate dalla DD.LL., e a suo insindacabile giudizio, al fine rispettare le scelte progettuali e le indicazioni della proprietà.

Eventuali modifiche di distribuzione interna che prevedano diversi posizionamenti dei muri divisorii devono essere approvati dalla DD.LL. Se tali modifiche comportano la demolizione e rifacimento di parti d'opera già eseguite, gli oneri di ciò sono a carico dell'acquirente.

Tali modifiche non potranno in nessun modo comportare modifiche dei prospetti o spostamento di cucine e bagni. Si precisa che l'eventuale intervento di tecnici esterni incaricati dall'acquirente per prestazioni relativi alle singole unità immobiliari deve essere concordata ed autorizzata dalla DD.LL..



Non è ammesso l'intervento di manodopera esterna all'impresa costruttrice prima della fine dei lavori, dell'ottenimento del certificato di abitabilità e della consegna delle unità immobiliari.

Resta stabilito che qualsiasi variante, anche in merito ad impianti, infissi interni, posa di pavimenti o rivestimenti con differenti modalità devono essere concordate solo ed esclusivamente con il venditore. Il materiale fornito dall'acquirente dovrà essere consegnato in cantiere, nei tempi concordati con il venditore, a cura e spese dell'acquirente.

Il venditore non risponderà di eventuali difetti di materiale fornito direttamente dall'acquirente.

L'accesso in cantiere da parte dell'acquirente è consentito solo in presenza di un incaricato dell'impresa costruttrice, previo appuntamento, nel rispetto delle norme di legge sulla sicurezza in cantiere.

Per i lavori richiesti dall'acquirente al venditore e non previsti dal presente capitolato saranno stabiliti prezzi e compensi in funzione di quanto richiesto.

Matera,

La parte venditrice

La parte acquirente