



COSTRUZIONE FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

COMPLESSO EDILIZIO VIA MATERA

Impresa: Costruzioni MG Srl

Disciplinare tecnico operativo delle caratteristiche costruttive

1. OPERA AL RUSTICO

- a) saranno eseguiti scavi e demolizioni necessari alla predisposizione del piano di posa delle fondazioni delle strutture e delle pavimentazioni, nonché alla posa delle canalizzazioni degli impianti tecnologici, in terreni di qualsiasi natura e consistenza, i materiali di risulta verranno trasportati alle pubbliche discariche;
- b) le fondazioni saranno in cemento armato con plinti, travi rovesce, platee e palificazione ove necessaria, secondo la natura geologica del lotto;
- c) le strutture portanti in elevazione saranno in C.A. e avranno una struttura intelaiata composta da pilastri e travi realizzata in opera o prefabbricata secondo il progetto esecutivo, i calcoli della D.L. e in base alle normative vigenti;
- d) i solai dei piani fuori terra, compreso quello di copertura dell'ultimo piano, saranno realizzata in opera o prefabbricata secondo il progetto esecutivo, i calcoli della D.L. e in base alle normative vigenti;
- e) le murature esterne di tompagno saranno costituite da forato termico da 30 cm., su cui verrà posizionata la protezione termica integrale, tagliate acusticamente dal resto della strutture tramite tappetino fono isolante del tipo "isolmant" (o similari per caratteristiche tecniche e prestazionali);
- f) le tramezzature interne saranno in tufo da 10 cm. ad eccezione di quelle delimitanti i vani scala, costituite da forato termico da min cm 20 con sovrastante pannello termo-isolante (non inferiore a cm. 5) secondo disposizione della D.L.;
- g) le murature a confine tra appartamenti saranno costituite da doppio paramento asimmetrico di forati termici con interposto pannello in lana di roccia secondo la normativa vigente;
- h) i solai che delimitano locali riscaldati da locali non riscaldati saranno protetti termicamente con pannello termoisolante (non inferiore a cm. 5) secondo disposizione della D.L.;
- i) in relazione ai ponti termici saranno adottati i dovuti accorgimenti, per la riduzione al minimo delle dispersioni termiche lineari e puntuali, dove possibile a discrezione della D.L.;
- j) il pacchetto di copertura per i tetti di tipo "a falda" sarà del tipo ventilato con pannello termoisolante in EPS dello spessore minimo di cm. 12+4 con sovrastante guaina bituminosa. Il manto di copertura sarà realizzato con tegole del tipo "Coppo" in argilla;



- k) il terrazzo ove previsto da progetto prevederà masso a pendio, guaina a doppio strato da 4 mm., massetto termoisolante a base cementizia o pannello termoisolante da minimo cm. 5, pavimento antigelo.

Eventuali modifiche alle caratteristiche suddette costituiranno lavori extracapitolato e saranno conteggiate o al momento della realizzazione o ad ultimazione dell'opera.

2. OPERE DI RIFINITURA

- a) l'intonaco interno sarà civile a tre strati (pronto) a perfetto piombo e liscio con relativi paraspigoli in alluminio e rete di giuntura;
- b) la superficie esterna di finitura sarà quella prevista per la tecnologia di paramento a "cappotto" a colori da concordare col D.L.; ove non sarà presente il paramento a cappotto la superficie esterna sarà rifinita con pittura elastomerica a colori a descrizione della D.L.;
- c) all'interno degli appartamenti, i pavimenti saranno in gres porcellanato spessore 8/10 mm nei formati 40x40, 50x50 o 60x60 posato dritto e accostato; tutti i pavimenti saranno di prima scelta della marca Ragno Spa, Gruppo Marazzi; il costo massimo da listino sarà di € 50,00 al mq;
- d) i rivestimenti dei bagni e della cucina saranno posati a regola d'arte ad altezza di mt. 2,20 e dei formati 20x20, 20x25, 20x30; il costo massimo da listino sarà di € 40,00 al mq;
- e) la pavimentazione dei balconi sarà in ceramica o in gres antigelo di colore a scelta della D.L.;
- f) le scale (gradi e sottogradi), pianerottoli e battiscopa, ad alzata non a scivolo, saranno in granito Rosa Beta o Pietra di Travertino o Pietra di Apricena a scelta della D.L. per un costo non superiore ad € 70,00 al mq. da listino, esclusa la manodopera;
- g) il battiscopa sarà posato in tutti gli ambienti abitativi e il costo massimo da listino sarà di € 6,00 al ml;
- h) il pavimento del garage sarà battuto in cemento, lisciato alla superficie, tipo pavimento industriale;
- i) la pavimentazione esterna all'edificio sarà realizzata con materiali a discrezione dell'impresa;
- j) la recinzione esterna sarà realizzata parte in C.A. a faccia vista e parte in ringhiere metallica o mista secondo le indicazioni della D.L. se previsto dal progetto esecutivo e in base alla necessità.

Per eventuali appartamenti con sottotetto le rifiniture da realizzare a carico dell'impresa consisteranno solo nella realizzazione di pavimentazione in grès porcellanato delle dimensioni 30x30 o 40x40 al prezzo di listino massimo di € 40,00 al mq e nella realizzazione di intonaco interno civile a tre strati (pronto) a perfetto piombo e liscio con relativi paraspigoli in alluminio a rete di giuntura; inoltre sarà fornito un solo infisso per permettere l'accesso al terrazzo.

Tutti i materiali sopracitati saranno messi a disposizione dalla società presso uno showroom autorizzato dalla stessa a ricevere gli acquirenti che potranno visionare il materiale oggetto del capitolato.

Eventuali riduzioni delle quantità suddette non comporteranno alcun rimborso per l'acquirente.

I pavimenti ed i rivestimenti saranno tutti monocolori e senza greche, fasce, decori, pezzi speciali; in caso contrario all'acquirente saranno addebitate le differenze per il montaggio.

Eventuali modifiche alle caratteristiche suddette costituiranno lavori extracapitolato e saranno conteggiate o al momento della realizzazione o ad ultimazione dell'opera.



3. INFISSI, SERRAMENTI E RINGHIERE

- a) gli infissi esterni saranno in PVC della marca Shuco a 7 camere, profilo SI82 con triplo vetro e lastra basso emissiva (o di caratteristiche tecniche e strutturali similari); tutti gli infissi prevedranno l'anta a ribalta e la micro ventilazione;
- b) gli infissi esterni, se previsti dalla D.L., saranno corredati di teli avvolgibili in alluminio coibentato con poliuretano espanso con colori a discrezione della D.L., con profilo terminale completo di inserto per catenaccio completo di tappi di plastica laterali di chiusura, guarnizioni DS-80 completi di relative guide; i teli avvolgibili saranno ad azionamento elettrico motorizzato;
- c) sarà conteggiato il costo delle zanzariere da voi scelte; il montaggio è incluso;
- d) il portoncino d'ingresso dell'appartamento sarà del tipo antieffrazione Norma UNI 9569 38,5 db di isolamento acustico RW – Norma UNI 8270, completo di serratura con chiavistelli comandati da cilindro europeo ad alta sicurezza con protezione antiscasso;
- e) porte interne a battente del tipo tamburato o in laminato plastico in noce tanganica tinto ciliegio con imbottito arrotondato, impiallacciato in noce naturale tinto ciliegio, del valore massimo di € 300,00 cad.; le porte saranno complete di maniglie con finitura cromo satinata; da capitolato è previste una porta scorrevole con il relativo controtelaio;
- f) i portoncini di ingresso dei vani scala condominiali, ove previsto da progetto, saranno a discrezione della D.L.;
- g) per la chiusura degli ingressi dei singoli garages saranno montate delle porte basculanti tipo "Hormann" (o di caratteristiche tecniche e strutturali similari);
- h) i parapetti balconi, se previsti dal progetto esecutivo, saranno realizzati parte in c.a. a faccia vista e parte in ringhiera metallica o mista secondo indicazioni della D.L..

Tutti i materiali sopracitati saranno messi a disposizione dalla società presso uno showroom autorizzato dalla stessa a ricevere gli acquirenti che potranno visionare il materiale oggetto del capitolato.

Eventuali modifiche alle caratteristiche suddette costituiranno lavori extracapitolato e saranno conteggiate o al momento della realizzazione o ad ultimazione dell'opera.

4. IMPIANTO IDRICO TERMICO FOGNANTE

Ogni appartamento sarà dotato di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria alimentato da caldaia a gas a condensazione con potenza termica pari a KW 24 posta all'esterno sul balcone completo di centralina con tubazioni in multistrato da 14 mm. del tipo 373 precoibentato e con sistema "modul" o similari.

- a) l'impianto di riscaldamento sarà a pannelli radianti a pavimento con circolazioni di acqua calda a bassa temperatura;
- b) rubinetto d'intercettazione di gas in cucina per uso domestico a norma di legge;
- c) tubazioni acqua calda e fredda in pvc Wavin polipropilene a saldare o similari;
- d) diramazione degli scarichi colonne montanti condominiali fogne in plastica ad innesto Wavin o similari con ogni accessorio a regola d'arte o similari;
- e) in ogni garage a servizio di un appartamento sarà predisposto un impianto di autoclave con serbatoio di riserva idrica della capacità di 1.000 litri in acciaio inox per alimenti;
- f) nel garage sono previste due adduzioni d'acqua, di cui una con lavabo incluso;
- g) le due verande avranno un rubinetto di adduzione d'acqua ciascuna;



h) in ciascun bagno non sarà previsto il doccia;
Ogni appartamento sarà autonomo con un proprio contatore dell'acquedotto e della azienda di distribuzione del gas.

Eventuali modifiche alle caratteristiche suddette costituiranno lavori extracapitolato e saranno conteggiate o al momento della realizzazione o ad ultimazione dell'opera.

5. APPARECCHI IGIENICO-SANITARI RUBINETTERIA

- a) nel bagno padronale sono previsti: lavabo, vasca, vaso;
- b) nel bagno di servizio sono previsti: lavabo, vaso, piatto doccia e attacco per lavatrice;
- c) le vasche da bagno saranno in vetroresina di colore bianco dimensioni 70x170; in caso di scelta di vasca diversa, sarà conteggiata la differenza del costo, scomputando il costo di quella prevista;
- d) per il bagno di servizio sarà della POZZI GINORI MOD. ALTHEA o di modello simile delle dimensioni massime di 80x120;
- e) i vasi igienici, i bidet e i lavabi saranno della "HATRIA" per il bagno padronale MOD. ERIKA PRO (o di caratteristiche tecniche e strutturali simili) e della "POZZI GINORI" per il bagno di servizio MOD. SELNOVA 3;
- f) rubinetteria a monocomando per lavabo, bidet, vasca della Paffoni MOD. LEVA STANDARD per bagno padronale e della TEOREMA MOD. TALIA per il bagno di servizio; per quanto riguarda la doccia del bagno padronale il miscelatore termostatico sarà esterno della PAFFONI MOD. EQUO e il saliscendi sarà della PAFFONI MOD. FLAMINGO; per la doccia del bagno di servizio il miscelatore termostatico sarà esterno della PAFFONI MOD. EQUO, mentre il saliscendi sarà il mod. ONDA della PAFFONI. I predetti sanitari saranno della serie SOSPESA.

Tutti i materiali sopracitati saranno messi a disposizione dalla società presso uno showroom autorizzato dalla stessa a ricevere gli acquirenti che potranno visionare il materiale oggetto del capitolato.

Eventuali modifiche alle caratteristiche suddette costituiranno lavori extracapitolato e saranno conteggiate o al momento della realizzazione o ad ultimazione dell'opera.

6. IMPIANTO ELETTRICO

Dal contatore ENEL, ubicato in apposito vano all'uopo predisposto, si deriveranno le condutture montanti dimensionate per una potenza massima di 6 KW. L'impianto interno all'unità sarà progettato e realizzato nel rispetto delle vigenti norme CEI e della Legge. 46/90 e ss.mm.ii..

I cavi utilizzati saranno tutti del tipo non propagante l'incendio, idonei al tipo di posa previsto, inseriti entro tubazioni incassate nelle murature o sotto pavimento in modo da essere facilmente sfilabili.

In ciascuna unità immobiliare saranno realizzati due circuiti relativi all'illuminazione ed alle prese, in derivazione dal centralino in resina da incasso.

1. APPARTAMENTI



Gli apparecchi di comando e le prese saranno di marca BTICINO serie Living.

Centralino di appartamento sarà dimensionato per poter assorbire una potenzialità complessiva di 3 KW.

Per ogni appartamento ogni singolo vano sarà dotato come segue:

- camera da letto singola: 1 punto luce interrotto, 3 prese 10/16 A bipasso;
- camera da letto matrimoniale: 1 punto luce comandato da n. 3 pulsanti tramite relè interruttore; 4 prese 10/16 A bipasso;
- soggiorno, pranzo: 3 punto luce interrotto, 5 prese 10/16 A bipasso;
- ingresso-corridoio: 2 punto luce comandato da n. 3 pulsanti tramite relè interruttore; 2 presa 10/16 A Bipasso. Sarà installato un pulsante a note melodiose DUTON su propria scatola porta frutto installata nell'ingresso;
- bagno principale: 2 punti luce interrotti, 3 presa 10/16;
- bagno secondario: 2 punti luce interrotti, 2 presa 10/16, 1 presa UNEL (schuko) per lavatrice, (nel caso non fosse previsto il bagno secondario la presa UNEL (schuko) per lavatrice sarà collocata nel bagno principale);
- cucina: 1 punto luce interrotto, n. 2 presa 10/16 A bipasso fuori piano di lavoro, n. 5 prese UNEL (frigorifero, piano cottura, cappa, lavastoviglie, forno);
- ripostiglio: 1 punto luce interrotto, n. 1 presa 10/16 A bipasso;
- verande e terrazzini: 2 punto luce con 1 interruttore all'interno, 2 presa 10/16 A stagno Bipasso, solo nella veranda principale; 1 presa UNEL (schuko) per lavatrice in una delle due verande;
- vialetto ingresso a piano terra: 2 punti luce per esterno;
- box-auto e cantine: 3 punto luce interrotto, 2 presa 10/16 A bipasso; è compresa la predisposizione per l'apertura automatica della porta garage.

Saranno inoltre previste per ogni appartamento n. 5 prese per ricezione T.V. del tipo terrestre e 4 prese telefoniche. Sarà installato un impianto luci di emergenza, completo di tubazione, cassette e conduttori, in derivazione dall'impianto luce, con n. 3 lampade da incasso da 6/8 W. Per la gestione dell'impianto di riscaldamento sarà previsto un Crono termostato o orologio programmatore orario modulare.

In tutti gli appartamenti saranno predisposte le sole tubazioni e cassette di derivazione per l'impianto antintrusione (allarme) a collegare tutte le finestre e la porta d'ingresso, n.9 punti per sensori volumetrici (comprensivo di garage e vano scala), sirena interna, sirena esterna, inseritore fuori porta, in partenza dal punto centralina, nonché per alimentazione elettrica della stessa in partenza dal centralino d'appartamento.

Nel soggiorno saranno predisposte tubazioni per "home-theatre".

2. IMPIANTO NELLE PARTI COMUNI

A) Impianto luci scala appartamenti

Nell'androne e vano scala sarà realizzato un impianto a relè temporizzato con preavviso di spegnimento, con punti luce.

Un analogo impianto sarà installato per le scale verso l'interrato.

B) Impianto luci di emergenza scala-androne

In derivazione dal quadro servizi generali sarà installato un impianto completo di 1 lampada da 6/8 W nell'androne e su ogni pianerottolo.



C) Impianto citofonico

In ciascuna scala e per le unità immobiliari sarà installato un impianto citofonico della ditta LT Terraneo o altra primaria, con 2 posti esterni con pulsantiera.

D) Impianto di ricezione televisiva

In ciascun blocco-scala sarà installato un impianto di antenna TV e relativa distribuzione alle prese di tipo terrestre (tradizionale) adatto alla ricezione dei programmi nazionali e locali, con centralino a larga banda e un impianto di antenna TV satellitare condominiale. Sarà prevista la predisposizione per l'installazione di un'antenna parabolica.

E) Impianto di terra

L'impianto di terra avrà un unico sistema-dispersore per blocchi di palazzine con un conduttore di terra per ciascuna scala facente capo al nodo ubicato al piano interrato. Alla montante di ciascun blocco-scala faranno capo i conduttori di protezione degli appartamenti, nonché i conduttori equipotenziali relativi alle masse estranee (tubazioni metalliche degli impianti tecnologici e gas).

F) Quadro servizi generali

Nell'androne di ciascuna scala sarà installato (in apposito armadio o vano) un quadro per il sezionamento e la protezione di ciascuna linea alimentante i singoli servizi di cui sarà dotato l'edificio.

G) Canalizzazione impianto telefonico

Nei vano scala saranno installati a partire dal piano terra le montanti in tubo RK per il passaggio dei cavetti dell'impianto telefonico, che verranno successivamente posti in opera dalla Telecom o altra compagnia telefonica.

L'impianto sarà completo con le necessarie cassette di raccordo di tipo ad incasso.

Eventuali modifiche alle caratteristiche suddette costituiranno lavori extracapitolato e saranno conteggiate o al momento della realizzazione o ad ultimazione dell'opera.

10. ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti esterni per gli impianti del gas metano, enel, aqp e telecom saranno a cure e spese degli acquirenti, l'impresa si limiterà ad avviare le richieste di allaccio. Per quanto riguarda l'allacciamento enel per ciascun appartamento l'impresa farà richiesta per 3 Kw così come per l'allacciamento enel condominiale del vano scala; ove si rendesse necessaria una potenza maggiore, sarà a cura e spese dell'acquirente richiederne l'aumento direttamente al fornitore dell'energia elettrica.

11. IMPIANTO ASCENSORE (Se previsto da progetto)

E' prevista l'installazione di un impianto di ascensore per ogni scala del tipo automatico, della portata di Kg. 480, capienza 6 persone. La cabina, di dimensioni regolamentari dovrà essere eseguita in



armatura metallica portante e rivestimento in laminato plastico, pavimento con fondo mobile rivestito in linoleum e/o in pietra naturale o granito secondo quanto previsto nel vano scala, porte a due ante scorrevoli con comando automatico, illuminazione a luce diffusa, comando di chiamata a tutte le fermate con gemme luminose indicanti "occupato" e verdi indicanti "al piano", il tutto fornite da aziende di livello nazionale.

L'ascensore servirà tutti i piani (dall'interrato sino al terzo).

L'impianto dovrà essere completo di ogni apparecchiatura, guide metalliche, contrappesi, linee elettriche di alimentazione trifase, bipolare per la sala macchina e quant'altro occorra per dare l'impianto in perfetto funzionamento, il tutto nel rispetto delle norme vigenti.

La messa in funzione dell'impianto ascensore sarà subordinata all'attivazione da parte del condominio, il quale si accollerà le relative spese, del contatore condominiale ENEL e della linea telefonica richiesta per legge (fissa o mobile).

Qualora non previsto dalla D.L. questa voce sarà resa nulla.

Eventuali modifiche alle caratteristiche suddette costituiranno lavori extracapitolato e saranno conteggiate o al momento della realizzazione o ad ultimazione dell'opera.

12. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI

L'impresa venditrice farà redigere, a proprie cure e spese, ad un tecnico di fiducia il regolamento di condominio e le tabelle millesimali per la suddivisione delle spese.

13. EFFICIENZA E RISPARMIO ENERGETICO

La nostra impresa persegue un modello costruttivo volto a ridurre i ponti termici presenti nella struttura. Con il termine ponte termico si indicano le discontinuità costruttive presenti in qualsiasi struttura edile, sia essa costruita con tecniche tradizionali sia con tecniche industrializzate. Per discontinuità costruttiva si intendono quelle porzioni di struttura con caratteristiche termiche significativamente diverse da quelle circostanti.

Un ponte termico incide negativamente sull'isolamento di un edificio perché costituisce una fuga privilegiata per gli scambi di calore da e verso l'esterno.

I metodi e le tecniche costruttive utilizzate per ottemperare a questa problematica, fondamentale per l'efficienza e il risparmio energetico dell'edificio, saranno a discrezione della D.L.

14. IMPIANTO SOLARE TERMICO

Per tutte le unità immobiliari sarà previsto la predisposizione di un impianto solare termico per integrazione di acqua calda sanitaria composto da pacchetto **NATURAL SOL 150** della Immergas o similari, comprendente di serie:

1 Collettore Piano (per circolazione naturale)

Unità Bollitore da 150 litri coibentata, in acciaio vetrificato ad intercapedine comprensiva di due anodi di magnesio

Valvola sicurezza 3 bar (circuiti solare)

Valvola sicurezza 6 bar (circuito sanitario)

Eventuali modifiche alle caratteristiche suddette costituiranno lavori extracapitolato e saranno conteggiate o al momento della realizzazione o ad ultimazione dell'opera.

15. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Per tutte le unità immobiliari sarà prevista la predisposizione di un impianto fotovoltaico con potenza adeguata da supporto alla rete elettrica non collegato alla rete ENEL, a servizio del complesso immobiliare. L'impianto sarà realizzato con moduli fotovoltaici policristallini ed inverter a norma di legge.

Eventuali modifiche alle caratteristiche suddette costituiranno lavori extracapitolato e saranno conteggiate o al momento della realizzazione o ad ultimazione dell'opera.

L'impresa venditrice a insindacabile giudizio di concerto con la D.L. può apportare tutte quelle variazioni di progetto, diramazioni impianti attraversamento di appartamento con tubazioni, punti di presa dei servizi che volta per volta si renderanno necessari. Inoltre potrà apportare al costruendo fabbricato ogni e qualsiasi variante, dovesse ritenere necessario o semplicemente opportuna, senza bisogno di autorizzazioni di sorta da parte dell'acquirente, destinato a suo insindacabile giudizio e secondo le esigenze generali del fabbricato l'uso delle proprietà di tutte le aree pertinenziali del complesso che non facessero parte delle singole unità. L'impresa venditrice rende noto che l'accesso al cantiere da parte della promittente acquirente è consentito esclusivamente su richiesta della venditrice e nel rispetto delle norme di legge sulla sicurezza in cantiere. La pitturazione interna degli appartamenti, che dovrà avvenire a cura e spese della promittente acquirente, potrà avvenire esclusivamente dopo la stipula dell'atto pubblico. E' vietato l'accesso al cantiere senza autorizzazione della ditta; tali visite saranno concordate e autorizzate dalla ditta.

Tutte le modifiche, i lavori edili extra ed il materiale extra capitolato, comprese le variazioni commissionate ad idraulici, elettricisti e fornitori di pavimenti e sanitari, saranno quantificati prima della loro esecuzione o dell'ordine e regolati con un acconto almeno del 50% all'atto dell'ordine e la restante parte ad ultimazione avvenuta o massimo entro 15 giorni dalla stessa. Qualora questi lavori non fossero stati quantificati prima della loro realizzazione, essi saranno quantificati al momento della stipula dell'atto quantificando gli interessi maturati fino alla data predetta. Il materiale extra capitolato, scelto dai fornitori non indicati dall'impresa, dovrà pervenire in cantiere a cura e spese della promittente acquirente, che se ne farà carico anche della relativa fatturazione. L'impresa, comunque, non risponderà di eventuali difetti riscontrati sul materiale fornito dalla promittente acquirente.

Si precisa che la data della stipula dell'atto pubblico di compravendita potrà subire delle variazioni qualora si verificassero degli impedimenti tecnici di forza maggiore quali (richieste di varianti o altre documentazioni necessarie al fine di poter ottenere il certificato di agibilità).

Il presente disciplinare tecnico operativo delle caratteristiche di costruzione si compone di n. 08 fogli mobili scritturate su una sola facciata.

Letto, confermato e sottoscritto.

Santeramo in Colle, _____

La Parte Venditrice
Sig. Giovanni MUSCI

La Parte Acquirente