



PARCO BARILI

Complesso residenziale per appartamenti

**Via Giulio Petroni 131/Q - Via Trisorio Liuzzi 12
Bari**

Disciplinare Costruttivo e delle Rifiniture

INDICE

CHI SIAMO	9
0. IL PROGETTO AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO	6
1. STRUTTURE PORTANTI E SOLAI.....	9
2. PARETI ESTERNE DI TAMPONAMENTO.....	9
3. ISOLAMENTI.....	9
3.1. Isolamenti termici ed acustici.....	9
3.2. Impermeabilizzazione e coibentazione e finitura della copertura.....	9
3.3. Impermeabilizzazione dei balconi.....	9
4. RIVESTIMENTI, PAVIMENTI ESTERNI.....	10
5. INFISSI.....	10
6. MURATURE INTERNE E MURATURE DI DIVISIONE TRA GLI APPARTAMENTI....	10
6.1. Murature interne.....	10
6.2. Murature di divisione tra appartamenti.....	10
7. PORTE INTERNE.....	10
8. PORTA DI INGRESSO SICUREZZA	10
9. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI.....	11
9.1. Pavimenti interni delle abitazioni, pavimenti e rivestimenti dei bagni e delle cucine.....	11
9.2. Pavimenti dell'autorimessa.....	12
9.3. Pavimenti dei locali tecnici.....	12
9.4. Pavimenti dell'androne, del portone e delle scale.....	13
9.5. Pavimenti dei terrazzi e dei balconi.....	13
9.6. Battiscopa.....	13
10. SANITARI E RUBINETTERIE.....	13
11. INTONACI.....	16
12. IMPIANTI TECNOLOGICI ENERGIE ALTERNATIVE.....	17
Impianto fotovoltaico	17
13. IMPIANTI MECCANICI.....	17
13.1. Impianto di riscaldamento e raffrescamento.....	17
13.2. Impianto di ventilazione meccanica controllata.....	17
13.3. Impianto idrico sanitario ed acqua calda sanitaria	17
13.4. Impianto fognante acque nere e grigie.....	18
13.5. Impianto acque bianche meteoriche.....	18
14. IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI.....	18
14.1. Impianto di messa a terra.....	18
14.2. Impianto elettrico condominiale.....	18
14.3. Impianto elettrico appartamenti.....	19
14.4. Impianto antintrusione (tubazione sottotraccia).....	19
14.5. Impianto fibra ottica.....	19
14.6. Impianto TV.....	19
14.7. Impianto di videocitofono e citofonico.....	19
14.8. Impianto autoclave condominiale.....	20
14.9. Impianto irrigazione condominiale.....	20
14.10. Impianto ascensore.....	20

14.11. __ Impianto di illuminazione condominiale.....	20
14.12. __ Impianto di videosorveglianza condominiale.....	20
15. __ RECINZIONE ESTERNA.....	20
16. __ VERDE CONDOMINIALE.....	20
NOTE FINALI.....	20
SCELTE DEI MATERIALI E VARIANTI PROGETTUALI DA PARTE DEI CLIENTI.....	21
MODALITA' AVANZAMENTO LAVORI.....	21
VARIANTI.....	22
ACCESSO AL CANTIERE.....	22

CHI SIAMO

“**Parco Barili**” è un’iniziativa immobiliare del gruppo **De Fazio Costruzioni** e del Gruppo **Barili**.

Il **Gruppo De Fazio Costruzioni** opera nel settore delle costruzioni edili da oltre 60 anni ed ha realizzato numerosi ed importanti complessi residenziali e terziari-direzionali a Bari.

Per citarne alcuni:

- complesso residenziale in via Concilio Vaticano II - Poggiofranco -Bari;
- complesso residenziale in via Melo / Abate Gimma - Murat - Bari;
- complesso di ville “Il Principe”, S.-Spirito-Giovinazzo;
- complesso terziario-residenziale in via Rosalba-Matarrese - Poggiofranco -Bari;
- complesso residenziale in Corso Alcide De Gasperi (di fronte all’Ospedale Militare) - Bari;
- complesso terziario “Officenter” in via Don Guanella - Poggiofranco -Bari;
- complesso residenziale “Parco San Michele” in via Vaccarella - Bari Carbonara;
- complesso residenziale in via De Marinis - Bari Carbonara;
- complesso di ville in Corso Alcide De Gasperi (vicinanze circolo Nylaja) - Bari;
- complesso residenziale di ville "Borgo San Lorenzo" -Torre a Mare - Bari;
- complesso residenziale in via Beattillo/Piazza Umberto- Murat - Bari;
- complessi terziari-residenziali in via Garruba/Piazza Cesare Battisti - Bari.
- complesso residenziale di ville “ Borgo a Mare” – Torre a Mare- Bari.
- complesso residenziale in via Mazzitelli n. 158 - Bari.
- complesso residenziale in via Cifarelli n. 28 E1 - Bari.

De Fazio Costruzioni è sinonimo di:

- qualità edilizia;
- garanzia dell’investimento;
- assistenza all’acquisto ed alle scelte progettuali;
- riservatezza e indipendenza;
- affidabilità ed assistenza post-vendita;
- rispetto dell’ambiente;
- tecnologie avanzate.

Il **Gruppo Barili** è una azienda leader a Bari e provincia nel campo della commercializzazione di materiali edili, arredo bagni, pavimentazioni, complementi per l’edilizia, outdoor e arredo giardino.

I suoi show room sono sempre all’avanguardia e aggiornati alle ultime tendenze di design.

Nato subito dopo la seconda guerra mondiale come fabbrica specializzata nella produzione di mattoni in cemento e piastrelle in graniglia di marmo, ha saputo trasformarsi evolvendosi e innovandosi costantemente.

Nei propri punti vendita a Bari e a Conversano è sempre possibile trovare le soluzioni più

belle per realizzare i desideri e le aspettative più eleganti e funzionali per case belle e moderne.

Gruppo Barili è sinonimo di:

- aggiornamento continuo sui materiali e sulle tendenze di design;
- scelte di qualità;
- assistenza nella progettazione e cura del cliente;
- garanzia post-vendita.

IL PROGETTO AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO

• UBICAZIONE

Il complesso residenziale “**Parco Barili**” sorge nel Comune di Bari.

Vi si accede dalla via Trisorio Liuzzi n. 12 e dalla via Giulio Petroni n. 131/Q.

Presenta caratteristiche ambientali e urbanistiche che offrono:

- elevati standard qualitativi;
- un contesto urbano unico e di elevato pregio ambientale, considerando la presenza di edilizia a bassa intensità e caratterizzata da ampi spazi verdi;
- facile accessibilità alle reti di trasporto stradali (Statale 16, Asse Nord-Sud);
- la presenza della fermata del trasporto pubblico urbano (AMTAB linea 11) immediatamente a ridosso del complesso su via Liuzzi;
- l'immediata vicinanza all'Ospedale Di Venere;
- la comodità di avere a pochi passi strutture commerciali di grande utilità e pregio come Eurospin e Famila;
- la disponibilità della pista ciclabile intercomunale a ridosso del complesso, per la scelta di una mobilità green.

La zona è già del tutto urbanizzata ed abitata.

Infatti vi sono già tutti i collegamenti alle reti cittadine dell'energia elettrica, del telefono/fibra Internet, del gas metano, della fogna e dell'acqua potabile (AQP).

Vivere a Parco Barili è una scelta ecologica e di difesa ambientale perché non vi è consumo di nuovo suolo.

• ARMONIA ED INTEGRAZIONE PAESAGGISTICA

Il complesso residenziale si armonizza e si integra perfettamente con il paesaggio circostante grazie alle contenute altezze degli edifici.

E' dotato di aree verdi condominiali, caratterizzate da alberi e piante mediterranee a bassissimo consumo di acqua.

Tutte le aree verdi sono accessibili, con particolare attenzione alla fruibilità da parte dei più piccoli.

Le rastrelliere per il parcheggio delle biciclette in tutto il complesso incentivano e facilitano l'utilizzo di biciclette.

• IL COMPLESSO RESIDENZIALE

Parco Barili si sviluppa su una superficie totale di circa 6.000 mq.

E' costituito da cinque palazzine distribuite su piano interrato ad uso garage, piano terra esclusivamente pedonale, in cui non possono circolare né automobili né i motocicli, e 4 piani in elevazione.

Le unità immobiliari, tutte dotate di ampi terrazzi, hanno una grandezza variabile.

E' prevista la realizzazione di bilocali, trilocali, quadrilocali.

La ampia flessibilità del progetto consente la realizzazione di appartamenti aventi 5 o più vani ed il soddisfacimento di richieste particolari.

Tra queste, le unità di piano terra dotate di patio privato costituiscono una occasione irripetibile di abitare in un moderno, sicuro e confortevole Condominio ma con gli standard e le comodità tipiche delle ville.

• IL RISPETTO PER L'AMBIENTE

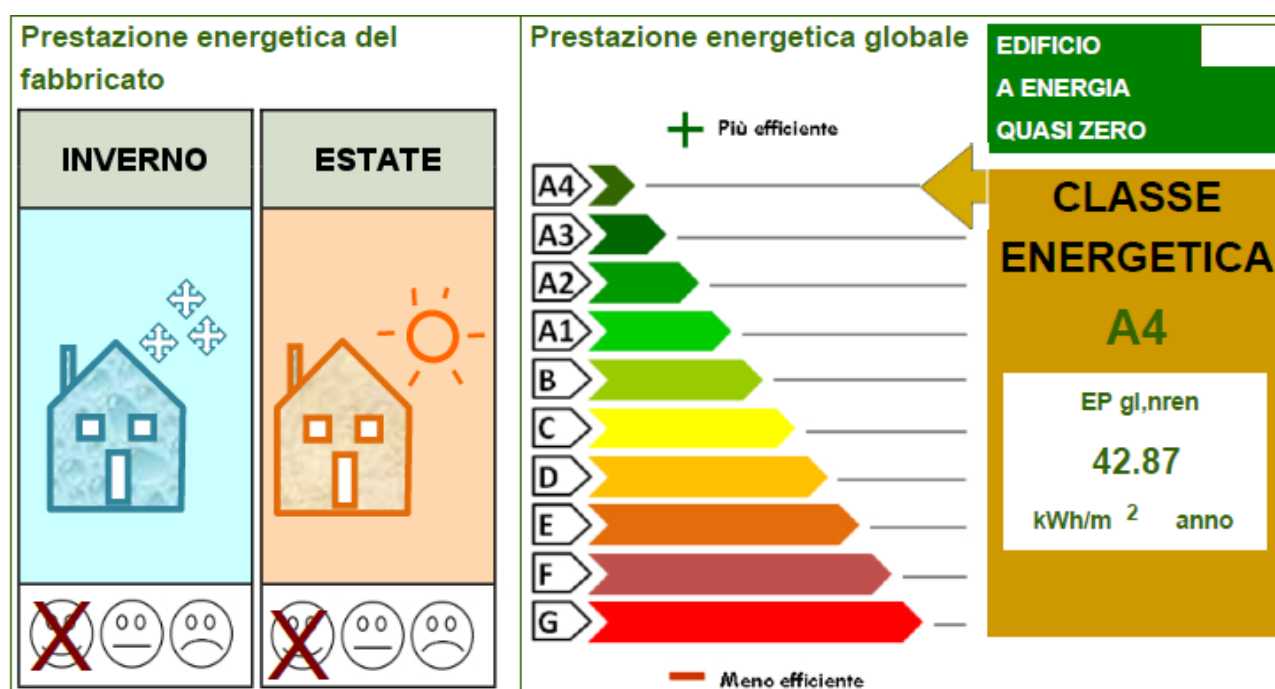
Le abitazioni sono caratterizzate dalle più innovative tecniche costruttive finalizzate al contenimento dei consumi energetici ed all'utilizzo di fonti rinnovabili:

- per la produzione di energia elettrica (con impianto fotovoltaico totalmente integrato);
- per la produzione di acqua calda sanitaria (con impianto solare termico autonomo di tipo integrato).

L'utilizzo di isolamenti termici di grande qualità ed efficacia consente di ridurre significativamente il fabbisogno di energia sia per il riscaldamento che per il raffrescamento.

Essendo edifici privi di allacciamento alla rete del gas ("edifici gas-free"), le emissioni di CO₂ derivanti dagli edifici saranno nulle.

- Gli immobili risultano classificati in classe energetica A4.
- I costi di esercizio sia per i consumi elettrici che per quelli di acqua calda sanitaria sono estremamente contenuti.



• L'ABITARE SOSTENIBILE

In ossequio alla Legge della Regione Puglia n. 13 del 2008 sull'abitare sostenibile,

- viene ridotto al minimo il consumo di materie prime non rinnovabili;
- viene favorito l'impiego di materiali di produzione locale (al fine di minimizzare l'impatto ambientale dei trasporti occorrenti per la costruzione del complesso);
- viene ridotto al minimo il consumo di acqua potabile grazie all'utilizzo di sciacquoni

a doppio tasto e di aeratori in tutti i rubinetti di acqua;

- viene raccolta l'acqua piovana in apposite cisterne interrato condominiali per reimpiegarla per l'irrigazione dei giardini sia condominiali che privati;
- vengono impiegate specie arboree e vegetali a basso consumo di acqua;
- viene conseguita la classe di efficienza idrica **A** grazie al contenimento dei consumi di acqua;
- viene favorita ed incentivata la raccolta differenziata dei rifiuti attraverso la predisposizione di isola ecologica perfettamente integrata, di facile accessibilità per gli utenti e per i mezzi di carico;
- viene garantita la permeabilità dell'intero complesso attraverso le aree a verde.

• QUALITA' DELLA VITA, RISPETTO PER L'AMBIENTE E BASSI COSTI DI ESERCIZIO

Palazzo Barili è costituito da abitazioni di grande qualità edilizia ed a basso impatto ambientale che garantiscono:

- il benessere degli abitanti;
- la tutela dell'investimento;
- la qualità della vita;
- il risparmio delle risorse ambientali ed economiche;
- una sensibile riduzione dell'inquinamento;
- bassi costi di esercizio.

• SICUREZZA

E' garantita da:

- recinzione sia di tutto il complesso che delle singole unità;
- impianto di videosorveglianza delle parti condominiali.

DISCIPLINARE COSTRUTTIVO E DELLE RIFINITURE

1. STRUTTURE PORTANTI E SOLAI

Le strutture portanti saranno di tipo antisismico, realizzate in cemento armato, in conformità al progetto strutturale redatto secondo le Normative vigenti e depositato presso le competenti Autorità. I solai saranno del tipo latero – cementizio con travetti prefabbricati e blocchi in laterizio.

2. PARETI ESTERNE DI TAMPONAMENTO

Le pareti esterne di tamponamento saranno realizzate *“a doppia foderà con interposto pannello isolante”*.

Le pareti esterne così realizzate garantiranno:

- elevate prestazioni termiche ed acustiche delle unità immobiliari;
- notevole confort abitativo grazie alla perfetta traspirabilità;
- alto livello qualitativo delle finiture;
- grande praticità nell'uso quotidiano;
- semplicità manutentiva.

3. ISOLAMENTI

3.1. Isolamenti termici ed acustici

L'edificio garantirà altissime prestazioni sia termiche che acustiche ed elevatissime sensazioni di benessere.

L'isolamento termico verrà realizzato attraverso l'applicazione di pannello isolante in tutte le intercapedini delle murature sia esterne che di divisione tra appartamenti.

Particolare cura verrà riposta per la soluzione dei ponti termici evitando la formazione di condensa.

L'isolamento acustico sarà realizzato nel rispetto delle normative vigenti garantendo una protezione ottimale dai rumori provenienti sia dall'esterno che dagli altri appartamenti.

Saranno garantite eccellenti prestazioni di isolamento acustico attraverso:

- applicazione di fasce tagliamuro alla base di tutte le murature;
- impiego di colonne montanti isolate acusticamente.

3.2. Impermeabilizzazione, coibentazione e finitura della copertura

Il lastrico solare di copertura sarà coibentato ed impermeabilizzato con un pacchetto del tipo “tetto caldo” secondo le Norme vigenti.

In particolare,

- l'isolamento termico sarà realizzato con elemento termoisolante dello spessore minimo di cm 12;
- l'impermeabilizzazione verrà realizzata con doppio strato di guaina gommobituminosa;
- la finitura verrà realizzata con pavimentazione ceramica o marmette in cemento.

3.3. Impermeabilizzazione dei balconi

I balconi e/o terrazzi coperti degli appartamenti verranno impermeabilizzati attraverso la posa in opera di malta cementizia bicomponente armata con rete di vetro.

4. RIVESTIMENTI, PAVIMENTI ESTERNI

Le facciate esterne dell'edificio avranno le seguenti finiture:

- le facciate esterne e tutte le porzioni dell'involucro edilizio saranno rifinite con tonachino di rivestimento impermeabile e traspirante avente finitura spatolata. In alcune porzioni potranno essere impiegati rivestimenti lapidei o ceramici secondo le indicazioni progettuali. E' prevista la presenza di fioriere secondo le indicazioni progettuali.
- I prospetti di piano terra saranno rivestiti in tutto o in parte, secondo le indicazioni progettuali, in materiali lapidei o ceramici, al fine della migliore protezione meccanica degli stessi.
- La pavimentazione esterna dei piazzali sarà realizzata o con pavimentazione ceramica ingeliva o con pavimenti in calcestruzzo architettonico con finitura superficiale tipo sasso lavato, o con tavelloni cementizi prefabbricati, il tutto secondo le indicazioni progettuali.

5. INFISSI

Tutti gli infissi esterni, a seconda delle esigenze progettuali, saranno realizzati:

- in pvc o in alluminio con profili Schuco o equivalenti.

Gli infissi saranno dotati di vetrature composte da vetro camera stratificato 33.1+15 gas argon+33.1 basso emissivo trasparente.

Gli infissi saranno dotati di tapparella oscurante in alluminio coibentato, con movimentazione elettrica.

La tapparella sarà alloggiata in un cassonetto prefabbricato in polistirene ad alta densità con ispezione dall'interno, al fine di ottimizzare la tenuta al vento e l'isolamento termico e acustico.

6. MURATURE INTERNE E MURATURE DI DIVISIONE TRA GLI APPARTAMENTI

6.1. Murature interne

Le murature interne saranno realizzate con mattoni laterizi forati o con tufelle dello spessore di cm 8/10/12/15 e successivamente intonacate.

6.2. Murature di divisione tra appartamenti

Le murature di divisione fra gli appartamenti saranno realizzate con doppio paramento in mattoni laterizi da cm 12 cadauno, intonacati.

I due paramenti murari saranno separati da intercapedine nella quale verranno alloggiate lastre ad elevate prestazioni di isolamento termico e fono-assorbenti, al fine di garantire sia l'isolamento termico che quello acustico.

7. PORTE INTERNE

Le porte interne, del tipo in laminato di alta qualità, con cerniera a scomparsa, saranno scelte tra quelle esposte in cantiere a cura dell'impresa e saranno poste in opera complete di maniglia, cerniere a scomparsa e serratura magnetica.

8. PORTA DI INGRESSO BLINDATA

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

- trasmittanza termica: 1,3 W/mq°K; isolamento acustico: 40 dB; antieffrazione: classe 3;
- rivestimento: interno liscio bianco; esterno su disegno del Progettista;

- trattamento anticorrosione;
- serratura con cilindro di sicurezza del tipo europeo 6.

9. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

9.1. Pavimenti interni delle abitazioni, pavimenti e rivestimenti dei bagni e delle cucine

I pavimenti di tutti gli ambienti interni delle abitazioni saranno realizzati a scelta degli acquirenti, con il materiale sotto indicato:

- con gres fine porcellanato di primaria qualità del tipo "monocottura porcellanato" o "gres porcellanato satinato" di varie dimensioni da 20x120 fino a cm 60x60 o 60x120, aventi effetto legno o cemento, a scelta dagli acquirenti tra i campioni selezionati presso il rivenditore indicato.



- Effetto legno



- Effetto legno



- Effetto cemento



- Effetto cemento



Le pareti dei bagni e della cucina potranno essere rivestite fino ad un'altezza di metri 2,20 ca., ovvero in alternativa intonacate e tinteggiate ad idropittura con tinte chiare, senza differenza di costo.

9.2. Pavimenti dell'autorimessa

Il pavimento dell'autorimessa sarà del tipo "industriale" realizzato a spolvero "fresco su fresco" con miscela di cementi, fibre in polipropilene e sabbie quarzifere selezionate, su massetto in cls armato con rete elettrosaldata.

9.3. Pavimenti dei locali tecnici condominiali

Il pavimento dei locali tecnici verrà realizzato o con ceramica monocottura di prima scelta o con marmette di cemento su idoneo massetto in cls.

9.4. Pavimenti dell'androne, del portone e delle scale

Il pavimento dell'androne, del portone e delle scale sarà realizzato in gres porcellanato con effetto cemento o marmo o con pietre naturali o con marmi secondo le indicazioni del progettista.

9.5. Pavimenti dei terrazzi e dei balconi

Il pavimento dei terrazzi e/o dei balconi sarà realizzato in gres antigelivo ed antisdrucchiolo su indicazioni del progettista.

9.6. Battiscopa

Tutti gli ambienti interni saranno dotati di battiscopa. Potrà essere di tipo ceramico, o in MDF laccato bianco, a scelta del cliente.

Le scale e i pianerottoli saranno dotati di battiscopa in pietra o in ceramica coordinato con il materiale adoperato per le scale ed i pianerottoli, a scelta del Progettista.

I balconi ed i terrazzi saranno dotati di battiscopa in materiale ceramico coordinato con quello adoperato per la pavimentazione, a scelta del progettista.

10. SANITARI E RUBINETTERIE

I sanitari, di colore bianco, saranno del tipo sospeso della marca CIELO serie CUBIKA o ENJOY; il lavabo, in applicazione sospesa, marca CIELO serie SMILE o similari.

Marca e modello potranno variare per esigenze di produzione, garantendo la medesima qualità e livello delle serie indicate.

La cassetta di scarico sarà del tipo per installazione ad incasso marca GROHE serie ITALIANA 80 o simile con risciacquo a due quantità per il contenimento dei consumi idrici; la placca sarà della marca GROHE o simile, serie SKATE COSMOPOLITAN colore bianco o simile.

Ogni bagno sarà dotato di scaldasalviette marca ZENDHER serie AURA colore bianco o marca e modello simile.

La rubinetteria per lavabo, bidet e doccia (compreso soffione) sarà del tipo monoforo e monocomando con miscelatore serie ACQUERELLI o serie SEVEN marca NOBILI o marca e modello simile.

I piatti doccia saranno in ceramica, dotati di kit di scarico a pavimento composto da piletta sifonata con griglia di copertura delle dimensioni mm 80x80, della marca TEA o simile.



• Sanitari sospesi CIELO CUBIKA



- Sanitari sospesi CIELO ENJOY



- Lavabo sospeso CIELO serie SMILE



- Placca GROHE SKATE COSMOPOLITAN



- Scaldasalviette ZENDHER mod.AURA

NOBILI

Acquerelli

BOSSINI



- Miscelatore NOBILI serie ACQUERELLI

NOBILI

Seven

BOSSINI



- Miscelatore NOBILI serie SEVEN

11. INTONACI

Le pareti esterne saranno completate con intonaco cementizio del tipo PRONTO CEMENT' o similari per esterno e successivamente completate con rivestimento protettivo ad effetto spatolato su indicazioni del Progettista.

Gli intonaci interni saranno del tipo civile liscio PRONTO della VIC o similari a più strati con mano a finire tipo "civile" con posa in opera di paraspigoli a scomparsa ove necessari; le pareti interne verranno rifinite con stucco del tipo Rasocote bianco idoneo a ricevere la successiva pitturazione, quest'ultima a cura dell'acquirente.

12. IMPIANTI TECNOLOGICI: ENERGIE ALTERNATIVE

Impianto fotovoltaico

L'edificio sarà dotato di impianto fotovoltaico con pannelli fotovoltaici disposti sul lastrico solare dell'edificio, come da progetto approvato. L'impianto avrà una potenza di picco dimensionata secondo le norme vigenti. L'energia prodotta sarà destinata alla alimentazione delle pompe di calore per il riscaldamento, il raffrescamento e l'acqua calda sanitaria degli appartamenti.

13. IMPIANTI MECCANICI

13.1. Impianto di riscaldamento e raffrescamento

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà del tipo centralizzato con quattro pompe di calore aria-acqua reversibili ad alta efficienza per ciascuna scala, poste sulla copertura degli edifici.

I fluidi vettori caldo-freddo saranno trasportati attraverso colonne montanti situate negli appositi vani tecnici condominiali posti sui pianerottoli dei vani scale a ciascun piano e distribuiti attraverso satelliti d'utenza ubicati nei medesimi vani tecnici condominiali. Il satellite d'utenza consentirà, per ciascun appartamento, la lettura del consumo dell'acqua calda sanitaria e del consumo di riscaldamento e raffrescamento.

Nei medesimi vani tecnici condominiali situati sui pianerottoli all'interno di ciascun vano scala saranno ubicati anche i contatori di sottolettura dei consumi di acqua fredda.

All'interno degli appartamenti la distribuzione dell'aria calda o fresca avverrà attraverso ventilconvettori canalizzati posti a soffitto. All'interno dei bagni verranno installati termo-arredo in alluminio.

13.2. Impianto di ventilazione meccanica controllata

Ogni appartamento sarà dotato di impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC), realizzato secondo il progetto presentato presso il Comune di Bari, al fine di garantire un ricambio d'aria continuativo attraverso l'immissione di aria pulita esterna e l'espulsione di aria esausta interna, recuperando calore dagli ambienti interni (grazie alla presenza del recuperatore di calore) mantenendo il microclima interno stabile e garantendo la perfetta salubrità dell'aria dell'appartamento.

L'immissione dell'aria primaria è prevista nei singoli vani, mentre le riprese sono previste negli ambienti destinati a servizi, quali bagni e cucine.

13.3. Impianto idrico sanitario ed acqua calda sanitaria

L'impianto idrico-sanitario sarà costituito essenzialmente da:

- riserva idrica condominiale e sistema di pressurizzazione con elettropompe situate in apposito locale con serbatoi di accumulo in acciaio inox;
- colonne montanti in tubazioni multistrato e contatori divisionali sottolettura posizionati nel vano tecnico/cavedio condominiale posto sul pianerottolo dei vani scale a tutti i piani;
- impianti di distribuzione acqua calda e fredda con tubazione multistrato coibentata a partire dai contatori sottolettura fino alle utenze poste all'interno di ciascun appartamento;

- servizi igienici realizzati con sanitari di tipo sospeso, ancorati con apposite staffe a parete dotate di guarnizione antirumore;
- cassette di risciacquo del tipo da incasso a doppio pulsante per il risparmio di acqua potabile;
- attacco completo per lavastoviglie (carico e scarico) ed attacco completo per lavatrice (carico e scarico).

13.4. Impianto fognante acque nere e grigie

L'impianto di scarico sarà costituito, per ciascun appartamento da:

- rete fognante di acque nere, per wc e cucine, realizzata con tubazioni di polipropilene ad innesto fino alle braghe delle varie colonne montanti di acque nere; tali colonne, munite di ventilazione primaria fino al piano di copertura dell'edificio, verranno raccordate al soffitto del piano interrato e di lì convogliate alla rete dinamica di fognatura urbana;
- rete fognante di acque grigie, per lavabi, docce, bidet e lavatrici, realizzata con tubazioni di polipropilene ad innesto fino alle braghe delle varie colonne montanti di acque grigie; tali colonne, munite di ventilazione primaria fino al piano di copertura dell'edificio, verranno raccordate al soffitto del piano interrato e di lì convogliate agli impianti condominiali di trattamento delle stesse ed ai successivi utilizzi per irrigazione condominiale.

13.5. Impianto acque bianche meteoriche

Le acque piovane che recapitano sui lastrici solari saranno convogliate nella rete delle acque bianche fino all'impianto di trattamento delle acque meteoriche ed al loro successivo riutilizzo. Tale rete sarà costituita da discendenti pluviali nei quali saranno incanalate anche le acque dei terrazzi privati attraverso pozzetti di raccolta.

Le acque saranno convogliate in apposito serbatoio di raccolta e da lì saranno utilizzate per l'irrigazione delle aree a verde condominiale.

14.IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

14.1 Impianto di messa a terra

Ogni appartamento sarà collegato all' impianto di messa a terra.

14.2 Impianto elettrico condominiale

L'impianto elettrico condominiale alimenterà le parti comuni quali vano scala e pianerottoli, portone ed androne, ascensori, piano interrato, gruppi di sollevamento idrici, servizi per gli impianti di energie alternative, impianti di irrigazione condominiale, impianti trattamento acque grigie, cancelli di accesso al complesso, impianto di illuminazione condominiale.

Le parti condominiali, il giardino, le parti comuni, l'androne ed i portoni saranno illuminati secondo le indicazioni del Progettista.

In appositi spazi saranno allocati anche i quadri elettrici condominiali ed i contatori Enel delle singole unità immobiliari, come da previsioni di progetto.

Le scale ed i pianerottoli saranno dotati almeno di un punto luce per pianerottolo (scelto dal Progettista), con comando illuminato temporizzato.

Il piano interrato sarà alimentato attraverso idonei sottoquadri elettrici. I box auto saranno dotati di contatori dei consumi elettrici di sotto lettura. L'impianto di illuminazione delle corsie di manovra sarà comandato da sensori di movimento oltre che da interruttori illuminati. Una parte dei corpi illuminanti sarà destinata all'illuminazione notturna fissa.

14.3 Impianto elettrico appartamenti

L'impianto elettrico sarà realizzato sottotraccia con conduttori di sezioni adeguate posati entro tubi idonei, in ossequio almeno alle prescrizioni di cui al LIVELLO 1 della Norma CEI 64-8.

Su ciascun terrazzo, vi saranno punti luce a parete o soffitto secondo le indicazioni del Progettista in modo da renderle coerenti tra loro ed all'architettura dell'edificio.

Ogni terrazzino avrà almeno una presa bivalente; i terrazzi più grandi avranno un punto tv come da livello 1 della Norma citata.

Tutti gli interruttori e le prese da incasso per interni saranno a scelta della serie MatixGO o LIGHT della Bticino o marca simile.

Tutte le prese e gli interruttori posti all'esterno saranno del tipo per esterno, ovvero posizionati in cassette porta interruttori a tenuta stagna.

14.4 Impianto antintrusione (tubazione sottotraccia)

In ogni appartamento sarà predisposto impianto antintrusione di tipo perimetrale sulle tapparelle degli infissi e sulla porta di ingresso costituito da sola tubazione sottotraccia. Le linee saranno concentrate presso la cassetta destinata ad ospitare la centralina dell'allarme stesso. L'inserimento dell'impianto antintrusione sarà predisposto all'interno dell'appartamento in corrispondenza della porta di accesso.

14.5 Impianto fibra ottica

L'edificio sarà predisposto alla banda ultra larga, dotato di infrastruttura fisica multiservizio passiva per la distribuzione dei servizi in fibra ottica. In corrispondenza dell'androne a piano terra sarà collocato un punto di accesso del palazzo, terminale delle tubazioni sottotraccia provenienti dai fornitori di servizi.

Tale punto di accesso comunica direttamente con le montanti dell'edificio tramite appositi cavidotti. In tale punto di accesso verrà posizionato CSOE (Centro servizi Ottici di Edificio) che verrà collegato al ROE (Raggruppamento Ottico di Edificio) sul quale si attesteranno le fibre provenienti dai singoli operatori fornitori di servizi.

L'impianto dei servizi in fibra ottica verrà collegato a ciascun appartamento attraverso una STOA (Scatola di Terminazione Ottica Appartamento).

14.6 Impianto TV

L'edificio sarà dotato di impianto centralizzato con antenna digitale terrestre e satellitare. Ogni appartamento sarà collegato attraverso la STOA all'impianto TV condominiale e disporrà di una presa tv con attacco digitale terrestre per ogni stanza, cucina e balconi (ove prevista la presa tv) compresi. La presa di ricezione satellitare sarà posta nel soggiorno.

14.7 Impianto di videocitofono e citofonico

L'edificio sarà dotato di impianto videocitofonico condominiale costituito da una postazione esterna situata presso il cancello di accesso al complesso con modulo di chiamata dotato di

tastiera digitale di chiamata, microfono di tipo parla-ascolta e videocamera e di impianto citofonico condominiale posto al portone di piano terra del fabbricato. Ogni appartamento sarà dotato di videocitofono a parete con tasto di apertura sia del cancello che del portone.

14.8 Impianto autoclave condominiale

L'impianto autoclave condominiale sarà automatico con serbatoi di riserva in acciaio inox per l'acqua potabile opportunamente dimensionati e sistemati in locale condominiale interrato ove pure verrà posizionato il quadro elettrico di comando e controllo.

14.9 Impianto irrigazione condominiale

L'edificio sarà dotato di impianto di irrigazione condominiale collegato alle riserve idriche di acque meteoriche e grigie.

14.10 Impianto ascensore

Ogni edificio sarà dotato di un impianto ascensore da 6 persone, a servizio di tutti i livelli dal 1° piano interrato al 4° piano (n. 6 fermate).

Sarà accessibile a persone diversamente abili, sarà dotato di luci di emergenza, porte automatiche scorrevoli, segnalazioni a tutti i piani di posizione, occupato ed allarme.

Sarà dotato di collegamento al servizio di emergenza ed assistenza 24 ore su 24; le caratteristiche di rifinitura della cabina saranno a scelta del Progettista.

14.11 Impianto di illuminazione condominiale.

L'edificio sarà dotato di impianto di illuminazione condominiale secondo il progetto e le specifiche definite dal Progettista.

14.12 Impianto di videosorveglianza condominiale

Sarà predisposto impianto di videosorveglianza condominiale secondo il progetto e le specifiche definite dal Progettista in accordo con le normative vigenti in tema di privacy.

15. RECINZIONE ESTERNA

Il complesso residenziale sarà interamente recintato.

La recinzione sarà realizzata secondo le indicazioni del Progettista.

16. VERDE CONDOMINIALE

L'area a verde condominiale sarà realizzata secondo le previsioni fatte dal progetto architettonico generale.

NOTE FINALI

Restano escluse le seguenti voci:

- oneri di allacciamento condominiale ai servizi cittadini (energia elettrica, rete telefonica, acqua potabile e fogna);
- oneri di allacciamento delle utenze private (cioè i soli contratti per la fornitura privata di energia elettrica, acqua, gas metano e telefono);
- oneri per l'intestazione, notarili, catastali;
- tutte le voci non espressamente menzionate dal presente capitolato.

Le caratteristiche dei materiali, dei dettagli costruttivi, ecc. sono puramente indicative; l'Impresa costruttrice potrà disporre la sostituzione di qualsiasi particolare descritto con

l'utilizzo di materiali e marche similari. In particolare gli esterni e le parti comuni quali facciate, parti condominiali, ecc. saranno realizzate in funzione di scelte estetiche ed architettoniche che competono al Progettista e, per esso, all'Impresa costruttrice.

L'Impresa Costruttrice si riserva la facoltà di apportare, rispetto a quanto previsto dal presente capitolato, le modifiche a materiali e soluzioni tecniche che si rendessero utili e necessarie per esigenze costruttive, di cantiere o per approvvigionamento di materiali, restando comunque inalterato il valore commerciale e prestazionale di riferimento.

L'acquirente avrà facoltà di scegliere i materiali da campionatura predisposta e predisporre le disposizioni che desidera all'interno dell'appartamento in vendita, a condizione che tutte le scelte proposte dall'acquirente siano conformi alle Norme vigenti ed alla regola dell'arte e non contrastino con le indicazioni progettuali.

Le modifiche rispetto ai disegni di progetto devono essere sottoposte all'Impresa costruttrice che potrà, a seguito di verifica tecnica, non autorizzarle ove arrecassero pregiudizio alla stabilità dell'edificio o alla tranquillità degli altri condomini o se non conformi ad ogni altra disposizione di legge.

SCELTE DEI MATERIALI E VARIANTI PROGETTUALI DA PARTE DEI CLIENTI

Eventuali richieste di varianti dovranno essere proposte dalla parte promissaria acquirente alla Società 120 giorni prima della loro esecuzione. Le stesse saranno realizzate solo se approvate dal Progettista e dalla D.L. e devono essere liquidate dalla parte acquirente prima della loro esecuzione. Quelle giudicate dalla Società di intralcio al regolare andamento dei lavori o non possibili non saranno consentite; la mancanza di assenso scritto da parte della promittente venditrice renderà inoperante il termine di consegna.

Per quanto riguarda la scelta dei pavimenti, sanitari e porte interne, verrà predisposta presso il cantiere o presso rivenditori specializzati una apposita campionatura. Le scelte saranno sottoscritte dagli acquirenti e saranno irrevocabili.

Qualora la parte acquirente dovesse scegliere materiali al di fuori della campionatura proposta le eventuali differenze economiche che dovessero essere contabilizzate saranno pagate dall'acquirente in un'unica soluzione al momento della scelta e successiva accettazione da parte della parte venditrice.

In mancanza del pagamento delle differenze economiche le stesse non saranno prese in considerazione per il prosieguo dei lavori, che seguiranno nel loro avanzamento secondo le indicazioni progettuali e le scelte della direzione lavori.

MODALITA' AVANZAMENTO LAVORI

Con un preavviso di almeno 30 giorni al cliente verrà richiesto di fornire:

- la planimetria con la suddivisione muraria interna desiderata;
- le specifiche distributive degli impianti sanitari, meccanici ed elettrici;
- le specifiche di bagni, sanitari, porte e pavimenti,

che andranno tutte fornite all'Impresa entro trenta giorni dalla richiesta.

Qualora la parte acquirente non ottemperasse alle richieste sopra citate della parte venditrice nei tempi e modi stabiliti, i lavori saranno eseguiti in base alla planimetria allegata al preliminare ed alle scelte indicate dalla Direzione Lavori, impegnandosi la parte acquirente ad accettare tali scelte senza alcuna riserva o contestazione.

VARIANTI

Eventuali richieste di varianti a lavori già eseguiti potranno essere realizzate solo se approvate dal Progettista e dalla D.L.

Tali successive varianti devono essere liquidate dalla parte acquirente prima della loro esecuzione. Quelle giudicate dalla Società di intralcio al regolare andamento dei lavori o non possibili non saranno consentite.

ACCESSO AL CANTIERE

L'accesso al cantiere è proibito per ragioni di sicurezza.

La società consentirà al promissario acquirente un numero massimo di n. 4 sopralluoghi nell'unità immobiliare finalizzati a:

- 1) verifica delle tramezzature interne;
- 2) verifica degli impianti;
- 3) verifica delle finiture interne;
- 4) verifica dello stato finale;

L'ultima visita ha la finalità di verificare lo stato finale dell'opera e al termine della stessa verrà sottoscritto verbale di contestazione e accettazione dell'immobile dove verranno riportate eventuali osservazioni prima del rogito.

Il sopralluogo, per regolamento e per sicurezza, potrà avvenire solo con l'accompagnamento di incaricato della parte venditrice.

Ogni ulteriore sopralluogo oltre quelli indicati sopra avrà un costo di € 200,00 da versarsi anticipatamente.