

**ALLEGATO AL CONTRATTO PRELIMINARE DI
COMPRAVENDITA**

**(Residence "4 PINI" NARDO')
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA':
ING. DE NUZZO & C. Costruzioni Srl**

DISCIPLINARE TECNICO

L'intervento consiste nella realizzazione di un corpo di fabbrica composto da n. 11 villette unifamiliari ad uso civile abitazione, ubicate all'interno del piano di lottizzazione Comparto 10-11.

Il complesso residenziale è composto da unità autonome formate da un piano terra con pertinenza scoperta anteriore e posteriore (su tre lati per quelle ad angolo) e posto auto con accesso autonomo e da un piano primo con terrazza di pertinenza esclusiva.

Al piano terreno ogni unità abitativa si compone di un ingresso soggiorno con terrazzino di pertinenza, cucina abitabile con uscita su terrazzo posteriore di servizio, disimpegno, bagno e n. 2 camere da letto; nel disimpegno è ubicata una scala per il piano primo dove insiste un vano abitabile con annesso WC per uso camera/living con uscita su ampio terrazzo di proprietà.

L'accesso alle unità immobiliari al piano terreno avviene da strada di piano e per alcune anche posteriormente da strada comunale.

Le aree destinate a parcheggio, verde condominiale di uso pubblico insistenti nel piano saranno fruibili alle unità immobiliari facenti parte del complesso.

Le unità immobiliari oggetto del presente disciplinare saranno finite e rifinite con i materiali previsti nel presente ritenuti come materiali di finitura base senza alcun onere aggiuntivo da parte dell'acquirente ad esclusione dei soli contratti di fornitura dell'energia elettrica, telefonico e del gas.

Le unità immobiliari saranno realizzate in conformità dei progetti approvati dai quali verrà estratta la planimetria da sottoscrivere unitamente al contratto di acquisto; eventuali varianti proposte dall'acquirente dovranno essere assentite dalla parte Venditrice verifica della conformità alla normativa edilizio - sanitaria vigente.

Le parti si danno reciprocamente atto che non sarà d'impedimento all'esecuzione del presente preliminare l'eventuale modifica migliorativa non sostanziale del Progetto Architettonico sopra richiamato (visionato dal Promettente Acquirente), compreso la struttura architettonica esterna.

Le strutture, i sistemi di realizzazione, i materiali da impiegare, gli impianti da realizzare ed ogni altra provvista necessaria per il completamento delle unità e per la loro agibilità sono successivamente e particolarmente descritte e resteranno fisse ed invariate salva la possibilità di apportare sostituzioni e variazioni proposte dall'acquirente che dovranno essere accettate e concordate con la Società.

Le operazioni di scelta dei materiali di finitura, che potranno essere personalizzati dal Promettente Acquirente, dovranno essere eseguite all'ultimazione delle opere a rustico, pertanto entro 30 giorni dalla notifica di ultimazione da parte della Società Costruttrice, dovranno essere compilate e controfirmate dall'acquirente le schede di scelta dei materiali di finitura compresi eventuali conguagli per differenza.

Le scelte effettuate oltre tale periodo, potranno non essere accettate dalla Società a suo insindacabile giudizio, compatibilmente con gli ordini di materiali già evasi.

Eventuali forniture, pose in opera o materiali di finitura di maggior valore, rispetto a quanto previsto nel presente, saranno contabilizzate dalla Società costruttrice prima dell'esecuzione dei lavori o forniture medesime; gli importi relativi, dovranno essere preventivamente concordati con la Società Costruttrice ed il relativo importo versato alla Società entro 45 giorni a mezzo Ricevuta Bancaria.

L'acquirente prende atto che eventuali varianti interne richieste dallo stesso che comportino una diminuzione dei costi di finitura e completamento dell'immobile, anche se accettate dalla Società, non danno luogo a nessun conguaglio per minor valore dello stesso.

CATEGORIE DI LAVORO E FORNITURE

OPERE DI URBANIZZAZIONE: saranno funzionali per i lotti in costruzione e conformi ai progetti autorizzati dal Comune di Nardò ed ai progetti esecutivi ed alle prescrizioni che saranno eventualmente impartite dagli Enti preposti in sede di rilascio dei permessi nonché alle disposizioni della D.L.

1) Realizzazione delle strutture secondo i disegni di progetto, i calcoli statici e le eventuali indicazioni e/o varianti dettate ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori.

2) Scavi a sezione ampia e ristretta in terreno di qualsiasi natura e consistenza e trasporto a rifiuto del materiale di risulta.

3) Conglomerato cementizio magro a q.li 2,00 di cemento tipo "PORTLANO 325" per opere e strutture in sotto-fondazione.

4) Conglomerato cementizio con inerte di natura calcarea, confezionato secondo norme di legge di classe non inferiore a Rbk 300, dato in opera a qualsiasi altezza o profondità per getti destinati a formare strutture in elevato armate come travi, pilastri, solette, pensiline ecc. comprese casseformi, e compresi tutti gli oneri e magisteri necessari nonché la curata lisciatura delle superfici terminali dei getti stessi.

5) Fornitura e posa in opera in acciaio ad aderenza migliorata del tipo Fe B 38k per armature di strutture in C.A. di qualsiasi diametro compreso l'onere delle sagomature secondo le normative.

6) Muratura per tampagnature, realizzata con mattoni in termo-laterizio (tipo Poroton) da cm. 30 min. ad alta resistenza termica; compreso l'onere per la formazione di mazzette, ponteggi ecc.

7) Muratura per tramezzi e parapetti in fette di tufo o mattoni da cm. 10 in opera con malta comune di cemento, compresi tutti gli oneri e magisteri. Muratura di divisione degli appartamenti costituita da doppia foderà di mattoni di C.V. dello spessore di cm 20 con interposizione di membrana fonoassorbente - sp. mm 10 - (per l'isolamento acustico degli ambienti) in polietilene espanso a celle chiuse fisicamente reticolato con elevate caratteristiche di isolamento acustico e termico, il tutto per uno spessore complessiva di cm 42 circa.

8) Muratura retta per opere in fondazione o in elevato, con conci di tufo o mattoni di C.V. in opera con malta e sabbia dello spessore complessivo di cm.30 o 50.

9) Manto impermeabile, da porre in opera tra le fondazioni e la muratura in elevato, costituito da guaina bituminosa prefabbricata, spessore mm.4.

10) Solai in C.A. costituiti da travi precomprese ed elementi di laterizio, compreso il getto in opera del calcestruzzo occorrente per il completamento del solaio adottato nonché la necessaria armatura metallica ed ogni altro onere.

11) Vespaio costituito da gettata di pietrame calcareo informe, assestato a mano, compresa la regolarizzazione con pietrisco per i pavimenti.

12) Coibentazione/impermeabilizzazione di coperture costituita da:
- Massetto di cemento cellulare per cm. 8/12 circa di spessore medio.
- Guaina bituminosa poliestere del tipo 4 Kg in opera a caldo con cannello a gas, comprese sovrapposizioni di ca cm.10.

13) Pavimento solare in pietra di Cursi in opera con beverone di malta di calce, tufina e cemento e sigillature dei giunti con malta cementizia, compreso ogni altro onere per la stilatatura a cemento, tiro, sfrido.

14) Fornitura e posa in opera di scarichi pluviali in pvc rigido del diametro esterno di cm.10, compresi di bocchettone.

15) Intonaco civile del tipo premiscelato a base di calce e cemento ad alta resistenza meccanica eseguito in opera a regola d'arte a qualsiasi altezza per superfici piane interne, comprese le impalcature e quanto necessario.

16) Intonaco esterno costituito da intonaco di fondo del tipo premiscelato a base di calce e/o cemento e con rivestimento esterno a base acrilica ad alta resistenza meccanica ed elevato potere idrorepellente e traspirante eseguito come al numero precedente.

17) Dipintura di muri e volte interni e delle parti comuni dell'edificio con idonee pitture al quarzo secondo indicazione della D.L.

18) Pavimentazione delle verande con piastrelle di KLINKER o monocottura antiscivolo (del tipo e colore a scelta dalla direzione dei lavori per motivi di uniformità architettonica), previa impermeabilizzazione del sottofondo con massetto di cemento additivato con componenti impermeabilizzanti.

19) Pavimentazione delle unità immobiliari in ceramica monocottura di prima scelta assoluta e di primaria Ditta, delle dimensioni di 30x30, del colore e tipologia a scelta dell'acquirente tra quelle campionate dalla Società Venditrice.

Eventuali richieste di pavimentazione in marmo e/o scelte di pavimentazioni più onerose e che comportino, comunque, un aumento dei costi, dovranno essere espressamente richieste e preventivamente concordate ed accettate dall'acquirente.

20) Pavimentazione delle zone esterne, ove previsto, con piastrelle di grès ceramico ad alta resistenza agli agenti chimici e climatici a scelta della D.L.

21) Rivestimento delle pareti di bagni, WC e cucine (H=2,40/2,50), con piastrelle di ceramica delle dimensioni minime di cm. 20X20, a scelta dell'acquirente sulla base delle campionature della Società Costruttrice, così come indicato al prec. art.19 anche per quanto concerne la posa, le scelte con prezzi di listino superiori ecc.

22) Battiscopa in ceramica dell'altezza di cm.8 ca., posto in opera in tutti i vani interni abitabili, ed il resto come al 2 comma dell'art.19.

23) Lastre in pietra di Trani o Apricena o Travertino, o altre pietre similari, levigata, lucidata, dello spessore di cm.2-3 per soglie, imbotti, frontini e battiscopa, compreso l'onere del battente o dentino a scuretto riportato e dei gocciolatoi ricavati ove necessario, posto in opera compresi tutti gli oneri. Rivestimento delle scale in lastre di pietra di Trani del tipo a scelta della D.L. compreso di battiscopa e frontino.

24) Fornitura e posa in opera di infissi per esterni del tipo a battente, o a vasistas realizzati in profilati di alluminio a giunto aperto elettrocolorati del colore previsto dal Direttore dei Lavori, fornito di doppi vetri, tapparella esterna in plastica del tipo pesante, completi di cerniere, maniglie, guarnizioni, telai fissi in acciaio zincato e quanto altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte.

25) Porte per vani di servizio in lamiera d'acciaio verniciato con fori per l'aerazione (dove sono previsti i vani di servizio in progetto).

26) Portoncino di ingresso del tipo blindato con struttura metallica in acciaio, serratura di sicurezza, rostri di ancoraggio, spioncino, sistema antispiffero, e rivestimento in legno bugnato per esterni ad un battente e liscio nella facciata interna.

27) Porte in legno tamburate per interno ad un'anta, realizzate su disegno della D.L. in essenze di legno campionate prima della posa in opera e complete di imbotti, mostre, ferramenta, cerniere e verniciatura.

Eventuali scelte di modelli o tipi di porte diverse da quelle previste in capitolato, dovranno essere preventivamente concordate con la Società Costruttrice.

28) Fornitura e posa in opera di cancelli in ferro zincato e verniciato ad una, due ante o scorrevole per la chiusura degli accessi carraio e pedonale da realizzare su disegno della direzione dei lavori, completo di serratura elettrica il cancello pedonale e di predisposizione per apertura automatizzata quello carraio;

29) Realizzazione degli impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia. L'impianto elettrico all'interno dell'alloggio, sarà ripartito su quattro linee di distribuzione di cui una a servizio delle prese normali 10A, una per prese elettrodomestici 15A, una per linea luce, linea tapparelle ed impianto d'allarme (sola predisposizione); tutte le linee verranno protette a monte con interruttori magnetotermici, mentre tutto l'impianto verrà protetto da interruttore magnetotermico differenziale (salvavita).

L'impianto elettrico verrà realizzato con materiali e componenti di avanzata tecnologia, ed in particolare:

- rilevatore di fughe di gas o altri fumi con avvisatore sonoro ;
- Predisposizione (solo tubazione) di impianto di allarme centralizzato con predisposizione di rilevatori di contatto a tutti gli infissi esterni.
- Impianto televisivo per trasmissioni digitali terrestri.

Per ogni unità immobiliare verranno installati:

- videocitofono con fornitura di un posto esterno, monitor interno e due cornette, (eventuali altri posti monitor e/o cornetta potranno essere richiesti in aggiunta e verranno contabilizzati preventivamente, il tutto come descritto in precedenza.
- n.1 punto luce ogni mq 5.00 di superficie utile e n.1 punto luce ogni mq.10.0 di superficie accessori escluse pertinenze scoperte.
- TV e Telefoniche, verranno installate n.1 presa (TV e Tel.) per ogni vano abitabile esclusi accessori e pertinenze.

Inoltre verranno installate all'interno dell'alloggio N° 1 lampada di emergenza da incasso per ogni 50 mq . Il tutto realizzato secondo la normativa secondo normativa vigente e nel rispetto delle norme antinfortunistiche.

30) L'impianto idrico, per il bagno principale, WC, cucina verrà realizzato con tubazione di rame sanitario del tipo Sanco o con tubazione di polietilene sanitaria ad alta resistenza, opportunamente protetta e scarichi in "PVC" grigio tipo GEBERIT o NIRLENE fino al pozzetto fognante posto fuori dal fabbricato. Per ogni servizio previsto in progetto verranno realizzati n.4 punti acqua nei bagni, n.4 nei WC e n.1 nelle cucine oltre a n.2 punti per unità immobiliare da installarsi secondo le indicazioni dell'acquirente, compatibilmente con le possibilità tecniche. Verranno inoltre installati N° 2 punti acqua e N° 2 punti luce nel giardino/terrazza di pertinenza degli alloggi al piano terra).

31) Impianto autonomo di riscaldamento con caldaia da incasso nel muro esterno comprendente:

- caldaia a gas della potenzialità necessaria completa di bruciatore, pompa e vaso di espansione del tipo a condensazione ad accensione elettronica automatica, telecomandata dall'interno dell'appartamento e con riscaldamento istantaneo modulabile dell'acqua sanitaria;
- elementi radianti in alluminio preverniciato a fuoco secondo le quantità risultanti da apposito calcolo, completi di detentori, valvole sfogo aria, ecc.,
- tubazioni in rame rivestito e coibentato per collegamenti radiatori, caldaia ecc.

L'impianto verrà realizzato nel rispetto della normativa vigente relativamente alla unità immobiliare esclusi i vani di servizio.

Il numero dei punti radianti sarà pari ai vani utili, e comunque conforme al progetto degli impianti che potrà essere richiesto in visione dal Promettente Acquirente.

32) Impianto igienico - sanitario con la fornitura e posa in opera di apparecchi sanitari in "VITREUS-CHINA" e rubinetteria monoforo monocomando in ottone cromato. Gli apparecchi sanitari saranno corredati e posti in opera come segue:

- Vaso con cassetta da incasso tipo Geberit completi di coperchio in plastica pesante;
- Bidet completo di rubinetteria monoforo, valvole, pilette, sifone, ecc..

- Lavabo con colonna in porcellana corredato da rubinetteria monoforo cromata valvole, scarico cromato a pistone, sifoni a bottiglia e quanto altro necessario per il perfetto funzionamento degli apparecchi.
- Box doccia delle dimensioni minime 90x90 cm completo di portina in cristallo temperato e soffione e doccia, in alternativa Vasca da bagno in vetroresina, completa di rubinetteria, troppo pieno, tappo a saliscendi, ecc. delle dimensioni minime di 80x160 cm.

I sanitari e le rubinetterie, di primaria marca e prima scelta assoluta, saranno campionati dalla Società Costruttrice prima della installazione.

La quantità e posizione degli apparecchi igienici è definita nei disegni di progetto o dal direttore dei lavori; il Promettente Acquirente potrà proporre una sistemazione personalizzata direttamente alla Società Costruttrice solo durante la costruzione delle strutture al rustico. Tale proposta potrà essere accettata compatibilmente con la fattibilità tecnica e comunque ad insindacabile giudizio della Direzione Tecnica della Società.

33) L'impianto fognante sino all'attacco della rete pubblica sarà realizzato da collettore in PVC grigio del tipo pesante del diametro adeguato, poste in opera su sottofondo in sabbia e ricoperte con calcestruzzo, oltre ai necessari pozzetti forniti di chiusino di copertura.

36) Impianto di distribuzione del gas metano autonomo per ogni unità, con colonna montante a partire dal contatore di distribuzione esterno della ditta erogatrice, sino alla caldaia dell'appartamento e con un punto di distribuzione nella cucina completo di rubinetto di arresto e di apparecchio per la rilevazione di perdite gas, con allarme sonoro ed intercettazione tramite elettrovalvola per il blocco automatico dell'erogazione in caso di perdita.

37) Realizzazione di sistemazioni esterne e spazi destinati a verde condominiale secondo progetti esecutivi e comunque secondo indicazioni della Direzione Lavori.

Per quanto non espressamente citato si rimanda alla Direzione dei Lavori o alle normative vigenti da attuarsi a insindacabile giudizio della D.L.

LECCE li, _____

LE PARTI

DICHIARAZIONE

Io sottoscritto/a

_____ al fine della emissione delle fatture inerenti il pagamento del prezzo di cui al presente contratto preliminare con l'applicazione dell'aliquota I.V.A. nella misura del 4 %,

DICHIARO

(ai sensi e per gli effetti del comma 2 della nota II-BIS all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di Registro, approvato con D.P.R. 26/04/1986 N° 131) **di non possedere o di impegnarmi a non possedere**, al momento del rogito dell'immobile di cui al presente, altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione ed inoltre di avere, al momento del rogito, la residenza nel Comune ove situato l'immobile oggetto di acquisto.

LECCE lì,

IN FEDE
