

Residence “ Lido ”

- Gallipoli - Via Savonarola

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

L'anno Duemila _____ il giorno _____ del mese di _____ in Gallipoli

TRA

- La Sig.r_ nat_ a e
residente in....., via,C.F.

D 'ora in avanti denominati **Promissario Acquirente (P.A.)**

- e la Società "**FAMA**" **S.r.l.** con sede legale in Casarano alla via Achillini n. 1, Capitale Sociale € 10.000,00 i.v. Iscrizione R.E.A. N° 267457, Registro Imprese con Codice Fiscale e P.I. 03934520754, in persona dell'Amministratore Sig. Cesario Faiulo, nato a Presicce il 26 Gennaio 1966 e residente in Casarano alla via Achillini n. 1 d'ora in avanti denominata **Promittente Venditore (P.V.)**,

PREMESSO CHE

- 1) Il **Promittente Venditore** è proprietario del lotto sito in GALLIPOLI alla Via Savonarola, in catasto al foglio 20 p.lla 251-253.
- 2) Il **Promittente Venditore** dichiara che in data 01/02/2008 è stato richiesto Permesso di Costruire al quale è stato attribuito il n. 28/08 n. 384.-
- 3) Il **Promittente Venditore** dichiara che, al momento dell' atto notarile, l'immobile sarà assistito da polizza decennale postuma.
- 4) Il **Promittente Venditore** dichiara che in data 23/11/2012 a firma del responsabile del procedimento viene confermata la proposta di provvedimento al rilascio del permesso di costruire.
- 5) Il **Promittente Venditore** dichiara che sul fabbricato da edificare sul lotto di terreno precisato al punto 1) delle premesse verrà iscritta ipoteca di primo grado per il valore richiesto dall'Istituto di Credito con il quale verrà contratto il **Mutuo Fondiario**.
- 6) Il **Promissario Acquirente** si è dichiarato interessato all'iniziativa e dichiara con la firma di questo atto che l'interesse e' per se' o per persona da nominare non escludendo fin d'ora la possibilità di cedere a terzi il presente Contratto Preliminare o di nominare un terzo al momento del rogito notarile.-
- 7)

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

A) - Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

B) - Il prezzo di cessione dell'immobile oggetto della compravendita, così costituito:

- **appartamento facente parte del complesso edilizio RESIDENCE LIDO**

ubicato al piano secondo prospiciente sulla prosecuzione di Via Ariosto ,
identificato con la sigla oltre a pertinenza composta da quota parte sala
condominiale sita al piano primo e parti comuni ;

- **box auto quale pertinenza dell'appartamento sopra indicato ubicato al piano interrato con
accesso da via Savonarola, tramite rampa condominiale** identificato con il n.,

il tutto così come si evince dalle planimetrie evidenziate in colore, che allegate (alla let. "A" e
" B ") e sottoscritte formano parte integrante e sostanziale della presente promessa di
vendita,

viene dalle parti stabilito a corpo e non a misura in

***** (€.....000,00 (diconsi euro.....mila)**

oltre IVA come per legge, così suddivise:

- 1) Appartamento, quota parte Sala Condominiale ed altre parti comuni Euro....000,00;
- 2) Box n. B27 Euro...000,00.

L'importo di cui sopra, comprensivo di ogni onere previsto, sarà pagato con le seguenti
modalità: quanto a

***** € 10.000,00** (diconsi euro diecimila) alla firma del presente atto, a titolo di caparra
confirmatoria del quale il P.V. ne rilascia quietanza; oltre a

***** € ...000,00** (diconsi euromila.) ad ultimazione dei lavori delle fondazioni oltre a **IVA *****
€000,00 (diconsi euromila) ad ultimazione delle opere murarie oltre a IVA-

*****€000,00** (diconsi euro.....mila) ad ultimazione delle opere di pavimentazione e
rivestimenti oltre a IVA , il tutto a titolo di acconto sul prezzo totale.

******* la restante parte di €000,00 (diconsi euro.....mila) oltre a IVA,

in sede di Stipula Notarile, o a mezzo di accollo mutuo di una quota di **Mutuo Fondiario**
istruito dal Promittente Venditore; l'accollo della quota di Mutuo richiesta, dovrà essere
preventivamente approvata ed accettata dall'Istituto Mutuante dietro la obbligatoria
presentazione di tutta la documentazione all'uopo richiesta all'acquirente.

Nel caso di rinuncia della quota di mutuo , il relativo importo a saldo, dovrà essere versato
in assegni circolari al P.V. . In quest'ultima ipotesi, all'atto del rogito verrà fornita lettera di
assenso alla cancellazione dell'ipoteca da parte dell'Istituto Mutuante con la successiva
cancellazione dell'ipoteca a cura e spese della P.V.-

Dalla data di ultimazione dell'immobile, saranno a carico del Promissario Acquirente tutti gli effetti utili ed onerosi rivenienti dal Mutuo Fondiario compresi gli interessi, anche di preammortamento, gli eventuali ratei a scadere, le assicurazioni sull'immobile, ecc.-

L'importo del Mutuo Fondiario, e quindi la quota richiesta dal Promissario Acquirente, dovrà essere comunicata e/o confermata con precisione almeno trenta giorni prima della ultimazione delle opere e in ogni modo non appena richiesto dalla Società Venditrice. In caso di ritardo o omissione della comunicazione della quota di mutuo da parte di P.A., la Società Venditrice ha facoltà ad assegnare la quota di mutuo prevista in codesto preliminare, precisando che eventuali variazioni successivamente richieste dal P.A., se possibili, saranno onerose e a carico del Cliente medesimo.

C) - Il Promissario Acquirente si obbliga a prendere in consegna l'immobile appena ultimati i lavori ed entro 7 gg dal ricevimento della lettera raccomandata di comunicazione del P.V.-

Al momento della consegna tutti gli importi dovuti al P.V. anche per IVA, assicurazione, lavori extra etc. debbono essere corrisposti dal P.A.

Tale obbligo è essenziale, pertanto, a decorrere dalla data della stipula comunicata a mezzo lettera raccomandata con la quale il Promittente Venditore notificherà la ultimazione dei lavori relativi all'immobile in oggetto, e comunicherà la data della stipula.

D) - Il complessivo prezzo di vendita comprende:

1) ogni onere principale, accessorio e complementare per il completamento dell'alloggio ad eccezione delle spese notarili, che saranno a totale carico del Promissario Acquirente;

2) le spese di accatastamento (comprehensive di tabelle millesimali e regolamento di condominio) e frazionamento del mutuo.

Le spese per gli allacciamenti ai pubblici servizi (AQP, ENEL, GAS, TELECOM, ecc.) saranno a carico del P.A.. -

In caso di ritardato o mancato pagamento anche di una sola rata del prezzo come sopra stabilito, la presente promessa di vendita potrà essere risolta ad insindacabile giudizio del Promittente Venditore, attesa l'essenzialità dei termini.-

E) - In caso di controversia o contestazione sui lavori al momento della consegna, il Promissario Acquirente è tenuto in ogni modo a versare il saldo come innanzi stabilito trattenendo il 2% (due per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio fino alla sistemazione di eventuali imperfezioni. In tal caso P.V. può trattenere l'immobile sino alla soluzione dei problemi riscontrati, pur rimanendo il P.A. obbligato al saldo degli importi così come previsto e contabilizzato.-

F) - Il prezzo di cessione dell'alloggio come sopra stabilito è fisso ed invariabile e P.V. si obbliga a mantenere invariato il prezzo sino alla data di consegna.-

G) - La consegna avverrà non oltre il trentesimo mese dalla data inizio lavori, salvo impedimenti di forza maggiore non prevedibili, in tal caso nessuna penale sarà dovuta.-

Nel corso della costruzione i lavori saranno eseguiti nel rispetto del Disciplinare Tecnico che, allegato al presente contratto (allegato "C"), ne è parte integrante e sostanziale.-

H) - La Società Promittente Venditrice si riserva:

- la facoltà di apportare a tutte le parti dello stabile, non costituenti oggetto della presente scrittura privata (comprese le parti condominiali), tutte quelle modifiche, aggiunte o varianti che si riterranno opportune o necessarie senza alcuna limitazione;

- la facoltà di installare canne fumarie o di aerazione, tubature in genere, insegne luminose o mostre esterne, di destinare i locali, i vani o gli appartamenti costituenti il fabbricato, a qualsiasi uso anche se non previsto nel progetto approvato.

- di costituire a carico del fabbricato, di cui è porzione l'immobile promesso in vendita, ed a carico delle aree pertinenti, servitù di passaggio sia pedonale che carraio, di fognature, condutture o canalizzazioni.

Il Promittente Venditore si riserva per sé o per gli aventi causa a qualsiasi titolo tali diritti e facoltà e l'esercizio di essi avrà luogo senza corresponsione di compensi o indennizzi a chiunque.

Si precisa che parte dell'area solare del fabbricato potrà essere trattenuta in proprietà dalla Società Costruttrice che, in tal caso, ne curerà la manutenzione, salvo, comunque, il diritto di installazione di antenne televisive o pannelli solari e/o fotovoltaici sia privati che condominiali.

I) - Per la realizzazione dell'intervento edilizio il Promittente Venditore si potrà avvalere della ditte appaltatrici per i seguenti lavori:

- *lavori di scavo, opere murarie, lavori di intonacatura, impianti tecnologici, impianto elettrico, posa L)*

- **Il regolamento di condominio** di cui all'articolo 1138 del C.C. con le riserve di proprietà di facoltà della Promittente Venditrice sarà redatto e trascritto prima della stipula dell'atto pubblico di trasferimento della Promittente Venditrice a ciò espressamente facultato dal Promissario Acquirente che dovrà integralmente accettare tale regolamento in sede di stipula dell'atto predetto.-

La Promittente Venditrice potrà tenere l'amministrazione del condominio per mezzo di proprio incaricato, a spese dei condomini, fino ad un anno dal rogito notarile dell'ultima porzione immobiliare. Le spese condominiali saranno ripartite fra i condomini, con decorrenza dal giorno dell'immissione in possesso, in proporzione alle tabelle millesimali

allegate al predetto regolamento di condominio. Il P.A. si impegna a versare all'Amministratore di Condominio (ovvero al rappresentante della Società venditrice) all'atto del rogito, l'importo di Euro 100,00 che saranno considerati in conto acconto del primo versamento. -

L) - L'atto di compravendita dovrà avvenire a ministero di Notaio designato dalla Società Promittente Venditrice. Non sarà ostacolo alla stipulazione dell'atto notarile l'eventuale mancanza, al momento, della certificazione di abitabilità pur rimanendo a carico del Promittente Venditore l'onere di provvedervi. Comunque il Promittente Venditore esibirà copia dell'avvenuta richiesta in sede di stipula.

M) - Resta a carico del Promissario Acquirente il pagamento degli oneri relativi agli allacciamenti ai pubblici servizi quali ENEL, TELECOM (solo predisposizione di cavidotto), ACQUEDOTTO, FOGNATURA ed al GAS-METANO, che saranno anticipate, in fase di costruzione, dal P.V..-

N) - Il Promissario Acquirente, per gli importi di cui sopra e per quant'altro previsto nella presente promessa di vendita, autorizza il Promittente Venditore ad emettere ricevute bancarie e/o tratte fin d'ora autorizzate ed accettate dal Promissario Acquirente, alle scadenze sopra previste.-

O) - Nel caso di richiesta di materiali o opere non previste dal presente preliminare e nell'allegato Disciplinare Tecnico, il relativo prezzo dovrà essere preventivamente concordato con la Società Costruttrice che potrà accettare le richieste a suo insindacabile giudizio. Nel caso di lavori e/o forniture extracontrattuali concordati con la Società ed accettati dal Promissario Acquirente, la Società Venditrice è autorizzata sin d'ora ad emettere Ricevuta Bancaria a 45 giorni dalla data di concordamento ed accettazione da parte del Promissario Acquirente, per gli importi concordati.-

P) - Nel caso di rinuncia e/o di risoluzione unilaterale del presente contratto da parte del Promettente Acquirente, la Società Venditrice si riserva di quantificare e trattenere l'importo per modifiche delle strutture e/o dei materiali di finitura fuori del capitolato, eventualmente richieste dal P. A. durante il corso dei lavori.-

Q) - La registrazione del presente contratto è a cura del P.V. le spese a carico di entrambe le parti.

Letto, approvato e dalle parti sottoscritto per accettazione. -

Gallipoli,

PROMISSARIO ACQUIRENTE

PROMITTENTE VENDITORE

Le parti dichiarano di accettare espressamente ai sensi dell'articolo 1341 del C.C. le clausole di cui ai punti - a - b - c - d - e - f - g - h - i - l - m - n - o - p - q - del presente contratto.

PROMISSARIO ACQUIRENTE

PROMITTENTE VENDITORE

Letto, approvato e dalle parti sottoscritto per accettazione.

Gallipoli,

ALLEGATO B

DISCIPLINARE TECNICO

Il seguente disciplinare tecnico si riferisce ad un edificio da realizzarsi in Gallipoli(Le) alla via Savonarola. L'edificio presenta una tipologia residenziale secondo il progetto redatto dall'ing. Verardi Luigi e la Direzione Lavori eseguita dallo stesso ing. Verardi Luigi. Il complesso si sviluppa per 5 livelli, di cui uno interrato e 4 fuori terra (comprensivo dei vani tecnici), serviti da un corpo scala. Nel piano interrato sono ubicati i box per auto oltre ai locali servizi; l'accesso a detto piano è garantito da una rampa carrabile scoperta. Al piano terra, primo, secondo, sono previste residenze, al piano terzo vani tecnici. Gli appartamenti sono serviti da un vano scala, dotato di ascensore, con accesso diretto dalla pubblica via, tramite spazi condominiali. Dal vano scala è possibile accedere anche al piano interrato dove sono ubicati i box.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELLE OPERE

Art.1) STRUTTURE PORTANTI E DI FONDAZIONE

La stabilità del fabbricato sarà impostata su struttura intelaiata in c.a. con travi e pilastri;

I solai intermedi e terminali, calcolati con sovraccarico accidentale di Kg./mq 200, saranno in travetti precompressi e laterizi forati, per un'altezza complessiva di cm. 25 (20+5).

Le fondazioni del fabbricato saranno costituite da plinti e cordoli in c.a. le cui dimensioni verranno stabilite dal relativo progetto delle strutture redatto nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art.2) OPERE IN ELEVAZIONE

E' previsto l'utilizzo di calcestruzzo con inerte di natura calcarea, confezionato secondo norme di legge di classe Rck 250, in opera a qualsiasi altezza o profondità dal piano di campagna per getti destinati a formare strutture in elevato armate come travi, pilastri, solette, pensiline ecc. comprese casseforme e tutti gli oneri e magisteri necessari nonché la curata lisciatura delle superfici terminali dei getti stessi.

Art.3) ACCIAIO DA CARPENTERIA

Fornitura e posa in opera di acciaio ad aderenza migliorata tipo Feb 44k (ad alta resistenza) per armature di strutture in cemento armato, di qualsiasi diametro, compreso l'onere delle sagomature secondo le normative ed il progetto delle strutture.

Art.4) MURATURE ESTERNE

Le murature esterne del piano interrato saranno realizzate in cemento armato (dello spessore variabile da 20 a 30 cm) per tutta altezza e getto con cls Rck 250, previo utilizzo di apposita armatura. Le tramezzature dei box auto saranno realizzate con blocchi in cemento vibrocompresso dello spessore di cm 10 e cm 20, secondo le indicazioni della D.L..

Le murature esterne del piano terra e dei piani superiori saranno realizzate con blocchi termici, dello spessore di almeno cm. 30, poste in opera con malta cementizia e colla, secondo le indicazioni della D.L..

Art.5) MURATURE INTERNE

Le murature interne del piano interrato saranno realizzate con blocchi in cemento vibrocompresso dello spessore di 10 cm e 20 cm. Le pareti divisorie tra gli alloggi avranno spessore minimo di cm. 20; i divisori interni saranno realizzati in fette di tufo cemento vibrocompresso o da cm. 10, in opera con malta comune di cemento.

Art.6) SOLAI

Solai in C.A. costituiti da travi precomprese ed elementi in laterizio, compreso il getto in opera del calcestruzzo occorrente per il completamento del solaio adottato nonché l'occorrente armatura metallica ed ogni altro onere per dare il lavoro ultimato. Sui vari solai, in fase di getto, saranno predisposti tutti i fori per il passaggio delle tubazioni previste per i vari impianti e scarichi al fine di evitare successive rotture.

Art.7) VESPAI

E' previsto un vespaio, costituito da pietrame calcareo informe, dello spessore di circa 20 cm., per la realizzazione del sottofondo del piano interrato, assestato a mano, compresa la regolarizzazione con pietrisco.

Art.8) PAVIMENTAZIONE PIANO INTERRATO

Per il piano interrato è previsto un pavimento a getto di cemento formato con malta cementizia a q.li 4 di cemento, dello spessore non inferiore a cm. 8, rete armata elettrosaldata 30x30, ben battuto, suddiviso a scomparti regolari, lisciato, previo spolvero di cemento compreso ogni onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte

Art.9) IMPERMEABILIZZAZIONI

Impermeabilizzazioni delle superfici di copertura del piano terzo e quarto (ultimi solai di copertura), costituito da:

- massetto magro di cemento cellulare cm. 10 messo in opera con formazione delle pendenze
- guaina bituminosa elastomerica in poliestere o liquida dello spessore di mm. 4 in opera a caldo con cannello a gas, comprese sovrapposizioni di ca cm. 10 e risvolti sui muri d'attico;
- posa in opera di pannelli di poliuretano espanso da almeno cm. 6,00
- tradizionale lastricato solare in lastre di pietra di Corsi.

Impermeabilizzazioni delle superfici di copertura del piano terra (terrazze) e dei balconi dei piani superiori, costituito da:

- massetto magro di cemento di cm. 10 di spessore messo in opera con formazione delle pendenze;

trattamento Mapelasticon con formazione di guaina elastomerica in opera dello spessore di mm. 2 circa, compresi risvolti sui muretti di confine.

Art.10) CANNE FUMARIE

Formazioni di canna fumaria, per la predisposizione dei camini della caldaia eseguita con elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato tipo "SHUNT" posta in opera con malta cementizia e perfetta sigillatura dei giunti, compreso comignolo frangivento da posizionarsi secondo le indicazioni della D.L..

Art.11) SISTEMAZIONE ESTERNA

Relativamente alle zone di pertinenza a piano terra private è prevista una recinzione con muretti di confine di proprietà e ringhiera. Le rispettive aree di pertinenza coperte saranno pavimentate con ceramica da esterno antisdrucciolo; le aree carrabili e quelle centrali pedonali con elementi prefabbricati in cemento autobloccanti. Le restanti aree saranno riempite con terriccio vegetale.

La realizzazione della rampa di accesso al piano interrato sarà realizzata previa colmata con materiale arido di cava, rullatura, regolarizzazione e messa in opera di massetto in cls. armato dosato a q.li 3 di cemento avente uno spessore minimo di cm. 12 .

Formazione di pozzo di raccolta dell'acqua piovana della rampa ubicato secondo le indicazioni della D.L.L., da chiudere in sommità con solaio; dovrà inoltre essere realizzata una caditoia in cls. collegata al suddetto pozzo, sormontata da struttura in orso-grill fermarifiuti idonea al passaggio di automobili.

Art. 12) PLUVIALI

I pluviali saranno in PVC del diametro di mm. 100 o 125 e dovranno convogliare le acque meteoriche fino all'uscita su strada; il numero delle colonne previste, sia per la copertura del piano terra che per quella dei piani successivi, sarà stabilito dalla D.L.L.. Una o più colonne potranno raccordarsi, secondo le indicazioni della D.L.L. in un'unica tubazione orizzontale staffata al solaio del

piano interrato. Sono comprese tutte quelle opere che si renderanno necessarie alla buona realizzazione della rete, eventuali rivestimenti in muratura per l'incasso delle tubazioni, chiusini in ghisa di adeguate dimensioni, pezzi speciali.

Art. 13) IMPIANTO FOGNANTE

La tubazione sarà in polietilene ad alta densità (Nipren) di diametro adeguato; la rete dovrà smaltire i liquami dei servizi (bagni, cucine, lavanderia,) dei piani terra e successivi, pertanto, il numero delle colonne, la loro ubicazione ed i percorsi, dovranno essere stabiliti dalla D. LL.. La tubazione dovrà essere realizzata fino al raggiungimento del confine di proprietà, pronta per l'allaccio alla rete fognante.

Art. 14) IMPIANTO IDRICO

Ogni unità abitativa sarà dotata di un impianto di autoclave con riserva d'acqua autonomo posto nel box di pertinenza. Ogni appartamento sarà dotato del proprio contatore direttamente allacciato alla rete AQP (spese di allaccio a parte), da collocare in prossimità dell'accesso all'alloggio e comunque, secondo le indicazioni della D. L.L..

L'impianto idrico sarà realizzato con tubazione multistrato alupex di diametro opportuno e coibentata con guaina termoisolante, sia per le tubazioni di acqua calda, sia per quelle di acqua fredda. L'impianto sarà completo di collettore/i con valvole di chiusura ed ogni altro accessorio per dare il lavoro completo a regola d'arte. Per ciò che riguarda gli appartamenti si dovrà realizzare impianto idrico (acqua calda e fredda) per n. 2 bagni (ove previsti) di cui:

- 1) un bagno comprendente doccia, vaso con cassetta di scarico, bidet e lavabo;
- 2) un vano con predisposizione wc-lavanderia comprendente punto acqua (calda e fredda) e scarico da 110 mm;

E' prevista inoltre la realizzazione di:

un punto acqua (calda e fredda) nella zona cottura o cucina di ogni appartamento;

un punto acqua (calda e fredda) e l'installazione di una pilozza su terrazza/balcone di ogni appartamento (ove possibile);

n. uno punto attacco per lavatrice (carico e scarico);

n. uno carico acqua fredda per alimentazione caldaia (ove prevista);

Art. 15) IMPIANTO ELETTRICO

Dimensionamento di massima

E' prevista la fornitura e posa in opera di n° 47 punti luce per gli appartamenti a due camere da letto, n. 33 punti luce per gli appartamenti ad una camera, (deviato, interratto, commutato, relè, presa da 10 o 16 A). Detti punti luce saranno realizzati sottotraccia con tubo flessibile e filo sfilabile completo di conduttori di alimentazione e di terra, in rame isolato (tipo N7VK) flessibile. L'impianto sarà completo di cassette di transito e di derivazione con coperchi rimovibili solo con attrezzo e contenente morsetti di giunzione e derivazione, sono inoltre compresi tutti gli accessori. Sono da considerarsi come punti luce, sia quelli interni che quelli esterni, compresi anche quelli da eseguire nello spazio esterno antistante e retrostante gli alloggi. E' compresa la fornitura e posa in opera di colonna montante tra contatori ENEL e quadro generale del singolo alloggio. Detta colonna sarà costruita con tubazione separata dagli altri impianti, sarà realizzata sottotraccia con tubo flessibile serie leggera secondo norme CEI 23-14 e sarà corredata di cassette di derivazione e transito. La stessa sarà realizzata con conduttore di rame avente sezione di 6 mmq. Il numero dei punti luce sarà conteggiato valutando per 0,50 ogni punto luce successivo al primo di comando dello stesso corpo illuminante, sarà valutato punto luce, l'alimentazione della cappa in cucina e i punti di attacco delle lampade di emergenza. Per ogni punto luce aggiuntivo (sia esso presa, tv, telefono ecc) è previsto un sovrapprezzo di €. 35,00.

Appartamenti

Fornitura e posa in opera dei seguenti quadri elettrici ad incasso e di interruttori differenziali e magnetotermici, per gli appartamenti, come di seguito specificato:

Contatori elettrici al punto di consegna ENEL posti all'esterno degli appartamenti, vicino alla porta d'ingresso al piano interrato, all'interno del rispettivo vano scala, contenente interruttore magnetotermico differenziale selettivo con corrente d'intervento $I_{dn}=0.3$ A e corrente nominale $I_n= 32$ A a protezione delle rispettive linee.

Quadro elettrico di piano composto da n. 1 interruttore magnetotermico $I_n 32A 2P$ di alimentazione generale; n. 1 interruttore magnetotermico differenziale $I_n 16 A I_{dn} 0.03 A$ di alimentazione alle utenze interne e servizi (elettrodomestici); n. 1 interruttore magnetotermico $2P I_n 10A$ per linea luce e alimentazione esterna; n. 1 interruttore magnetotermico $I_n 16A 2P$ di alimentazione linea prese;

Fornitura e posa in opera di linea di messa a terra quadri elettrici realizzata con corda di rame da 16 mmq. che collegherà i singoli quadri elettrici al collettore di terra.

Fornitura e messa in opera di linee di alimentazione caldaia (ove prevista). Tali linee saranno realizzate sottotraccia con tubazione flessibile serie leggera del diametro di mm. 25 e collegheranno il quadro generale con la centrale termica.

Per ogni corpo scala è previsto un impianto indipendente di illuminazione interna che comprende un punto illuminante per ogni piano di arrivo della scala. E' prevista l'illuminazione delle pareti esterne (1 punto luce per balcone per i piani superiori e, in corrispondenza, per il piano primo e piano terra). Sarà realizzato l'impianto di illuminazione dello spazio di manovra dei box auto, esterno, così come per norma.

In ogni appartamento è prevista l'installazione di un impianto domotico per il controllo dei soli punti luce e dell'impianto di climatizzazione

Art. 16) IMPIANTO TELEFONICO

Sarà realizzato con tubazione in PVC del tipo pesante (diametro mm. 32) che collegherà il pozzetto di ispezione TELECOM con la cassetta di derivazione ubicata al piano terra. La colonna montante, partendo dalla suddetta cassetta di derivazione, si diramerà per tutti i piani dove sono previsti i punti telefono e sarà realizzata sottotraccia con tubo flessibile serie leggera secondo le norme CEI 23-14. Saranno predisposte cassette di derivazione e transito in materiale isolante con sistema che consenta planarità e parallelismo secondo norme CEI 70-1 con coperchi rimovibili solo con attrezzo. Per ogni alloggio è previsto n. 1 punto telefono, con ubicazione indicata dall'acquirente.

Art. 17) IMPIANTO TV

Sarà eseguito in modo centralizzato e comprenderà n. 2 prese (n. 3 prese per gli alloggi a due camere da letto) per la ricezione dei programmi con ubicazione indicata dall'acquirente. L'impianto sarà completo di colonna montante che dalla cassetta di derivazione arriverà al terrazzo terminale, dove verrà ubicata l'antenna. Detta colonna sarà messa in opera sottotraccia con tubo flessibile serie leggera, le cassette di derivazione saranno realizzate con coperchi rimovibili solo con attrezzo. Dovrà essere posto in opera cavetto idoneo per il sistema satellitare e digitale terrestre.

Art. 18) IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Fornitura e posa in opera di impianto videocitofonico composto da:

n. 1 telecamera esterna ubicata in corrispondenza del cancelletto esterno principale e di ogni cancelletto relativo ad appartamento con accesso indipendente;

n. 1 monitor ubicato in ogni appartamento, vicino alla porta d'ingresso;

Saranno del tipo a parete corredati di microtelefono e tasti per il comando della elettroserratura. Il posto esterno sarà collegato alla cassetta di derivazione ubicata a piano terra mediante cavi in tubazione flessibile del tipo leggero (diametro mm. 25), dalla cassetta di derivazione dovrà partire le colonne montanti che si dirameranno a tutti gli appartamenti interessati dove è prevista l'ubicazione del posto di risposta. Le colonne montanti, indipendenti dagli altri impianti, saranno poste in opera sottotraccia con tubo flessibile serie leggera secondo norme CEI 24-14 e dovranno essere corredate di cassette di derivazione e transito in materiale isolante, atte a contenere i collegamenti ed i ripartitori. Tali cassette saranno installate con sistema che consenta planarità e parallelismo secondo norme CEI 70-1 con coperchi rimovibili solo con attrezzo. Tutte le apparecchiature utilizzate dovranno essere del tipo approvato dall'Istituto Italiano Marchio di Qualità.

Art. 19) IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Fornitura e posa di impianto di climatizzazione canalizzato opportunamente dimensionato a mezzo di apposite macchine ad aria o ad acqua, con allaccio a pompa di calore esterna posizionata inderogabilmente a scelta dell D.L.

In aggiunta come opzionale si potrà scegliere l'abbinamento di tale impianto di climatizzazione ad un secondo impianto di ventilazione meccanica e recuperatore di calore, con immissione di aria pulita ed espulsione di aria viziata opportunamente dimensionato.

Art.21) IMPIANTO DI ALLARME

Predisposizione di impianto di allarme sottotraccia (con contatto previsto su ogni infisso esterno), già predisposto per n. 1 rivelatore volumetrico interno, sirena e centralina (solo tubazione).

Art.22) INTONACI

Fornitura e posa in opera di intonaco per esterni, costituito da sottofondo premiscelato fibrato tipo KD2 FASSA BORTOLO o equivalente; finitura liscia con Finicem 6 o similare (base cemento bianco). Per gli intonaci interni è previsto un sottofondo premiscelato tipo KS9 FASSA BORTOLO o equivalente, finitura liscia con ZL25 (base gesso). Tutte le pareti e i solai, prima dell'applicazione devono essere trattate secondo quanto previsto dalle schede tecniche relative ai prodotti utilizzati, nella voce preparazione specifica dei supporti per il tipo di materiale da usare in base al tipo di murature costituenti le varie parti dell'edificio. Dovranno essere applicati paraspigoli su tutti gli spigoli sia interni che esterni e rete portaintonaco in corrispondenza delle zone di attacco di materiali diversi, spartipiani, pilastri, architravi, nelle zone provviste di telai per porte a scomparsa, ecc. L'intonaco dovrà essere applicato a regola d'arte e le superfici risultanti dovranno essere perfettamente a riga.

Art. 23) PITTURAZIONE PARETI E RIVESTIMENTI ESTERNI

Tutte le pareti esterne dovranno essere rifinite con rasatura acrilica, con colori a scelta della D.LL.. La preparazione dei supporti dovrà avvenire secondo quanto previsto dalle schede tecniche delle ditte produttrici. E' previsto l'uso di più tipi di colore. E' prevista la tinteggiatura delle sole parti comuni dell'edificio.

Art. 24) SOGLIE, DAVANZALI, IMBOTTI, COPERTURE E SPALLETTE

Per tutte le finestre, le porte finestre e finestrini sono previste soglie o davanzali in Pietra di Trani o di Apricena della migliore qualità e della stessa cava, prive di impurità, o macchie. Devono essere ben lucidate, deve essere effettuata la bisellatura su tutte le parti spigolose; deve essere realizzato gocciolatoio ai davanzali. Lo spessore deve essere di 3 cm., le altre dimensioni saranno dettate dalla D.LL.

Dello stesso materiale dovranno essere rivestite tutte le scale e gli spazi comuni a piano terra (lastre spessore 2cm), comprensivo di elemento battiscopa, secondo i modi e le indicazioni della D.LL.. in alternativa, tali spazi comuni, a discrezione della D.L., potranno essere pavimentate con grès porcellanato di prima scelta.

Art.25) CONTROTELAI IN LEGNO PER BUSSOLE

Su tutti i varchi interni all'abitazione è prevista la fornitura e posa in opera di controtelai per bussole, in legno di abete dello spessore di cm. 2 e della larghezza di cm. 12 – 14 in opera con opportuna tassellatura.

Art.26) PAVIMENTI ESTERNI

Su tutti i balconi, sulle terrazze del piano terra e dei piani superiori è prevista una pavimentazione in grès antidrucciolo per esterni. Il tipo di posa in opera (diagonale, tradizionale, a spina pesce, con o senza fuga, ecc.) sarà stabilita dalla D.LL.. Tutti i pavimenti esterni dovranno essere realizzati con pendenze per il displuvio delle acque piovane. Inoltre dovrà essere fornito e messo in opera battiscopa adatto al pavimento da posare. E' compreso il massetto di sottofondo del pavimento.

Art.27) PAVIMENTI INTERNI

I pavimenti interni sono previsti in grès di prima scelta da scegliere su campionatura per forme colori e dimensioni messa a disposizione dalla ditta esecutrice dei lavori. Tutti i pavimenti, sia esterni che interni, dovranno essere posati con colla previa formazione di sottofondo con apposito massetto in cemento. Il tipo di posa in opera (diagonale, tradizionale, con o senza fuga, ecc.) sarà stabilito dal singolo acquirente. Nell'eventualità l'acquirente dovesse scegliere un pavimento diverso da quello previsto in campionatura, l'acquirente rimborserà alla ditta esecutrice delle opere la differenza in più del prezzo di listino. Nel caso in cui l'acquirente richiedesse espressamente la fornitura e posa in opera di pezzi speciali tipo greche, rosoni, decori, gli stessi, dovranno essere pagati alla ditta esecutrice.

Art.28) RIVESTIMENTI INTERNI

Dovranno essere rivestite le pareti di tutti i bagni degli appartamenti, dell'angolo cottura di ogni singolo alloggio con ceramica da scegliere su diversa campionatura per forme, dimensioni e colori messa a disposizione dalla ditta esecutrice delle opere. Le pareti dei bagni dovranno essere rivestite fino ad un'altezza di mt. 2.10; l'angolo cottura per una fascia di altezza di 1 mt

Art.29) INFISSI ESTERNI

Per quanto riguarda gli appartamenti, gli infissi esterni (finestre, porte finestre, finestrini dei vani), dovranno essere eseguiti nel seguente modo:

Infissi in alluminio elettrocolore (a scelta della DL) , a taglio termico, con vetro camera 4-12-4 mm. Persiane in alluminio o legno con alette regolabili.

Portoncino di ingresso blindato, con pannello esterno ed interno in compensato marino o similare, con colori a scelta della D.LL.

Art.30) INFISSI INTERNI (BUSSOLE)

Sono previste bussole tamburate oppure dogato con varie finiture. Esse devono essere inoltre complete di maniglia della stessa ditta. Nel caso in cui un acquirente scegliesse bussole diverse, gli eventuali conguagli andrebbero calcolati sulle differenze di prezzo riferite al listino prezzi corrente. Il numero di bussole previste per ogni alloggio è quello risultante dagli elaborati di progetto autorizzati.

Art. 31) CANCELLI E RINGHIERE

Caratteristiche, forme e dimensioni secondo l'elaborato grafico di progetto redatti dalla D.L.. Il cancello carraio (quello che conduce al piano interrato) sarà con apertura automatica, completo di fotocellule, segnalatore luminoso, stop di emergenza. I portoni d'ingresso dei box, saranno del tipo a basculante in ferro zincato del tipo manuale con predisposizione per motore elettrico.

Art. 32) SANITARI

Tutti i pezzi sanitari previsti per i servizi igienici (vaso, bidet, lavabo, piatto doccia) devono essere in ceramica bianca smaltata. Sono previste inoltre, per gli appartamenti, n. 1 pilozza porcellanata 50x50 completa di appoggi, ove possibile. Il bagno previsto da attrezzare è unico. I singoli pezzi saranno ripartiti nel seguente modo:

bagno principale: vaso, bidet, lavabo, doccia

wc-lavanderia – solo predisposizione con punto acqua (calda e fredda) e scarico da 110mm.

Art. 33) RUBINETTERIE

Tutte le rubinetterie previste per i servizi igienici (bidet, lavabo e piatto doccia) devono essere a monocomando. E' previsto inoltre n. 1 rubinetto monocomando per pilozza.

Art. 34) ASCENSORI

Fornitura e posa in opera di n. 1 ascensore aventi le seguenti caratteristiche:

Caratteristiche tecniche

Portata - Capienza 480 kg - 6 persone

Fermate - 6, sullo stesso lato

Vano di corsa Realizzato in Cemento armato.

Art. 35) SERVIZI GENERALI

Il terrazzo di copertura, ovvero la copertura del piano terzo, sarà di esclusiva proprietà della ditta realizzatrice. L' antenna centralizzata sarà posizionata sul solaio di copertura del vano scala.

Sono escluse dal contratto di compravendita degli immobili opere relative ad arredi fissi e mobili, eventuali camini, esecuzione di cucine in muratura, i rivestimenti in carta, stoffa, e similari, le lampade ed i corpi illuminanti privati.

Sono inoltre escluse le spese necessarie per gli allacci alle reti pubbliche (AQP, ENEL, TELECOM, GAS,) che saranno suddivise in quota parte tra le varie unità abitative e poste a carico degli acquirenti delle stesse.

Art. 36) VANI TECNICI

Il piano quarto è adibito a vano tecnico e sarà di esclusiva proprietà della ditta realizzatrice.

Art. 37) VARIANTI

Ogni acquirente, compatibilmente con le modalità costruttive e le problematiche tecniche di cantiere, potrà proporre varianti nelle finiture del proprio alloggio. Tali varianti dovranno essere tempestivamente comunicate all'impresa per l'esecuzione delle stesse. Non saranno accettate varianti, se le forniture di capitolato saranno già state approntate sul cantiere, né si procederà all'esecuzione di varianti accettate se i materiali in sostituzione non pervenissero in cantiere, a cura e spese del proponente la variante, entro i termini previsti per il completamento dei lavori dello stesso genere su tutto il fabbricato. Fatto salvo quanto sopra, le varianti saranno accettate a condizione che i costi di esse siano a totale carico del proponente, con il diritto di questi di ottenere solo la riduzione del prezzo totale dei lavori di capitolato non eseguiti con prezzi previsti dall'impresa ; tali prezzi saranno comunicati all'acquirente prima dell'accettazione delle varianti.

Art. 39) RISERVE

La Società costruttrice e la Direzione Lavori, si riservano di apportare alle opere ed alle forniture di cui al presente capitolato tutte le varianti non essenziali che si rendessero necessarie per problematiche di carattere normativo o per migliorare la qualità del fabbricato.