

PROPRIETÀ

TORREBELLA s.r.l.

REALIZZAZIONE



VENDITE



Disciplinare  
di vendita



FEUDI  
TORREBELLA

Ville e Residenze in Masseria





Il Complesso Residenziale “Feudi Torrebella” è un’iniziativa della Torrebella S.r.l. (Parte Venditrice) facente capo al Gruppo G.I.E.M. con sede in Bari alla Piazza Eroi del Mare n. 5.

Il Gruppo G.I.E.M. è impegnato da diversi anni nella promozione, progettazione e realizzazione di importanti complessi edilizi nel settore residenziale, terziario-direzionale e commerciale in Puglia ed in particolare nella città di Bari.

Il Complesso sarà ubicato nel Comune di Bari in Via Torrebella (Municipio 4).



## Il progetto architettonico.

Il complesso residenziale è costituito da 20 ville unifamiliari e 13 appartamenti, questi ultimi ricavati nella preesistente Masseria Torrebella. Il tutto all’interno di un contesto completamente recintato e dotato di viabilità privata interna e verde condominiale.

L’accesso al complesso residenziale avviene attraverso la prospiciente Via Torrebella (strada Modugno – Carbonara). Feudi Torrebella è inserito territorialmente in un contesto caratterizzato dalla presenza di preesistenti complessi di ville unifamiliari e dell’adiacente area di completamento della maglia di lottizzazione, attualmente in corso di sviluppo da parte della Torrebella srl.



# Disciplinare prestazionale

## LE VILLE

### 1 - SCAVI E FONDAZIONI

Scavo in sezione ampia e in sezione ristretta di profondità adeguata alla realizzazione del piano di posa delle fondazioni, come da progetto strutturale.



### 1/A - GAS RADON E UMIDITÀ DI RISALITA

Tutte le ville saranno isolate rispetto alle eventuali risalite di umidità e di gas Radon dal terreno attraverso una intercapedine orizzontale opportunamente e naturalmente areata.

### 2 - STRUTTURE PORTANTI

Le strutture portanti degli edifici saranno realizzate in calcestruzzo armato dimensionato secondo il progetto strutturale in base ai carichi permanenti e per i sovraccarichi accidentali previsti per legge.





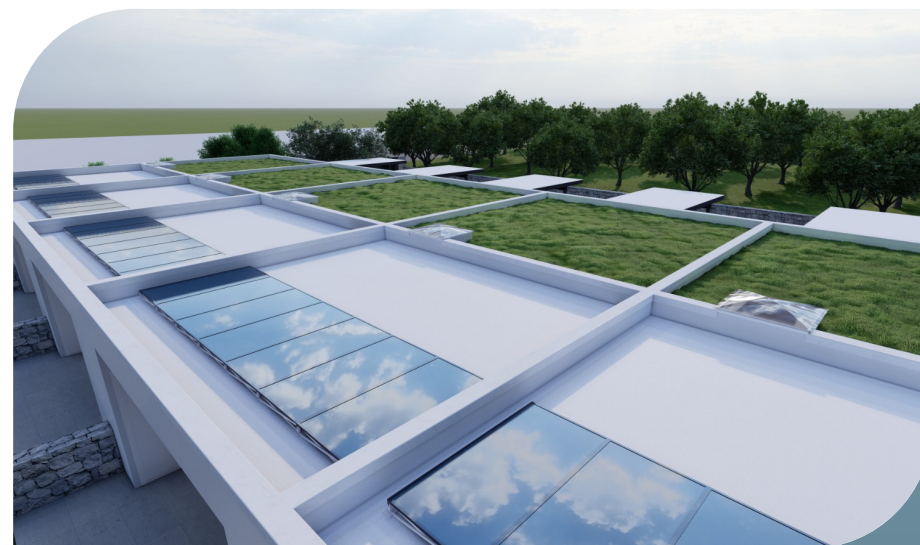
### 3 - PARETI ESTERNE DI TAMPONAMENTO ED ISOLAMENTI

Grande attenzione sarà posta al benessere termo-acustico dell'involucro abitativo, prevedendo altresì l'utilizzo di tecnologie e materiali atti ad ottenere il minimo consumo energetico annuo. L'edificio è collocabile in classe A4 e a tal fine verrà prodotta certificazione energetica.



### 4 - COPERTURE

Le coperture degli edifici, non praticabili se non per usi manutentivi, saranno adibite per circa il 50 % all'installazione degli impianti a servizio dell'unità immobiliare, e nel restante 50 % alla realizzazione di un "tetto verde" efficace per la riduzione dell'insolazione sulle superfici orizzontali nel periodo estivo e per garantire l'isolamento termico nel periodo invernale. L'impermeabilizzazione delle coperture sarà garantita da un manto impermeabile sintetico posato a secco previa installazione di pannello coibente di adeguato spessore atto a garantire un elevato isolamento termico dell'edificio.





## **5 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

### *a. Pavimenti e rivestimenti interni*

I pavimenti e rivestimenti interni delle unità abitative saranno in grès porcellanato di prima scelta, delle Ditte Marazzi, Energieker o altra marca simile come da campionatura messa a disposizione da parte dell'impresa.

Le pareti dei bagni saranno rivestite fino ad un'altezza di circa cm. 120 per le pareti su cui saranno posti i sanitari, e per un'altezza di circa cm. 220 nel vano doccia.

La pavimentazione interna sarà completata con la posa di battiscopa con esclusione delle pareti rivestite.



### *b. Pavimenti esterni*

La pavimentazione esterna perimetrale al fabbricato sarà del tipo grès porcellanato antiscivolo ed antigelivo con finitura a "pietra naturale" e comunque a scelta del Progettista.



## **6 - INFISSI**

Tutti gli infissi delle unità abitative saranno in alluminio o legno di colore bianco, a battente e/o scorrevole con profili a taglio termico.

Gli infissi sono dotati di vetrocamera basso emissivo e di tapparella oscurante in alluminio coibentata, completa di accessori per la movimentazione elettrica, alloggiata in un cassetto prefabbricato.

È inoltre prevista la sola predisposizione per l'alloggiamento delle zanzariere.

## **6/A - GRATE A SCOMPARSA**

Predisposizione grate a scomparsa costituite da monoblocchi ad elevata efficienza termo-acustica, completamente idrofughe e caratterizzate da un bassissimo valore di trasmittanza termica U, e per elevati valori di sfasamento termico ad esso corrispondenti.



## **7 - PARETI INTERNE**

Le pareti interne di divisione tra le diverse unità abitative e le pareti interne di divisione tra i vani saranno realizzate con spessori variabili in funzione della tipologia di ambienti da separare e comunque con materiali e tecniche di montaggio a scelta dell'impresa.

## **8 - CONTROSOFFITTURE**

Tutti i vani saranno controsoffittati con altezze variabili in base alle esigenze impiantistiche.

## **9 - PORTE INTERNE**

Le porte interne, a battente o a scomparsa, saranno cieche, di dimensioni come da progetto, con anta in legno tamburato e rifinita in essenza di legno Rovere, complete di imbotti, mostrine, cerniere a scomparsa, serratura magnetica e maniglie, così come da campionatura proposta dall'impresa.

## **10 - PORTONCINO DI SICUREZZA**

Il portoncino di ingresso sarà ad un battente del tipo "blindato", classe di effrazione 3, con cerniere a scomparsa e meccanismo serratura a chiave, con pannello interno ed esterno su scelta del Progettista.





## 11 - SANITARI E RUBINETTERIE

I sanitari saranno delle migliori marche come da campionatura che sarà allestita nello showroom di cantiere.



Relativamente alla dotazione di sanitari e rubinetteria fa fede la pianta dell'abitazione allegata al preliminare di compravendita.



## **12 - TINTEGGIATURE E VERNICIATURE**

Tinteggiature e verniciature interne ed esterne saranno realizzate con prodotti ecologici di marche accreditate secondo indicazioni del Progettista.

## **13 - IMPIANTI TECNOLOGICI**

### **13/A - IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Sarà realizzato un impianto fotovoltaico con pannelli disposti sul lastrico solare dell'unità immobiliare con una potenza di picco di circa 3,0 kW, ed un inverter ibrido.

### **13/B - IMPIANTO ACQUA CALDA SANITARIA**

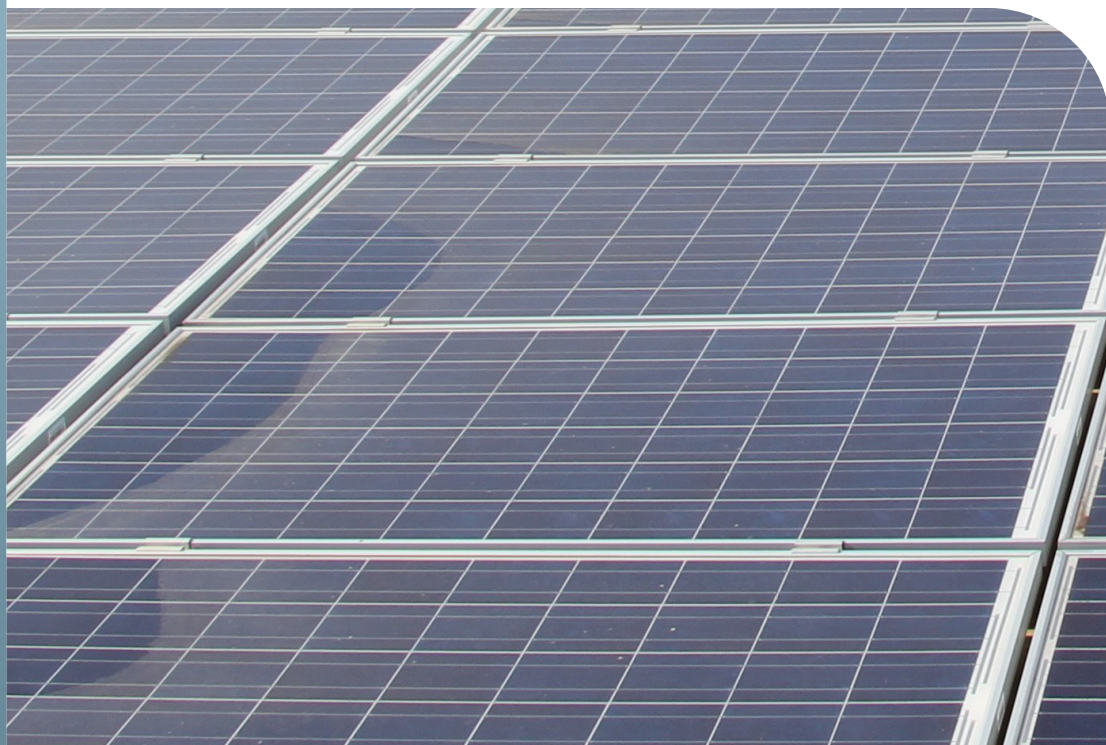
La produzione di acqua calda sanitaria sarà garantita da uno scaldacqua a pompa di calore con serbatoio di accumulo.



### **13/C - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFREDDAMENTO**

Il sistema di riscaldamento sarà del tipo a “pavimento radiante” alimentato da pompa di calore. Il sistema di climatizzazione a freddo sarà costituito da una unità esterna ed una unità interna del tipo canalizzata con ventilatori a media prevalenza.

I bagni verranno riscaldati con termoarredo (scaldasalviette).





### 13/D - IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico a servizio dell'unità abitativa, sarà realizzato sottotraccia, come da progetto, con dotazione minima secondo norma CEI- 64-8 2017.

Per ambiente		Punti prese	Punti luce	Prese radio/TV	Prese telefono e/o dati
Per ogni locale, ad esclusione di quelli sotto elencati in Tabella (Ad es. camera da letto, soggiorno, studio, ...)	8 m <sup>2</sup> < A ≤ 12 m <sup>2</sup>	5	2		
	12 m <sup>2</sup> < A ≤ 20 m <sup>2</sup>	7	2	1	1
	20 m <sup>2</sup> < A	8	4		
Ingresso		1	1		1
Angolo cottura		2 (1)	1		
Locale cucina		6 (2)	2	1	1
Lavanderia		4	1		
Locale da bagno o doccia		2	2		
Locale servizi (WC)		1	1		

### 13/E - IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Verrà realizzata la sola predisposizione dell'impianto antintrusione del tipo volumetrico e perimetrale a protezione dell'unità immobiliare.



### 14 - RECINZIONI ESTERNE E INGRESSI

Le recinzioni lungo i confini perimetrali del complesso e del singolo lotto saranno realizzate con finiture e disegno indicate dal Progettista.



### 13/F - IMPIANTO DI VIDEOCITOFONO

Sarà realizzato impianto videocitofonico con un punto esterno in corrispondenza del cancello pedonale ed una postazione interna. Nei pressi dell'ingresso carrabile al complesso residenziale sarà realizzato un impianto videocitofonico condominiale che collegherà l'accesso a tutte le unità immobiliari.



## **15 - OPERE CONDOMINIALI**

Il complesso sarà provvisto di un impianto elettrico per i servizi condominiali. Le parti comuni del complesso residenziale saranno tutte dotate di idoneo sistema di illuminazione, con corpi illuminanti a basso consumo energetico e apparecchi a Led specifici per arredo urbano. Essi forniranno adeguata illuminazione sia alla viabilità pedonale che a quella carrabile, il tutto in accordo con le indicazioni di progetto. Verrà realizzato impianto centralizzato TV per digitale terrestre e satellitare con distribuzione in fibra ottica alle diverse unità immobiliari dal vano tecnico centralizzato di Telecomunicazione.

## **16 - NOTE PARTICOLARI**

Ogni immobile sarà consegnato dall'impresa previa pulizia generale operata con personale qualificato.

Restano escluse le seguenti voci:

- Oneri di allacciamento (rete elettrica, idrica, rete telefonica);
- Oneri per l'intestazione, notarili, catastali;
- Oneri per la redazione del regolamento condominiale e tabelle millesimali;
- Zanzariere;
- Tutte le voci non espressamente menzionate dal presente capitolato.

La Parte Venditrice 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. Resta comunque inalterato il valore commerciale e prestazionale di riferimento. Gli esterni, quali facciate, ecc., e le parti comuni saranno realizzate in funzione di scelte estetiche ed architettoniche che competono alla Parte Venditrice e al Progettista.

Sarà a discrezione del Progettista la disposizione dei sanitari all'interno dei bagni oltre all'ubicazione della parete dove verrà attrezzato l'angolo cottura.

Il singolo acquirente è libero di scegliere i materiali da campionatura predisposta dalla Parte Venditrice e predisporre le disposizioni che desidera all'interno della sua unità abitativa sempre che queste siano conformi alle indicazioni impartite dal Progettista. Tale scelta andrà effettuata entro 10 giorni dalla sottoscrizione del preliminare di compravendita.

Le modifiche rispetto ai disegni di progetto devono essere sottoposte alla Parte Venditrice 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. Resta comunque inteso che tutte le spese per la realizzazione delle stesse saranno interamente a carico della Parte Acquirente, la quale dovrà concordarle per iscritto (sia per la quantità che per le modalità di pagamento) con la Parte Venditrice prima della loro esecuzione. Tutte le varianti richieste dalla Parte Acquirente e dalla stessa accettate per iscritto, avranno forza contrattuale; pertanto nel caso la Parte Acquirente ne richieda successivamente l'annullamento, la Parte Venditrice si riserverà di trattenere una quota sull'importo previsto per le opere in variante a titolo di risarcimento.

Eventuali opere del presente capitolato non realizzate per scelta e ordine della Parte Acquirente non verranno portate in detrazione.

## **17 - ACCESSO AL CANTIERE**

L'accesso al cantiere è proibito per ragioni di sicurezza. La Parte Venditrice consentirà, previa prenotazione preventiva e firma del verbale finale di visita, un numero di accessi non superiori a 3 e secondo il seguente programma:

- I. Alla posa delle tramezzature interne;
- II. Al completamento degli impianti;
- III. Al completamento dell'unità immobiliare.





FEUDI  
TORREBELLA





PROPRIETÀ

REALIZZAZIONE

VENDITE

TORREBELLA s.r.l.



RE/MAX<sup>®</sup>  
ACQUACHIARA

[feuditorrebella.it](http://feuditorrebella.it) \_ info: 080 5241510

