

CITTA' DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 197

del 14.5.2004

O G G E T T O

P.d.Z. 167. Approvazione dello schema di contratto tra il Comune di Molfetta e le Imprese edilizie che realizzeranno palazzine in regime di edilizia convenzionata e del disciplinare delle caratteristiche minime tecniche.

L'anno duemilaquattro, il giorno quattordici del mese di maggio nella Casa Comunale, legalmente convocata, si è riunita la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

Sig.	MINERVINI	Tommaso	- SINDACO	- Assente
Dott.	MAGARELLI	Mauro G.ppe	- ASSESSORE	- Presente
Sig.	VISAGGIO	Francesco	- ASSESSORE	- Presente
Dott.	BRATTOLI	Mauro	- ASSESSORE	- Assente
Avv.	UVA	Pietro	- ASSESSORE	- Presente
Dott.	ANCONA	Antonio	- ASSESSORE	- Assente
Dott.	TAMMACCO	Saverio	- ASSESSORE	- Presente
Sig.	SOLIMINI	Maurizio	- ASSESSORE	- Assente
Dott.	MEZZINA	Maria	- ASSESSORE	- Presente
Sig.	NAPPI	Francesco S.	- ASSESSORE	- Presente
Sig.	MANGIARANO	Francesco	- ASSESSORE	- Assente

Presiede: **dott. Magarelli Mauro G.ppe – Vice Sindaco**

Vi è l'assistenza del **Segretario Generale, dott. Carlo Lentini Graziano.**

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Pubblicata il 18.5.2004
LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Con deliberazione del C.C. n.59 del 20.12.2001 fu approvato in via definitiva, il Piano di Zona 167/62;
- Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n.108 del 18.4.2002 furono approvati i criteri di assegnazione delle aree da concedere per la realizzazione di palazzine in regime di edilizia sovvenzionata, convenzionata e agevolata;
- con determinazione n.296 del 6.8.2002 del Capo Settore Territorio fu approvato il bando pubblico per l'assegnazione agli aspiranti acquirenti e/o locatari di alloggi in regime di edilizia convenzionata;

Atteso che si rende necessario procedere alla pubblicazione del Bando Pubblico per la individuazione delle imprese che realizzeranno gli alloggi di edilizia convenzionata nei comparti 5, 7 e 8;

Ritenuto necessario approvare lo schema di contratto da stipulare tra il Comune e le imprese che risulteranno aggiudicatrici, nonché lo schema del disciplinare delle caratteristiche minime tecniche;

Vista la deliberazione della G.C. n.316/00 con cui furono approvati i predetti schemi relativamente ai comparti 14, 15 e 16 del piano straordinario ex art.51 L. 865/71;

Ritenuto dover estendere al P.d.Z. 167 e, per l'effetto, riapprovare lo schema di contratto e di disciplinare approvati con la citata deliberazione di G.C. n.316/00;

Visti lo schema di contratto e di disciplinare, qui allegati a farne parte integrante e sostanziale;

Visto il T.U.E.L.L. approvato con D.L.vo n.267/00;

Visto l'art.49, comma 1, del D.L.vo n.267/00;

Visti i pareri favorevoli espressi dal Capo Settore Territorio e dal Capo Settore Economico-Finanziario, ai sensi dell'art.49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D.L.vo n.267/2000;

Con voti unanimi e favorevoli, resi per alzata di mano;

D E L I B E R A

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. stabilire che, relativamente al Piano di Zona L. 167/62, quale disciplina di rapporti tra il Comune e le Imprese assegnatarie di aree per la realizzazione di edilizia convenzionata varranno gli schemi di contratto e di disciplina delle caratteristiche minime tecniche, già fissate per i comparti 14, 15 e 16 del Piano ex art.51 Legge 865/71, di cui alla delibera di G.C. n.316/2000, il cui testo opportunamente richiamato si allega al presente provvedimento quale parte integrante;
3. Demandare al Capo Settore Territorio la stipula delle Convenzioni e la pubblicazione del Bando Pubblico di selezione delle imprese per il P.d.Z. 167 in conformità ai predetti schemi;
4. Nominare responsabile del procedimento il dott. Mauro De Gennaro dell'U.O. Territorio;
5. Trasmettere il presente provvedimento al Sindaco, al Direttore Generale, al Capo Settore Territorio ed al responsabile del procedimento;
6. Con separata votazione e ad unanimità di voti favorevoli, dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4, del TUEL approvato con D.L.vo n.267/2000.

Comune di Molfetta

Settore Territorio

**Piano straordinario E.R.P. ex art. 51 Legge 865/71
di Edilizia Convenzionata**

**Disciplinare delle caratteristiche minime per la
realizzazione delle Unità Edilizie**

Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica

INDICE

Art. 1 – scavi e trasporti	pag. 3
Art. 2 – fondazioni	pag. 3
Art. 3 – struttura portante e murature	pag. 3
Art. 4 – vespai	pag. 4
Art. 5 – impermeabilizzazioni	pag. 4
Art. 6 – coibentazioni e isolamenti	pag. 5
Art. 7 – solai	pag. 5
Art. 8 – copertura	pag. 5
Art. 9 – tramezzature	pag. 5
Art. 10 – pavimenti	pag. 6
Art. 11 – intonaci	pag. 6
Art. 12 – balconi	pag. 7
Art. 13 – smaltimento delle acque di scarico	pag. 7
Art. 14 – infissi	pag. 7
Art. 15 – rivestimenti interni	pag. 8
Art. 16 – opere da lattoniere	pag. 8
Art. 17 – opere da vetraio	pag. 8
Art. 18 – opere in marmo e in pietra	pag. 9
Art. 19 – tinteggiatura e verniciatura	pag. 9
Art. 20 – opere in ferro	pag. 10
Art. 21 – impianto idrico e sanitario	pag. 10
Art. 22 – apparecchi sanitari	pag. 10
Art. 23 – canne fumarie	pag. 11
Art. 24 – impianti elettrici	pag. 11
Art. 25 – impianti speciali	pag. 12

PARTE I DISCIPLINARE DELLE OPERE

ART. 1 - SCAVI E TRASPORTI

- a) Scavo di sbancamento ed in sezione ristretta di terreno a di roccia di qualsiasi natura e consistenza, spinti fino a raggiungere il piano idoneo per l'appoggio delle fondazioni, anche in presenza di acqua a comunque di liquidi e liquami, occorrenti per qualsiasi opera, richiesta e/o progettata per l'interramento di qualunque tipo di opera e manufatto, tubi, condotti, gronde, per muri, intercapedini, pozzi, impianti, trivellazioni e quant'altro richiesto dalla D.L. e/o dagli assegnatari degli alloggi.
- b) trasporto a rifiuto delle materie scavate, che non devono essere reimpiegate in nessun modo e per nessuna necessità in pubbliche discariche autorizzate. L'impresa comunicherà al Comune la sede del recapito dei rifiuti.
- c) Demolizioni di eventuali manufatti esistenti, riempimenti e trasporto a rifiuto delle materie non utilizzabili all'interno del cantiere.

ART 2 - FONDAZIONI

- a) sottofondazioni con riempimento e spianamento del piano di sedime delle fondazioni con calcestruzzo magro dello spessore minimo di cm 20
- b) riempimento del piano con materiale calcareo rinveniente da cave di prestito ben sistemato e pistonato;
- c) strutture di fondazione a plinti isolati o a travi rovesce secondo le previsioni degli esecutivi di progetto e/o varianti (calcestruzzo R'ck 250; acciaio FeB44k);

ART. 3 - STRUTTURA PORTANTE E MURATURE

La struttura portante entro e fuori terra comprende: murature, pilastri, travi, solai e solette, per rampanti scale, balconi, pianerottoli di riposo (calcestruzzo R'bk 250; acciaio FeB44k).

I solai saranno calcolati dalla D.L. e dovranno essere, nelle zone di transito, calcolati per 1000 kg/mq.

- a) Muratura di perimetro dello scantinato in conglomerato cementizio al dosaggio di q.li 3.00 di cemento 425 per mc. di impasto dal piano di sedime, fino alla quota di calpestio del piano stradale, impermeabilizzato sulla faccia esterna con guaina catramata, il riempimento dello spazio tra il terreno preesistente e il muro realizzato con ciottoli calcarei di grossa pezzatura.

- b) murature di intercapedine interne al seminterrato in muratura di blocchi di cemento forati dello spessore di cm. 25 intonacate a stagnezza su entrambi i lati, con formazione di gronda di deflusso delle acque verso i punti di smaltimento, il piano di gronda della detta intercapedine dovrà essere ribassato, rispetto al piano di calpestio del seminterrato di 50 cm.
- c) le strutture portanti saranno del tipo a scheletro in c.a. , particolare cura dovrà essere adottata nella sistemazione della armatura di ferro e in nessun caso il copriferro dovrà essere inferiore a cm 3, con particolare attenzione, per le scale ed i balconi e comunque in quelle strutture su cui verterà apposta ringhiera, dovranno essere predisposte anche e tenute di acciaio alle quali verranno saldate le opere in ferro.
- d) le strutture perimetrali di compagno, del piano terra e dei piani di abitazione, saranno eseguite con impiego di blocchi tipo ALVEOLATER POROTON o materiale similare avente le stesse caratteristiche ,dello spessore di cm. 30 o maggiore _____ , in opera con malta cementizia nei giunti e disposti con i setti rettilinei in direzione verticale; con gli oneri derivanti per la formazione delle piattabande, manette, sguinci, velette ed eventuali incassi in conglomerato cementizio retinato od in calcestruzzo cementizio armato,
In particolare per i portoncini di ingresso verrà realizzato il contorno in calcestruzzo armato della sezione minima di cm. 20 x 30 interconnesso con la muratura delle scale con predisposizione di piastre in acciaio per il montaggio e/o saldatura. del controtelaio delle porte blindate.
- e) i muri d'attico dovranno essere realizzati in muratura di laterizio forato dello spessore di cm 20 e con pilastri 20 x 20 ad interono Smt; al di sopra della muratura correrà la mappetta in calcestruzzo cementizio armato, dello spessore di cm.10, con gocciolatoio ricacciato su entrambe le facce e con protezione superiore in DIAGOM o altro materiale similare impastato con sabbia e steso a frattazzo.
La predetta copertina dovrà essere dotata di giunto di dilatazione ogni 4,00 ml. ricavata con listello in bronzo o in altro idoneo materiale.
- f) i muri delle scale saranno in forati Alveolater Poroton o materiale similare da cm. 25 o superiore;
- g) i muri del vano ascensore saranno in calcestruzzo da cm. 15 secondo i disegni esecutivi e le disposizioni della D.L.
- h) i divisori tra gli alloggi saranno realizzati blocchi forati tipo Alveolater Poroton o similari dello spessore minimo di cm.20;

ART. 4 - VESPAI

Il vespaio esteso all'intero pavimento del piano seminterrato sarà realizzato mediante pietrame informe collocato in sito a mano ed opportunamente costipato con sovrastante strato di pietrisco (altezza complessiva media cm. 30).

Superiormente sarà realizzato un massetto in calcestruzzo a dosaggio in ragione di quintali 3.00 di cemento 325 per metro cubo, armato con rete elettrosaldata maglia cm 30 x 30 , filo fi 6; lo spessore del massetto sarà maggiore o uguale a cm 10.

Lo spessore complessivo finito del vespaio e sovrastante massetto, dovrà essere, comunque, non inferiore a cm. 40..

ART. 5 - IMPERMEABILIZZAZIONI

Le impermeabilizzazioni del lastrico solare e del torrino, saranno realizzate con manto di asfalto minerale dello spessore di mm 8 con stesura di due strati incrociati di 4 mm o con guaina gommobituminosa armata con poliestere del peso di 4,00 Kg/mq anch'essa messa in opera a doppio strato incrociati, con sovrapposizione di cm. 20 dei teli di guaina con pendenza minima del 2,5%.

Tale membrana dovrà essere estesa negli ingarzi operati nei muri di contorno al di sopra di detto manto verrà posta in opera la pavimentazione in lastre 25x25 in graniglia di cemento allettate su malta cementizia e con assetti pure in malta cementizia con giunti di dilatazione ogni 25 mq. affogati di sigillante siliconico.

Tutti i balconi cornicioni e pensiline di qualsiasi genere, dovranno essere impermeabilizzati orizzontalmente con uno strato di asfalto minerale steso a caldo dello spessore di mm. 4 oppure con guaina del tipo di quella del lastrico solare.

Il deflusso delle acque piovane sul torrino delle scale, sarà realizzata eseguendo perimetralmente alla copertura del torrino stesso di mattoni forati da cm.20, con copertina in cemento rivestita di lastra metallica zincata protetta con sovrapposizione di plastica, in modo da poter convogliare, le acque in apposito pluviale munito all'imbocco, di bocchettone di piombo spinto fino a raggiungere i pluviali del lastrico solare.

Tutte le opere di impermeabilizzazione dovranno essere garantite dall'impresa per un periodo di **DIECI ANNI** a partire dalla data di ultimazione dei lavori, con l'impegno di eliminare, a proprie spese, ogni e qualsiasi deficienza che dovesse manifestarsi nel suddetto periodo.

ART. 6 - COIBENTAZIONI E ISOLAMENTI

L'intero fabbricato dovrà essere realizzato nel pieno rispetto della Legge 10/91.

L'isolamento termico al lastrico solare ed al solaio di copertura del piano seminterrato, sarà ottenuto mediante massetto di argilla espansa o calcestruzzo cellulare o con pannello ISOL.BAC dello spessore di cm. 5 o di altro materiale similare avente le stesse caratteristiche, nonché da masso a pendio di argilla espansa di cls cellulare dello spessore medio di cm 15.

Tutti gli isolamenti saranno realizzati secondo il progetto redatto dall'Ing.progettista dell'isolamento termico ed approvato dalla D.L..

L'isolamento del solaio di copertura del piano seminterrato sarà ottenuto mediante realizzazione di massetto di argilla espansa dello spessore di cm 10.

ART. 7 - SOLAI

Tutti i solai, compreso quello di copertura dell'ultimo piano, saranno del tipo misto in laterizio e c.a. dello spessore di cm. 20 + 5, non sono ammessi spessori inferiori, ad eccezione del solaio di copertura del piano interrato destinato a parcheggio per il quale saranno rispettate le norme di resistenza al fuoco imposte dai VV.FF., per le aree esterne al sedime o seminterrato che potrà essere in tutto ed in parte calcolato fino a 1000 kmq/mq. per cui lo spessore riveniente dal calcolo.

Tutti i solai dovranno avere una soletta di calcestruzzo dello spessore non inferiore a cm. 5.

I solai praticabili saranno calcolati per un sovraccarico accidentale di 200 Kg/mq, ad eccezione del solaio di copertura del piano interrato che sarà calcolato per un sovraccarico accidentale di 1000 Kg/mq.

Nei solai dovranno essere preventivamente disposte le aperture per il passaggio di canne e tubazioni in genere e dovrà essere posto un gancio appendiluce al centro di ogni ambiente.

I solai di copertura del vano scala e delle sovrastrutture saranno dello stesso tipo e calcolati per un sovraccarico accidentale di 150 kg/mq.

Le rampe, i ripiani delle scale, nonché i balconi saranno eseguiti anch'essi in calcestruzzo armato o con struttura mista, secondo gli esecutivi di progetto e calcolati per un sovraccarico di 400 Kg/mq.

I solai dei bagni, nella zona interessata dagli apparecchi, dovranno risultare più bassi di cm 4 circa per fare luogo alle tubazioni di adduzione e di scarico.

Non sono ammessi bagni con gradini.

Tra solaio e balcone sarà ricavato, in struttura, uno scalino in c.a. dell'altezza di cm 3. Le solette a sbalzo avranno tutte quante, nella pagina inferiore il gocciolatoio ricavato nello spessore del calcestruzzo e non in quello dell'intonaco.

ART. 8-COPERTURA

Sarà eseguita a terrazzo con solaio normale ricoperto da barriera di vapore eseguita con fogli di Polietene spessore mm 0,30 e strato isolante termico di primaria ditta (POLYPAN Styrodur, etc), o similare dello spessore di cm.5 ricoperto da masso a pendio in calcestruzzo di argilla espansa con malta cementizia, prima dell'applicazione della guaina o del manto di asfalto minerale eseguito a caldo con copertura e pavimentazione già citata agli artt. precedenti.

ART. 9 - TRAMEZZATURE

In mattoni forati di argilla cotta in foglio dello spessore di cm. 10 a doppia serie di fori per i divisori di ambienti, a doppia parete con intercapedine dello spessore complessivo di cm. 20 per le pareti divisorie di appartamenti e ovunque indicato dai grafici di progetto Tutti posti in opera con malta di cemento e sabbia.

Le aperture sui tramezzi in folio dovranno avere, nella parte superiore, le piattabande in calcestruzzo cementizio armato o in tavelloni di laterizio con appoggi non inferiori a cm 20 a lato.

A discrezione della Direzione dei lavori o a richiesta dell'acquirente l'alloggio, sarà prescritto, nei tramezzi nella fodera interna delle murature di tompano, l'inserimento di uno o due ricorsi in tuffe.

ART. 10 - PAVIMENTI

I pavimenti di tutti gli ambienti delle unita' abitative saranno in tavelloni 40x40 di cemento e graniglia, arrotati, stuccati e lucidati a piombo, o in ceramica monocottura di prima scelta esenti da difetti, di primarie ditte nazionali del valore commerciale, alla data di sottoscrizione del contratto, di £/mq 35000, le campionature di detti materiali saranno messi a disposizione degli acquirenti.

I pavimenti degli uffici o dei locali commerciali saranno in ceramica posta in opera o altro materiale similare su pavimento morto previa levigatura e spianatura a scelta della DL.

Il pavimento dell'androne sarà in lastre di Travertino stuccato e lucidato o Pietra di Trani da cm.2 delle dimensioni di cm. 40 x 40: quello dei ballatoi realizzato in maniera analoga.

Il pavimento del lastrico solare e della copertura del torrino vano scala, sarà realizzato in parte con marmette 25x25 di graniglia di cemento e in parte con pietra leccese.

La pavimentazione della zona a parcheggio nell'atrio interno sarà costituito da:

- a) corpo stradale in misto granulare stabilizzato granulometria da 0 a 5 dello spessore compresso di cm. 25,
- b) strato di tout-venant bitumato dello spessore di cm.6 già costipato agglomerato a caldo con 5% di bitume puro steso con finitrice e cilindrato con rullo previa umettatura del sottofondo con emulsione bitumosa;
- c) tappeto d'usura dello spessore di cm. 3 già costipato di conglomerato a caldo con 4,5% di bitume puro, steso con finitrice e cilindrato con rullo leggero.

d) il pavimento nelle zone percorribili della sistemazione esterna sarà realizzata con betonella colorata posta in opera a secco, previo sottofondo, di granulare stabilizzato ben cilindrato e, strato di sabbia di fiume, quindi vibrato previa chiusura dei cementi con la stessa sabbia,

Il pavimento del piano interrato o seminterrato sarà di marmette 25x25 in graniglia di cemento, la rampa di accesso, sarà in pietrini di cemento il tutto in conformità del D.M. 236/1989. Alla fine della detta rampa, prima dell'ingresso nello scantinato, sarà prevista una griglia di cattura dell'acqua piovana che tramite impianto di sollevamento deve essere smaltita o in sede stradale o in fogna bianca se la zona è servita.

ART. 11 - INTONACI

Tutte le parti a vista, interne ed esterne, gli ambienti, strutture, parti comuni e non, e comunque tutte le zone indicate dalla D.L. saranno rifinite con intonaco civile del tipo a tre strati, di cui l'ultimo definito a stucco, stesi con l'ausilio di guide, di malta con la preventiva necessaria preparazione delle pareti e soffitti (rinzafo) per la perfetta adesione degli intonaci.

Agli spigoli è prevista la fornitura in opera di paraspigoli in acciaio zincato.

Gli intonaci verranno comunque eseguiti anche nelle zone a rivestire come, il vano scala, i rampanti di scala, i ballatoi, le pareti esterne diversamente rifinite, il vano ascensore, il soffitto del torrino delle scale, i balconi, le pensiline terminali, le superfici del muretto d'attico, ecc.

I succei dei balconi e gli intradossi di pensiline e cornicioni saranno inoltre tinteggiati con pitture viniliche.

Le pareti esterne, quelle del vano scale, dalla zona a portico e dell'androne a tutt' altezza se non diversamente rivestite saranno realizzate con intonaco impermeabile per esterno, con colori a scelta della Direzione dei lavori.

Gli altri vani e ambienti condominiali saranno dipinti con idropittura.

Sulla superficie di intradosso dei solai, sulle strutture di conglomerato cementizio armato e su tutte le pareti esterne e interne da intonacare, dovrà essere eseguita un primo leggero rinzafo con malta di cemento fluida.

ART. 12 - BALCONI

I balconi a sbalzo saranno in cemento armato in struttura mista latero-cementizia, con ringhiera in pannelli di ferro lavorato zincato e verniciato con poliuretano bicomponente, e saranno calcolati per un sovraccarico accidentale di 400 kg/mq,

I calpestii dei balconi saranno in piastrelle di ceramica antigelive certificate e dovranno avere le necessarie pendenze per il deflusso delle acque.

Le bordature dei balconi saranno in lastre di pietra di Trani dello spessore di cm. 2 e la larghezza di cm 20.

La parte prospiciente, la muratura di tamponatura, verrà rivestita con zoccolino battiscopa dello stesso tipo della pavimentazione e in mancanza in marmo Carrara dello spessore di cm 2.

ART. 13- SMALTIMENTO DELLE ACQUE DI SCARICO

Le montanti di scarico dei gabinetti e delle cucine saranno in plastica VON-ROLL rigida del diametro di mm. 110 compresi i necessari pezzi speciali, collegamenti, raccordi e sigillatura, con giunti elettrici, grappe di sostegno e giunti di dilatazione se occorrenti.

Le montanti fognanti confluiranno all'esterno del fabbricato in appositi pozzetti da costruirsi in conglomerato cementizio, completamente stagne delle dimensioni interne di cm 60x60, completi di apposito sifone in grès ceramico a doppia ispezione interno di mm 120, e di chiusino in ghisa, munito di controtelaio.

I vani dei cessi saranno, inoltre forniti della canna di areazione, indipendentemente da quella di scarico, in polietilene rigida del diametro interno di mm. 50. Detta canna verrà spinta fin sopra il tetto e sarà prolungata sino a m.2,00 dal calpestio del lastrico solare, e protetta da apposito cassonetto in muratura, interamente intonacato con malta bastarda anche protetto da pittura idrorepellente, inoltre, la stessa, sarà sormontata da un cappello alla cinese.

Nello scantinato, nel locale autoclave, saranno previsti almeno cinque scarichi, uno per il locale autoclave e due per la intercapedine tutte collegate con l'impianto di sollevamento che porterà le acque di scolo o di troppo pieno alla strada o all'impianto di fognatura bianca se esistente, tali opere saranno eseguite a cura e spese dell'Impresa.

ART. 14- INFISSI

Tutti i vani esterni e i vani di accesso agli appartamenti saranno provvisti di ornate in marmo (travertino o pietra di Trani) dello spessore di cm 3.

Gli infissi saranno forniti e posti in opera. dall'Impresa. Le dimensioni risultano dagli eventuali particolari di progetto, e dalle prescrizioni della Direzione lavori; saranno del tipo in alluminio anodizzato a base piana, verniciata a fuoco e vetrocamera, con cassonetto con spessore compreso nello spazio vuoto della muratura e con saliscendi a maniglia con predisposizione di impianto per chiusura elettrica.

In particolare:

- a) gli infissi esterni per finestre, finestroni, finestrini e finestre di vano scala saranno in lega leggera, verniciati a fuoco, di colore a scelta della Direzione lavori. Detti infissi saranno dati in opera completi di vetrocamera dello spessore complessivo di mm. (4+12+4). Tutti i vani di finestre, finestroni e finestrini degli appartamenti saranno muniti di persiane avvolgibili in polivinile serie pesante o in alluminio preverniciato, completi di cassonetti isolati dello stesso colore degli infissi, completi di rulli, pulegge maniglie, serrature ed ogni altro accessorio.
- b) infissi interni degli alloggi : saranno in legno mogano tamburato, ciechi o a vetri, completi di ogni accessorio, maniglie in ottone, a scelta della D.L., serrature e verniciatura al flatting o smalto eseguita a tre passate, a regola d'arte eseguiti secondo i disegni di progetto.
- c) porte di ingresso agli alloggi e agli uffici :blindate, ancorate come quelli degli articoli, precedenti rivestite in legno di mogano, douglass o rovere complete di ogni accessorio, maniglie e serrature e con verniciatura a tre passate eseguite a regola d'arte, complete di occhio magico e limitatore di apertura.
- d) Portoni principali di ingresso saranno in acciaio zincato o in alluminio anodizzato verniciati a fuoco e completi, dotate inoltre della serratura a comando elettrico.
Esso sarà completo di vetro antisfondamento 4+4 di colore chiaro o a scelta della D.L..
- e) Porte di accesso al terrazzo, alla sala macchine, ascensore, al vano autoclave e disimpegno dello scantinato: saranno di tipo metallico tagliafuoco preconfezionato e nel caso con due passate di vernice nitro a smalto opaca con colori a scelta della D.L..
- f) Porte di accesso ai boxe auto: saranno munite di serrande in elementi di lamiera zincata dello spessore S/10 agganciate, complete di chiusura del tipo elettrica, complete di motore, di accessori meccanismi e serrature con manovra elettrica e manuale inclusa la dipintura con una passata di minio e due di pittura oleosintetica, con colori a scelta. della D.L.;

g) il portone di accesso allo scantinato sarà realizzato con cancello metallico a scorrimento completo di manovratore elettrico ed a telecomando. Le chiusure dei vani interrati dovranno essere eseguite in base alle eventuali prescrizioni dei VV.F..

ART. 15 - RIVESTIMENTI INTERNI

I rivestimenti interni di bagni e cucine saranno in piastrelle di ceramica esenti da difetti e del valore commerciale alla data di sottoscrizione del contratto di L./mq. 35.000, di qualsiasi colore, forma e dimensioni, anche a disegni, a scelta della D.L.

Essi dovranno essere eseguiti come segue: in ogni cucina: rivestimento a tutta altezza lungo tutte le pareti, in ogni bagno e servizio suppletivo: rivestimento a tutta altezza dal pavimento per tutto il perimetro delle pareti;

E' essenziale, inderogabile e assolutamente imperativa la buona posa in opera degli stessi, anche se di proprietà del singolo assegnatario, che sarà unico ed insindacabile arbitro nel valutare la posa in opera del rivestimento.

Nei caso l'impresa per il tipo o il formato delle piastrelle dovesse presentare delle difficoltà, della questione deve essere messa a conoscenza la stazione appaltante che provvederà a comunicarlo per iscritto alla D.L. ed all'assegnatario nel caso proprietario del materiale.

Le pareti esterne saranno trattate con intonaco premiscelato PREMAL rifinita con pittura al quarzo di colore a scelta della Direzione lavori.

Le pareti del piano terra saranno rivestite con lastre di pietra di Trani o di travertino opportunamente stuccato a resina e levigato.

ART. 16 OPERE DA LATTONIERE

Gli imbrocchi dei pluviali saranno di lastre di piombo dello spessore di mm. 2 con griglia di protezione, apribili a cerniera, in ferro sagomato.

I discendenti dei pluviali in vista, saranno in poliestere rigido del diametro di mm 110..

Il tratto terminale dei pluviali con stivaletto, sarà in ghisa per 1' altezza di metri 1.80 fino a m 2.00 dal piano di marciapiede.

I balconi, nel caso in cui sono protetti da muretti, saranno muniti di appositi tubicini buttafuori in piombo del diametro di mm. 13.

Essi pluviali saranno comunque nascosti nei cassonetti a costruirsi.

Sono previste inoltre lastre di piombo dello spessore di mm 5 per la impermeabilizzazione dei giunti di dilatazione in aderenza agli altri fabbricati sociali.

ART. 17 - OPERE DA VETRAIO

Tutti gli infissi di finestre, finestroni, e finestrini saranno muniti di vetrocamera dello spessore di mm. 20 (4+12+4).

ART. 18 - OPERE IN MARMO E IN PIETRA

a) Le intere facciate del fabbricato saranno rifinite secondo le indicazioni del progetto esecutivo predisposto, eventuali rivestimenti dovranno essere della migliore qualità dati in opera a regola d'arte e con zanche di tenuta. Le dimensioni saranno dettate a seconda dalla specchiatura dalla D.L..

- b) i gradini di ingresso ai portoni saranno in lastre di pietra di Trani o altro materiale simile lucidato e stuccato, sulle facce e sulle coste viste dello spessore di cm.3 ; i relativi sottogradi dello spessore di cm. 2, dati in opera "alla romana";
- c) i davanzali di finestre e finestrini saranno in lastre di pietra di Trani o altro materiale simile, in un solo pezzo dello spessore di cm 3, battentati mediante opportuno incavo e listello; le soglie dei finestrini saranno anche in travertino dello spessore di cm. 2, provviste del necessario listello per battente, lucidato e stuccato sulle facce e coste viste;
- d) i gradini e gli stangoni delle scale saranno in lastre di pietra di Trani o altro materiale simile stuccate e lucidate sulle facce e coste viste, date in opera alla romana, dello spessore di cm. 3; i relativi sottogradi saranno dello spessore di cm. 2;
- e) Le scale, pianerottoli, androne ecc. saranno rivestiti con lastre pietra di Trani, stuccato e lucidato intercalato da listelletti di mogano verniciato al flatting, delle dimensioni stabilite dalla D.L. per una altezza di m. 2,50;
- f) la bordatura del pavimento dei balconi, dei cornicioni e delle pensiline sarà in lastre di pietra di Trani o altro materiale simile dello spessore di cm. 2 e della larghezza di cm.25 complete del gocciolatoio della sez. 1x1 cm.;
- g) la copertura dei parapetti pieni dei balconi saranno in lastre di pietra di Trani o altro materiale simile, dello spessore di cm.2 con gocciolatoio, e posti in opera con tasselli e viti in ottone;
- h) tutte le lastre di pietra di Trani o altro materiale simile di cui. ai precedenti punti, saranno poste in opera su letto di malta cementizia;
- i) le camere di abitazione, gli ingressi., i. corridoi, avranno uno zoccolo in pietra di Trani di cm. 1x8, in opera con malta cementizia;
- l) tutti i locali condominiali saranno dotati di battiscopa in Trani;
- m) l'androne del portone, i pianerottoli di riposo, i ballatoi del vano scala saranno pavimentati con marmette di travertino o altro materiale simile stuccato e lucidato in opera, secondo le disposizioni della D.L., delle dimensioni minime da cm. 40x40;
- n) tutte le finestre, porte, portoni, aperture, incavi, alloggi per contatori, porte ascensore, saranno dotati di stipiti e architravi in travertino o altro materiale simile stuccato e lucidato sulle facce corte viste dello spessore da cm. .3 e delle dimensioni occorrenti;
Tutte le opere in pietra o marmo di cui sopra devono intendersi fornite in opera con tutti gli oneri delle suggellature, ingarzi, fori, perni, grappe, ecc..

ART. 19 - TINTEGGIATURA E VERNICIATURA

Le tinteggiature della scala, del vano corsa ascensore, della sala macchine dell' ascensore, dei locali condominiali e del soffitto dell'androne, del soffitto del porticato , se esistente e di tutti i locali indicati dalla D.L. saranno ad idropittura con colore a scelta della Direzione Lavori.

Tutte le opere in ferro, inferriate ringhiere, infissi in ferro, grondaie, tubazioni in vista, mensole dei lavandini ecc., saranno verniciate con due mani di vernice sintetica, previa una mano di minio di piombo o altro preparato indicato dalla Direzione lavori.

Tutti gli infissi che non siano verniciati a fuoco o non siano a colore naturale, dovranno essere verniciati a flatting a tre passate, eseguiti a regola d'arte.

ART. 20 - OPERE IN FERRO

Telaio e controtelaio in metallo anodizzato con relativa grata zincata a maglie quadrate o rettangolare, alle finestre del piano seminterrato e della intercapedine e locale autoclave.

Ringhiere per balconi e scale del peso di 30 Kg./ml. o di diversa natura e cioè a vetri antisfondamento e scatolare di alluminio anodizzato, compreso zanche, fermi, guarnizioni e quanto altro è necessario non previste diversamente.

Tutto secondo i disegni particolari in progetto, oppure secondo le decisioni della direzione dei lavori.

Griglie di aerazione dello spessore e dimensioni resistenza e tenuta idonee al servizio, in numero che verrà stabilito in corso d'opera dalla D.L.

ART. 21 - IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico sanitario sarà eseguito con tubazioni in ferro zincato trafilato Mannesmann a partire dalla nicchia posta in prossimità del portone (entro il quale sarà alloggiato il contatore generale da parte dell'EAAP fino al lastrico solare e piede del fabbricato, montanti e derivazioni per gli uffici e appartamenti.

Il progetto dell'intero impianto sarà eseguito a cura e spese dell'Impresa e sottoposto al preventivo benestare della Direzione lavori, come pure dovrà dare benestare sulla scelta della ditta esecutrice dell'impianto.

I diametri verranno calcolati in base alle portate dei singoli apparecchi di erogazione e tenendo conto della pressione idrica di esercizio 5 kg./cmq., di collaudo IO kg/cmq in modo da assicurare l'erogazione continua del fluido.

Per ogni appartamento ed ufficio l'impresa dovrà anche eseguire l'impianto di distribuzione dell'acqua calda alla vasca da bagno o piatto doccia, lavabo, bidet, lavapiatti.

Per ogni cucina, bagno e bagno di servizio dovrà essere previsto l'attacco idrico con relativa chiave d'arresto e cappuccio cromato e di scarico per lavatrice e lavastoviglie, nei punti indicati dalla D. L. o dall'assegnatario.

In derivazione della montante idrica dovrà provvedersi, per ogni. alloggio o ufficio, alla fornitura in opera di un contatore da 1/2 pollice a turbina, e di un rubinetto di arresto, dello stesso diametro, situato in apposita nicchia, esterna provvista di sportello, telaio e controtelaio in metallo anodizzato o altro materiale indicato.

ART. 22 - APPARECCHI SANITARI

In ogni alloggio o ufficio saranno forniti in opera i seguenti apparecchi per ogni bagno a bagno di servizio:

- a) n. 1 vasca da bagno in metacrilato rinforzato bianco Pozzi - Ginori - Ideal Standard, o altra primaria ditta, delle dimensioni di cm. 170x70 completamente rivestita con piastrelle di ceramica di prima scelta, completa di ogni accessorio e di miscelatore di tipo pesante delle ditte Frattini a Mamoli o Vavid; in sua vece a richiesta del committente, potrà essere posta in opera un piatto doccia da cm. 70x70 di pari caratteristiche con relativa rubinetteria.
- b) n. 1 vaso igienico in porcellana vetrificata bianca Pozzi - Ginori - Ideal Standard, o altra primaria ditta, di prima scelta, completa di cassetta a incasso tipo Geberit o similare e di tutti gli accessori;

- c) n 1 bidet in porcellana bianca Pozzi - Ginori - Ideal Standard, o altra primaria ditta , completa di miscelatore di tipo medio Frattini, Mamoli, Rapetti o Vaid;
- d) n.1 lavandino con colonna in porcellana vetrificata bianca, a colonna, Pozzi o Ginori - Ideal Standard, o altra primaria ditta, completo di miscelatore pesante Frattini, Mamoli, Rapetti o Vaid.
Delle stesse marche prima dette saranno:
- cassetta di scarico alta;
- portacarta n.1;
- portasapone n 3;
- portabicchiere n. 3;
- e) sola predisposizione d'impianto acqua C o F secondo indicazione dell'assegnatario , per lavapiatti, lavastoviglie e relativi scarichi sifonati .a parete;
- f) apparecchi e attacchi secondo indicazioni della Direzione lavori e secondo le necessità dei singoli assegnatari.

Sono a carico dell'impresa, oltre a tutte le opere murarie occorrenti per il collocamento in sito, anche le prestazioni di mano d'opera specializzata, dei materiali (raccordi., guarnizioni ecc.) di ogni specie occorrenti per dare gli apparecchi completamente montati e funzionanti.

Le tubazioni di scarico, pure esse a carico dell'impresa dovranno seguire gli schemi degli esecutivi di progetto, ovvero, in mancanza, le disposizioni della Direzione lavori o le disposizioni dell'assegnatario.

ART. 23 - CANNE FUMARIE

Le canne fumarie, da installare, all'esterno degli appartamenti per ogni appartamento, dovranno essere nascoste alla vista mediante cassonetti in tavelloni di argilla cotta o altro materiale idoneo, opportunamente intonacato e rifinito, ove occorre.

Dette canne fumarie, dovranno essere coibentato e spinte sopra la copertura (fino a metri 2.00 sopra il pavimento del lastrico solare e munite di appositi comignoli terminali debitamente protetti nella parte inferiore da muratura di mattoni intonacati e tinteggiati con pittura impermeabilizzante.

A richiesta della Direzione lavori, le canne fumarie, come . sopra descritte potranno essere costituite con elementi prefabbricati tipo Shunt, compresi i comignoli corrispondenti.

ART. 24 - IMPIANTI ELETTRICI

Tutti gli impianti composti da circuito x illuminazione + salvavita, circuito + prese + salvavita interni ed esterni saranno posti sottotraccia con conduttori di adeguata sezione passanti entro i tubi Bergmann o di polivinile pesante di diametro adeguato.

Essi dovranno essere eseguiti in ogni dettaglio in conformità degli esecutivi di progetto.

In mancanza di grafici esecutivi, il progetto dell'intero impianto sarà eseguito dall'Impresa e sottoposto alla preventiva approvazione della Direzione Lavori.

E' prescritta la rigorosa osservanza delle vigenti norme per la esecuzione degli impianti elettrici, stabilite dal Comitato Elettrotecnico Italiano (C.E.I.) nonché le particolari disposizioni dell'ENEL e dell'ISPESL e comunque nel rispetto della Legge 46/90.

L'impianto come minimo comprenderà:

- a) nell'androne del portone sarà realizzato apposito armadio contenente i contatori condominiali e contatori privati. All'interno di ciascun appostamento sarà installato apposito quadro elettrico contenente l'interruttore differenziale ed interruttori magnetotermici a protezione delle seguenti linee separate: Linea luci, linea prese, linea prese cucina e caldaia.
- b) per ogni appartamento o ufficio:
- n 2 punti luce commutati per ogni stanza, comunque ne sia la destinazione;
 - n 2 punti luce deviati nell'ingresso;
 - n 3 punti luce deviati nei corridoi di disimpegno, secondo le necessità pratiche e le disposizioni della D.L.
 - n 2 punti luce a semplice derivazione nella cucina;
 - n.3 punti a semplice derivazione nei bagno;
 - n 3 prese di corrente da 10A e 1 da 16 A in ciascuna stanza, nei corridoi di disimpegno, bagni e balconi;
- c) Le linee principali e di derivazione sottotraccia in tubo di diametro appropriato, tipo Bergmann o di polivinile pesante ammesso dall'ENEL CEI completo degli accessori, conduttori in filo di rame di sezione adeguata, isolati a 1000 volt e ed installati in modo da renderli facilmente sfilabili;
- d) le scatole di derivazione, del tipo ad incasso;
- e) gli interruttori, del tipo ad incasso ,serie magic Ticino o similari di primaria ditta;
- f) per ogni alloggio e ufficio un campanello bitonale per il portoncino di ingresso completo di un pulsante con la targhetta porta nome e di un trasformatore a B. T.;
- g) per ogni pianerottolo di servizio agli appartamenti e agli uffici e nell' androne di ingresso del vano scala, un punto luce con relativa plafoniera scelta dalla Direzione lavori.
Detti punti luce saranno collegati tra loro con interruttore generale presso il contatore per il funzionamento a relais temporizzatore e luce spia nelle ore notturne e l'impianto comprenderà, oltre al pulsante sito nel portone, anche quelli in corrispondenza di ogni pianerottolo del tipo a relè;
- h) illuminazione dei locali e vani esterni agli appartamenti:
- ogni box, sarà dotato di un punto luce con relativo interruttore e di una presa da 10A; ognuno dei detti impianti, per ciascun box sarà alimentato da proprio contatore ENEL. indipendente, installato a cura e spese dell'impresa.
 - il disimpegno dei box sarà dotata di 6 punti luce comandati da 1 interruttore e dell'impianto **elettrico** necessario per il funzionamento dell'impianto di autoclave;
 - la zona a portico, qualora esistente sarà dotata di 1 punto luce per ogni campata, punti luce con unico interruttore nell'androne del portone; dal contatore delle scale sarà derivata una linea sottotraccia che alimenterà i punti luce per l'illuminazione del portico e per quella esterna;
- i) apertura automatica del portone;
ogni alloggio sarà collegato con il portone, mediante un sistema di suoneria a cicala ad incasso, comando elettrico a bassa tensione con trasformatore per l'apertura automatica del portone stesso;
- l) dall'interno dell'appartamento verrà installata linea elettrica e relativo interruttore per l'accensione della luce scale.

L'impresa dovrà comunicare la ditta esecutrice degli impianti alla D.L. e agli assegnatari che dovranno dare il loro benestare.

Dovrà fornire inoltre le placche per tutte le prese e per i punti luce che saranno della Ticino o serie e scelta della D.L. L'impresa appaltatrice si impegna a garantire sia la buona qualità del materiale che il perfetto montaggio nonché il regolare funzionamento a sufficienza di tutti gli impianti elettrici.

La stazione appaltatrice dovrà eseguire l'impianto di messa a terra con corda di rame nudo, collegata in circolo ai plinti di fondazione e fornirà la certificazione della idoneità e funzionalità dell'impianto.

Prima della messa in funzione, l'impianto sarà sottoposto a cura e spese della ditta, ad una prova di isolamento da effettuarsi in contraddittorio.

Al termine dei lavori l'impresa dovrà rilasciare a ciascun acquirente la Certificazione di Conformità degli impianti elettrici realizzati secondo la Legge 46/90. Tale certificazione verrà rilasciata per gli impianti condominiali.

ART. 25 - IMPIANTI SPECIALI

Fanno parte del forfait i seguenti impianti speciali:

- a) impianto di ascensore del tipo idraulico con centralina a piano interrato, con porte automatiche a scorrere e starter con chiave;
 - il corpo scale sarà dotato di ascensore per handicappati con portata di 4 persone secondo indicazioni della D.L.;
- b) quadro elettrico generale:
 - il corpo scale sarà dotato di quadro elettrico generale per il raggruppamento dei comandi di funzionamento degli impianti;
- c) impianto centralizzato di televisione:
 - in ciascun alloggio o ufficio saranno installate 3 prese TV, in almeno tre camere a scelta del committente o nel sito indicato dalla Direzione Lavori: le prese dei singoli appartamenti o uffici faranno capo ad antenna centralizzata fornita completa dei canali nazionali e almeno tre delle reti private più importanti che verranno indicate dalla D.L., perfettamente funzionanti con centralina e accessori;
- d) impianto di portiere elettrico (citofono): Urmet, Amplivox o similari:
 - ogni alloggio o ufficio sarà collegato con il portone principale mediante l'impianto di portiere elettrico;
- e) impianto di riscaldamento autonomo:
 - ogni alloggio o ufficio sarà dotato di impianto di riscaldamento autonomo, isolato con ARMAFLEX completo, costituito da tubazioni di rame a sistema bitubo, di sezione idonea, di radiatori in ghisa mod. Palladio o Ticino e di caldaia a gas murale marca Riello, Joannes o similari con produzione di acqua calda sanitaria dimensionata per la necessità ad alto rendimento con canna fumaria esterna; l'impianto dovrà essere proporzionato a cura e spese dell'impresa e previa preventiva approvazione della Direzione lavori in miniera da avere 20 gradi all'interno con temperatura esterna di 0 gradi nel rispetto delle norme UNI e della L.10/91.
Resta stabilito, inoltre, quanto segue:
 - e/1 - La centralina verrà ubicata ed installata secondo le indicazioni dei grafici di progetto e della Direzione Lavori;
 - e/2 - tutti gli impianti idrici, fognanti ed elettrici saranno realizzati sino al piede del fabbricato;

- e/3 - il progetto dell'impianto, da eseguire sottotraccia, e quello allegato al contratto ovvero, in mancanza, dovrà essere compilato dalla Ditta assuntrice dei lavori, tenendo conto di tutte le anzidette prescrizioni e deve comprendere:
- una relazione particolareggiata illustrativa degli impianti;
 - il riassunto dei calcoli, giustificativi di disperdimenti di calore e della potenzialità dell'impianto;
 - i disegni con la completa rappresentazione dell'impianto e, cioè, ubicazione della centrale termica, l'andamento planimetrico delle condutture, la posizione dei corpi scaldanti ubicati preferibilmente sotto le finestre e quant'altro concerne l'impianto per il suo perfetto funzionamento;
- e/4 - L'impresa è tenuto, inoltre, a provvedere a propria cura e spese, anche a nome della stazione appaltante, a tutte le pratiche occorrenti per conseguire eventuali nulla-osta per l'esecuzione dell'impianto nonché la licenza d'uso da parte del Comando VV.FF.;
- e/5 - L'impresa dovrà provvedere ad una prova idraulica a freddo non appena ultimato l'impianto; si riterrà positiva la prova medesima quando non si verificheranno fughe di gas e deformazioni permanenti. Si dovrà effettuare, inoltre, una prova preliminare di circolazione di tenuta e di dilatazione con fluidi scaldanti portando ad 85 gradi la temperatura dell'acqua nella caldaia alla pressione 4 kg./cmq. E mantenendola per il tempo necessario ad una accurata ispezione di tutto il complesso delle condutture e dei corpi scaldanti in ghisa; si terrà positiva la prova quando tutti i corpi scaldanti l'acqua arrivi alla temperatura stabilita e quando le dilatazioni non abbiano dato luogo a deformazioni permanenti o fughe e quando ancora il vaso di espansione contenga a sufficienza tutte le variazioni del volume dell'acqua dell'impianto. Si intende che, nonostante l'esito favorevole delle verifiche e delle prove preliminari suddette, l'impresa rimane responsabile delle deficienze che abbiano a riscontrarsi in seguito, anche dopo il collaudo e fino al termine del periodo di garanzia, stabilito in anni dieci dalla data di ultimazione dei lavori;
- e/6 - L'impresa dovrà attenersi a tutte le prescrizioni, leggi, decreti e regolamenti vigenti o che siano emanati in corso d'opera ed in particolare alle norme per la sorveglianza da parte della Associazione Nazionale per il Controllo della Combustione, di cui al R.D.L. del 9/7/1936 n.1331 e successive modifiche ed integrazioni.
- e/7 - Il collaudo dell'impianto dovrà essere effettuato durante la prima stagione invernale successiva alla ultimazione dei lavori e dopo un funzionamento, nelle condizioni normali di esercizio, della durata di sette giorni.
- e/8 - L'impresa è tenuto, a lavori ultimati, a fornire una ulteriore copia dal progetto approvato con le varianti eventualmente effettuate nel corso dei lavori, in modo da lasciare una esatta documentazione dell'impianto, eseguito e a rilasciare all'acquirente la certificazione di conformità di cui alla Legge 46/90.

f) impianto di autoclave:

- il fabbricato sarà dotato di impianto di autoclave con le seguenti caratteristiche:

Impianto di sollevamento di acqua potabile, di marca accreditata costituito da:

- tubazioni di ferro zincato, Mannesmann da mm 50 poste in opera sottotraccia per alimentazione gruppo elettropompe e serbatoi;

- gruppo elettropompe, marca VENA o CALPEDO montate su supporto antivibrante, nel numero adeguato alle utenze da servire. Il gruppo elettropompe sarà corredato di serbatoi tipo idrobox di acciaio inox della capacità di litri 24 ciascuno in numero tale che un idrobox sia al servizio di n.2 alloggi ed uffici.

Detti idrobox avranno una pressione di esercizio adeguata all'impianto e saranno completi di valvole a sfera di intercettazione da 3/4". Completo di collettori di mandata e aspirazione interamente zincati, di valvole a sfera di intercettazione, bocchettoni, valvole di ritegno anticolpo d'ariete collegamenti idraulici dei componenti il gruppo in tubo flessibile rivestito in maglia di acciaio.

- Serbatoio in acciaio zincato a bagno caldo calcolato in modo che per ogni alloggio, o ufficio si abbia una riserva idrica di 1000 (mille) litri al giorno, completo di galleggiante meccanico di mm 40 e di galleggiante elettrico a bulbo di mercurio per l'interruzione del funzionamento delle elettropompe in caso di mancanza di acqua nel serbatoio di riserva.

- Quadro elettrico metallico inserito nel gruppo con dispositivo per il doppio voltaggio nonché interruttore generale con dispositivo di blocco antinfortunistico e valvole di protezione; telesalvamatore per ogni elettropompa comandata; pressostato per ogni elettropompa installata, manometro con rubinetto portamanometro, ANCC, dispositivo per il collegamento al galleggiante elettrico interruttori marcia-arresto per il comando indipendente alle singole elettropompe.

- Tubazione per il collegamento a by-pass della rete idrica con le necessarie valvole di intercettazione e di ritegno di diametro adeguato. Al troppo pieno sarà collegato avvisatore ottico di dispersione acqua.

L'impianto sarà completo delle opere murarie accorrenti per basamenti, tracce, fuori ed entro qualsiasi tipo di struttura e comprenderà la fornitura e posa in opera del materiale minuto quali dadi, zanche, staffe, rete ed allaccio elettrico con interruttore ad incasso all'esterno del locale e qualsiasi altro onere e magistero per dar l'opera funzionante e finita a perfetta regola d'arte.

L'impianto di riserva e sollevamento dell'acqua sarà alloggiato nell'apposito locale nel piano scantinato. Detto locale sarà fornito di scarico a pavimento collegato con perforazione da mm. 140 effettuata a cura e spese dell'impresa per la immissione in falda delle eventuali acque di troppo pieno.

g) Impianto telefono:

- ogni alloggio a ufficio sarà dotato di canalizzazione per installazione d'impianto telefonico, con cassetta generale situata nell'androne; la stazione appaltatrice dovrà installare, almeno prese telefoniche in tre stanze diverse su indicazione della stazione appaltante.

ART. 26 - SISTEMAZIONE ESTERNA ED ATTREZZATURA AREA

La sistemazione esterna ed i lavori di attrezzatura dell'area che verranno valutati nel forfait consistono nelle seguenti opere:

- a) eventuali livellamenti o rilevanti, mediante scavi e riporti del le superfici libere attribuite al fabbricato; con costruzione di muretti di contenimento in cls rivestito di betonella colorata come scalette e quanto risulterà dal progetto;
- b) marciapiedi e viali pavimentati con betonella colorata;
- c) realizzazione, secondo le indicazioni dei grafici di **cisterna** in calcestruzzo cementizio, intonacato per stagnezza, ricavata nel sottosuolo per una capacità di 200 mc. Nella quale verranno convogliate le acque piovane rinvenienti dal lastrico solare del fabbricato e dalle zone pavimentate dell'area esterna. Munita di pozzetto di decantazione ispezionabile e relativo chiusino in ghisa. Fornitura di pompa sommersa da installare nella detta cisterna con relativo quadro e impianto elettrico installato nell'androne, il tutto secondo il progetto esecutivo compreso collegamento fra cisterna ed autoclave con valvola di arresto.
- d) Impianto di irrigazione con almeno 20 punti di innaffiamento a raggiera o altrettanti punti di alimentazione a goccia eseguito con tubazione in plastica nera flessibile di idoneo diametro e secondo le disposizioni della D.L..
- e) Il solaio della cisterna dovrà essere calcolato per sovraccarichi accidentali di 1000 kg./mq. e potrà essere previa impermeabilizzazione ricoperto da terreno vegetale, muretti ecc..

- f) Realizzazione della rete fognante interna al fabbricato mediante scavi e posa in opera di tubazioni in plastica Von-Roll del diametro adeguato su platea di calcestruzzo magro ricoperti di sabbia.
- g) La rete fognante sarà dotata dei necessari pozzetti di ispezione e di incrocio costruiti con pareti e fondo in calcestruzzo cementizio dosato a Kg.250 di cemento con intonaco interno a stagnezza;
- h) Rete idrica di alimentazione per la parte afferente al fabbricato, in tubazione di ferro zincato Mannesmann, acciaio o plastica, di diametro adeguato alle esigenze, completo di saracinesche di arresto, pozzetti e relativi chiusini, il tutto conformemente ai grafici esecutivi di progetto.

SCHEMA DI CONTRATTO PER LA REALIZZAZIONE DELL' EDILIZIA RESIDENZIALE
CONVENZIONATA

COMPARTO N. __ PALAZZINA N. __

Repubblica Italiana

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ - in Molfetta, - in una sala della Casa Comunale, ove richiesto, innanzi a me _____, senza assistenza dei testimoni avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, me consenziente,

sono comparsi

Il sig. _____, nato a _____ il __/__/__, codice fiscale _____, imprenditore edile, domiciliato in _____ a _____, il quale interviene in questo atto in qualità di legale rappresentante della _____, con sede in _____ a _____ con capitale sociale _____, costituitasi con mio atto del _____, registrato il _____ al n. _____.

Il signor _____, nato a _____ il __/__/__ e domiciliato per la carica in Molfetta, nel Palazzo Comunale, nella sua qualità di _____, in prosieguo chiamato Comune in esecuzione della dirigenziale che in copia autentica allego ad integrare il presente atto sotto la lettera A, omessa alla lettura per dispensa dei comparenti.

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMETTONO

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. __ del __/__/__ fu adottato il piano straordinario E.R.P. - art. 51 Legge 865/71 ed individuate le aree dei comparti da destinare ad edilizia convenzionata nella misura del 20% della intera volumetria del piano;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. __ del __/__/____ fu approvato il piano straordinario E.R.P. - art. 51 Legge 865/71;
- che detto programma di intervento prevede la realizzazione di n. __ edifici per complessivi n. __ alloggi, locali commerciali ed autorimesse (interrate) secondo il progetto guida;
- che il Comune con determinazione del Capo Settore Territorio n. __ del __/__/____ ha individuato le imprese assegnatarie dei lotti su cui realizzare l'edilizia convenzionata a seguito di asta pubblica;
- che il Comune, con D.D. del Capo Settore Territorio n. __ del __/__/____ ha assegnato il lotto n. __ del Comparto __ alla Ditta _____;
- che con Determinazione Dirigenziale del __/__/____ n. __ ha aggiornato il piano particellare di esproprio , annesso al piano straordinario ex art. 51 Legge 865/71, dei comparti 14 – 15 e 16;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. __ del __/__/____ ha approvato il “Disciplinare delle Caratteristiche minime per la realizzazione unità edilizie;
- che con deliberazione n. __ del __/__/____ ha determinato i criteri di cui al 14° comma dell'art. 35 della Legge 865/71;
- che per la realizzazione del progetto guida allegato l'impresa assegnataria intende assumere i relativi impegni con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dall'art. 35 comma 8° della legge 865/71 e delle Norme Tecniche di Attuazione del piano straordinario E.R.P. legge 865/71;

Premesso ancora

- che l'impresa edile rappresentata dal sig. _____ è risultata assegnataria della concessione del diritto di proprietà su un area di metri quadrati _____ (mq. _____) posta nel Piano straordinario di E.R.P. ex art. 51 Legge 865/71 - 1998, a seguito di asta pubblica, giusta determinazione dirigenziale - Settore Territorio n. __ del __/__/____ Capo Settore Territorio;
- Che l'area è priva di opere di urbanizzazione primarie e secondarie e che il Comune procederà in proprio all'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

- Che per la realizzazione della tipologia edilizia, di cui al progetto esecutivo e definitivo allegato, il signor _____ quale legale rappresentante della società "IMPRESA _____", d'ora in avanti va nominata nel presente atto come "**impresa assegnataria**" intendono assumere i relativi impegni, con le condizioni, modalità e criteri risultanti dal piano straordinario di E.R.P. ex art. 51 Legge 865/71 e dalle relative norme tecniche e di attuazione;
- Che con deliberazione della G.C. n. __ in data __/__/__, è stato approvato lo schema - tipo di contratto relativo agli interventi edilizi, previsti nel predetto piano;

Tutto ciò premesso, considerato e descritto, da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra costituite, convengono e stipulano:

Titolo I – Generalità

ART. 1) - CESSIONE IN PROPRIETÀ'

Il Comune di Molfetta cede all'Impresa _____ che in persona del suo legale rappresentante accetta la proprietà dell'area per la realizzazione del programma costruttivo, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71.

Detto terreno sito in Molfetta censito in catasto - foglio __ particelle ____, confinante con la particella __ del foglio __ a **Nord-Est**, con le particelle __ foglio __ a **Sud-Est**, con la particella __ foglio __ a **Sud-Ovest** e con le particelle ____ foglio __ a **Nord-Ovest**, distinto in mappa ____ fra le coerenze e più precisamente contornato in rosso e delimitato dalle lettere ____ nella planimetria in scala 1:500 che, esaminata, riconosciuta esatta dalle parti, firmata è allegata ad integrazione del presente atto, sotto la lettera _____. La cessione in proprietà di cui sopra è concessa sulle aree libere da vincoli di qualsiasi natura, nonché da trascrizione pregiudizievoli e privilegi di sorta.

Le aree cedute sono in parte, precisamente quelle che nel piano urbanistico destinate a strade private con esclusione

delle aree destinate a parcheggio gravate di servitù reciproca di transito pedonale e carrabile in favore di
"_____".

Si precisa che l'impresa assegnataria, s'impegna in conformità delle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli alla edificazione sull'area oggetto della concessione in proprietà, del programma costruttivo indicato in premessa e comunque in conformità alle norme tecniche di attuazione. La impresa assegnataria si impegna al pagamento del corrispettivo come determinato agli articoli successivi.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel presente Contratto e negli atti anzidetti..

Resta inteso che il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità qualora la mancata acquisizione delle aree in questione avvenga per causa a lui non imputabile, nel qual caso il cessionario sarà sollevato da qualsiasi onere ed impegno conseguente alle condizioni di Contratto ferma restando la possibilità del Comune, in accordo con il cessionario di ritenere valida la condizione nel caso in cui si intenda ripetere l'iter per addivenire l'acquisizione dell'immobile.

- La cessione dell'area è sottoposta alla **condizione risolutiva potestativa espressa** (artt. 1353 - 1361 Cod. Civ.) di costruire, sull'area, un edificio residenziale di edilizia convenzionata. I termini e le modalità per l'avveramento della condizione sono meglio descritti nell'articolo successivo.

Viene presentato e si allega al presente contratto ,sotto la lettera "_", il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area interessata dalle particelle _____ del foglio __, rilasciato dal Capo Settore Territorio ai sensi e per gli effetti dell'art 18 della Legge 47 del 28 Febbraio 1985. Il Comune cedente, come sopra rappresentato, dichiara espressamente che allo stato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

ART. 2) - PRESCRIZIONI E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE

Il diritto di proprietà, come sopra indicato, sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate nel presente Contratto, e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia di cui alla Legge 865/71 e s.m.i.

E' fatto divieto all'impresa assegnataria di cedere il diritto di proprietà dell'area ancora da edificare. La cessione del diritto di proprietà, tuttavia, può avvenire, se assentita dal Comune, in favore di altra impresa che dovrà esplicitamente obbligarsi a rispettare il presente contratto, tutti i patti, i termini e le condizioni ivi previste.

Il diritto è esteso - alla realizzazione di abitazioni, autorimesse e piano commerciale. Il progetto relativo all'edificio dovrà essere predisposto secondo le modalità fissate nell'articolo successivo e dovrà essere presentato per l'ottenimento della concessione edilizia entro i termini previsti nell'articolo 8.

Nella realizzazione dell'edificio saranno osservate le prescrizioni e le limitazioni specificate nel presente Contratto, in tutti gli atti elencati nella premessa nonché nel Disciplinare delle caratteristiche minime per la realizzazione delle U.E.

L'istruttoria delle domande di concessione edilizia seguirà le ordinarie disposizioni vigenti in materia.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel presente Contratto.

Per superficie vendibile, ai fini del presente Contratto, si intende la superficie degli alloggi, misurata al netto dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, più il 60% della superficie a logge e balconi, parcheggi coperti, cantinole, vano scale e ascensore.

Il Comune dichiara di rinunciare espressamente alla iscrizione della ipoteca legale sul bene trasferito, nonché sul relativo fabbricato costruito sul suolo stesso.

Il diritto di proprietà ceduto è sottoposto a condizione **risolutiva, potestativa ed espressa.**

- **La condizione risolutiva si avvererà** con la verifica dell'ultimazione e regolarità dei lavori da parte

del Settore Urbanistico e, comunque, **a seguito di rilascio del Certificato di abitabilità**;

Titolo II – Determinazione del corrispettivo della cessione e delle opere di urbanizzazione, modalità per il pagamento del corrispettivo – garanzia fidejussoria.

ART. 3) – DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'AREA E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il corrispettivo del presente Contratto viene stabilito ed accettato in ragione di €. _____ così come definito in sede di assegnazione ed esso è soggetto a conguaglio.

Esso è pari alla somma dei seguenti importi:

- a) € _____ per costo di acquisizione delle aree salvo conguaglio;
- b) € _____ per costo delle urbanizzazioni primarie da realizzarsi a cura e spese del Comune salvo conguaglio;
- c) €. _____ per costo delle opere di urbanizzazioni secondarie da realizzarsi a cura e spese del Comune salvo conguaglio.

Le parti danno atto che il costo delle opere di urbanizzazione è stato provvisoriamente determinato sulla base delle tabelle parametriche regionali con deliberazione di C.C. n. **45** del **31/10/2001**, e sono soggette a conguaglio a seguito di predisposizione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

Alla somma predetta potrà aggiungersi, per l'acquisto delle aree, l'ulteriore importo di **euro** _____ corrispondente all'IVA che il Comune potrebbe corrispondere all'impresa proprietaria delle aree che non è stata pagata in quanto contestata e subordinata ad apposito parere già richiesto al Ministero dell'Economia – Direzione Generale Entrate.

L'onere per le opere di urbanizzazione da porre a carico dell'impresa assegnataria è definito in base alla volumetria assegnata.

Il corrispettivo stabilito dalla presente Convenzione dovrà essere adeguato all'effettiva somma dovuta agli

espropriati qualora questa sia superiore all'indennità di esproprio, per effetto di vertenze giudiziarie tra l'ente espropriante ed i soggetti espropriati.

Tale somma dovrà quindi comprendere la svalutazione monetaria e gli interessi oltre alle spese legali relative al processo civile di contestazione delle indennità di esproprio.

ART. 4) - MODALITA' PER IL PAGAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE IN PROPRIETA' DELL'AREA E DEL CONTRIBUTO PER LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

La cessione è regolata dalle seguenti condizioni:

- a) pagamento del prezzo di cessione dell'area in €. _____ versate presso la Tesoreria Comunale prima della stipula del presente Contratto;
- b) corresponsione del contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura stabilita, ai sensi dell'art. 3 del presente Contratto e precisamente pari al €/mc ____ per urbanizzazione primaria e a €/mc ____ - per urbanizzazione secondaria.

Il totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria risulta pari a €. _____ - che potrà essere versato in quattro rate.

La prima rata dovrà essere corrisposta contestualmente al ritiro della concessione edilizia, le altre rate semestrali dovranno essere corrisposte anticipatamente alla scadenza.

Sulle rate di pagamento di cui sopra non decorreranno interessi.

Il pagamento delle eventuali somme aggiuntive in relazione agli adeguamenti di cui al precedente articolo dovrà avvenire su richiesta documentata del Comune.

A garanzia della rateizzazione degli oneri di urbanizzazione, l'impresa depositerà, all'atto del ritiro della concessione e contestualmente al pagamento della prima rata, presso il Settore Territorio apposita cauzione, mediante polizza fidejussoria della società di € _____, pari al doppio del debito residuo,

garantendo in tal modo anche le sanzioni amministrative per eventuale ritardato pagamento di cui all'art. 3 della legge 47/85.

Su richiesta dell'impresa assegnataria, con determinazione del Dirigente del Settore Territorio la polizza fidejussoria potrà essere ridotta proporzionalmente alle rata già corrisposte.

ART. 5) - GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI DALL'IMPRESA ASSEGNATARIA

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti dall'impresa assegnataria con il presente contratto, e salvo quanto successivamente prescritto, viene rilasciata a favore del Comune la polizza fidejussoria dell'importo di €. _____ pari al costo dell'area così come quantificata al precedente art. 3 sub. lettera a), a garanzia di tutti gli obblighi assunti con il presente Contratto, ivi compreso l'integrazione del prezzo di acquisizione dell'area di cui al precedente art. 3.

La garanzia fidejussoria è stata prestata mediante _____

L'impresa assegnataria si obbliga inoltre a:

a) integrare il valore della fidejussione rispetto all'importo indicato, nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici anzidetti;

b) reintegrare la fidejussione medesima, qualora essa apparisse insufficiente e venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze e dell'applicazione delle relative sanzioni.

Tale polizza sarà svincolata, dal Capo Settore Territorio dopo la verifica dell'ultimazione dei lavori e della perfetta osservanza di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto ivi compreso il pagamento del saldo di acquisizione dell'area attestato dal Dirigente del Settore Finanze.

- l'impresa assegnataria dichiara di accettare espressamente le sanzioni previste nell'art. 12;

Titolo III – Caratteristiche costruttive e tipologiche delle abitazioni e terreni di inizio e di ultimazione

ART. 6) – LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELLE ABITAZIONI.

Le tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi e degli edifici dovranno rispondere a quelli risultanti dal Disciplinare delle caratteristiche minime per la realizzazione delle U.E., alle Norme Tecniche di Attuazione e al Progetto definitivo ed esecutivo approvato dal Comune.

Relativamente a tipologie e dimensioni, gli edifici e gli alloggi dovranno inoltre rispondere alle norme vigenti in materia di edilizia economica e popolare.

Nel progetto dovrà risultare l'esatto numero di unità abitative e di vani catastali costruibili e l'entità dei volumi non utilizzabili ai fini abitativi (piano commerciale). Il progetto sarà redatto sulla base delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Straordinario E.R.P. ex art. 51 Legge 865/71 - 1998, della presente contratto e del Regolamento Edilizio del Comune, nonché di tutte le altre norme che disciplinano l'edilizia residenziale.

Tutti i fabbricati e gli alloggi dovranno rispondere alle caratteristiche minime previste nel ***Disciplinare***.

ART. 7) – CONTROLLI DELLE TIPOLOGIE E DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

L'edificio sarà soggetto a verifiche di rispondenza rispetto al progetto approvato, alle caratteristiche costruttive tipologiche fissate nel presente Contratto e suoi allegati.

Il Comune si riserva di far eseguire gli opportuni controlli da parte dei propri uffici competenti in qualunque momento e ordinare le modifiche necessarie.

Nel caso venga constatata difformità dell'edificio rispetto al progetto approvato, il Capo Settore Territorio ordinerà l'immediata sospensione dei lavori e l'impresa assegnataria dovrà provvedere alle necessarie modificazioni.

Le operazioni di verifica definitiva, invece, dovranno essere iniziate entro **60 giorni** dalla raccomandata dell'impresa assegnataria attestante l'ultimazione dei lavori.

ART. 8) – TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI. PROROGHE.

L'impresa assegnataria si impegna a rispettare i seguenti termini relativi alle fasi salienti del programma costruttivo:

- 1) Progettazione esecutiva e definitiva entro il **termine massimo di 90 gg** dalla stipula del presente Contratto, secondo la composizione urbanistica e i profili urbanistici riportati nel piano , per una palazzina del tipo edilizio (2 o 3) delle N.T.A., costituita da :
- 2) ritiro della concessione edilizia, previo pagamento della prima rata degli oneri di urbanizzazione e prestazione della cauzione a garanzia delle rate successive, **entro il termine massimo di 90 gg.** dalla comunicazione della avvenuta approvazione del progetto da parte del Dirigente del Settore Territorio;
- 3) inizio lavori entro un anno dal ritiro della Concessione edilizia;
- 4) realizzazione di un edificio per mq. _____ di superficie utile abitabile, escluso il piano commerciale, di proprietà dell'impresa, pari mediamente a 4 vani più cucina, bagno, ripostiglio e corridoio, per alloggio, e realizzazione di piano interrato da destinare esclusivamente a cantinole e/o autorimesse private nella misura non inferiore ad 1/10 della cubatura, **entro il termine di scadenza della concessione edilizia ovvero di quello delle eventuali proroghe** concesse formalmente dal Comune.

Titolo IV – Acquirenti e locatari degli alloggi. Criteri, modalità e prezzi di vendita degli alloggi

ART. 9) - ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI

Gli acquirenti degli alloggi saranno individuati dal Comune, in base ad apposita graduatoria, e comunicati in via definitiva all'impresa al momento del rilascio della concessione edilizia, previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo da parte degli acquirenti a stipulare il contratto di acquisto nel rispetto delle Norme stabilite nel Piano straordinario ex art. 51, approvato con delibere di C.C. n. 51 e n. 84 del 1998. L'impresa

assegnataria dovrà trasmettere, entro sei mesi dal rilascio della concessione edilizia, al Comune i contratti preliminari stipulati con gli acquirenti.

L'impresa assegnataria è obbligata ad inserire negli atti di cessione degli alloggi che andrà a realizzare la clausola di cui al presente Contratto.

ART. 10) - CRITERI, MODALITA' E PREZZI PER LA VENDITA DEGLI ALLOGGI

Il prezzo base medio di prima cessione tenuto conto del ribasso del ____ % offerto in sede di asta pubblica, degli alloggi viene stabilito, salvo l'aggiornamento di cui in seguito, in €. _____ per mq di superficie utile così come precedentemente determinata e corrispondente a mq. _____ di superficie vendibile.

L'aggiornamento verrà calcolato definitivamente con l'approvazione del progetto ed in sede di ultimazione dei lavori.

Contestualmente alla presentazione del progetto per ottenere il rilascio della Concessione edilizia dovrà essere fornita una tabella riportante:

- a) la superficie utile e la superficie vendibile di ogni singolo alloggio;
- b) la superficie utile di ogni auto rimessa;
- c) la superficie delle superfici non residenziali;
- d) la superficie dei locali commerciali.

Contestualmente alla presentazione agli uffici comunali della domanda di rilascio della licenza di abitabilità, dovranno essere fornite i calcoli eseguiti per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi e delle autorimesse.

- a) il prezzo definitivo per mq. ;
- b) il prezzo definitivo di prima cessione.

Gli alloggi oggetto della presente contratto non possono essere alienati ad alcun titolo, subito dopo la costruzione, ad altri soggetti se non quelli individuati dal Comune, né su di essi possono costituirsi diritti

reali di godimento.

L'acquirente, individuato dal Comune, dovrà, all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare, versare il 10% dell'importo finale del costo dell'alloggio.

Questo acconto varrà quale caparra confirmatoria, nel caso di recesso del promittente acquirente dopo l'emissione del certificato di ultimazione delle strutture.

Il contratto preliminare dovrà espressamente prevedere la clausola arbitrale per la risoluzione delle controversie.

Se prima dell'ultimazione dei lavori l'acquirente individuato dal Comune dovesse recedere dal contratto preliminare il nuovo acquirente sarà attinto dalla graduatoria comunale e si farà carico dei costi maturati ed attualizzati (indice ISTAT), sulle somme non corrisposte al momento dell'ingresso (con esclusione di quelli derivanti dall'inadempimento del precedente acquirente).

Il prezzo di vendita a metro quadro, così come determinato in sede di approvazione del Verbale di assegnazione dell'U.E', sarà pagato dall'acquirente secondo una rateazione pattuita tra le parti nel contratto preliminare, i versamenti dovranno, avvenire esclusivamente a mezzo **bonifico bancario**.

In mancanza di accordo specifico si procederà al pagamento, sempre a mezzo bonifico bancario, per stati di avanzamento e secondo la seguente rateazione fino l'importo massimo del 95% del prezzo concordato:

I	rata pari al	10 %	dell'importo finale del costo della casa , da versare all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare, .Tale versamento deve intendersi quali acconto prezzo. Questo acconto varrà quale caparra con firmataria nel caso il recesso del promettente acquirente si realizzi dopo l'emissione del Certificato di ultimazione delle strutture
II	rata pari al	5%	ultimazione delle fondazioni
III	rata pari al	10%	copertura 2 piano
IV	rata pari al	10%	copertura 4 piano
V	rata pari al	10%	tamponature e tramezzature
VI	rata pari al	10%	intonaci interni ed esterni
VII	rata pari al	20%	ultimazione fabbricato
VIII	rata pari al	10%	sistemazione esterna (piazzi e verde).
IX	rata pari al		saldo verbale di consegna

Non saranno consentite vendite a prezzi superiori a quelli derivanti dall'applicazione del prezzo, a metro quadro, offerto in sede di gara, degli oneri aggiuntivi (oneri per la sicurezza, spese tecniche, imprevisti ed oneri finanziari, prospezioni geognostiche, IVA 10% su importo complessivo, IVA 20% su spese tecniche e relazioni geognostiche,) e del costo di acquisizione dell'area e del contributo oneri di urbanizzazione.

ART. 11) - CRITERI, MODALITA' E CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.

Il 20% degli alloggi, arrotondato per eccesso, a seguito della costruzione, verranno ceduti in locazione a soggetti individuati dal Comune ed attinti da apposita graduatoria per la durata di otto anni, **eventualmente rinnovabile per volontà concorde delle parti**, sempre che il locatario abbia mantenuto i requisiti. Copia autentica del contratto di locazione sarà inviata dall'impresa assegnataria al Comune, per lettera raccomandata, entro sessanta giorni dalla stipula del contratto.

L'impresa assegnataria avrà l'obbligo di vendere successivamente al locatario l'alloggio, ai sensi dell'art. 9 della Legge 179/92 al prezzo determinato dal costo definitivo dell'intervento costruttivo alla data di ultimazione dei lavori aggiornato agli indici ISTAT.

Nel caso in cui il locatario non esprima la volontà di acquistare l'alloggio, nei modi forme e termini previsti dall'art. 9 della Legge 179/92, l'impresa potrà alienare, al termine del rapporto di locazione, e quindi al compimento dell'ottavo anno, l'abitazione ad altri acquirenti attinti dalla graduatoria comunale, sopra detta, al prezzo dato dal costo dell'intervento costruttivo aggiornato secondo i dati ISTAT;

Il canone annuo di locazione, di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze, sarà determinato sulla base del 3,50% del prezzi di cessione dell'alloggio e sarà aggiornato nei modi previsti dalla legge ed ad esso aggiunta la quota parte degli oneri condominiali.

Per quanto non previsto nella, presente contratto e in particolare nel presente articolo, la locazione è regolata dalla legge 27 Luglio 1978 n.392 e dalle eventuali successive modifiche ed integrazioni ad essa.

Titolo V – Sanzioni a carico dell'impresa assegnataria per l'inosservanza degli obblighi stabiliti in contratto. Casi di maggiore gravità che comportano la risoluzione dell'atto di cessione.

ART. 12) - SANZIONI

La violazione o l'inadempimento degli obblighi previsti nel presente Contratto comporta a carico del responsabile, l'applicazione delle presenti penali, fatta salva ogni altra conseguente responsabilità ai sensi della Legge e del presente Contratto ed oltre a quanto stabilito dal successivo punto 2 e dagli articoli 13 e 14..

1) sanzioni pecuniarie

- a) penale di €. _____ pari alla prima rata del corrispettivo di cessione (costo area più prima rata oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) nel caso di inosservanza dei termini di inizio lavori di cui all'art. 8, comunque prorogati;
- b) penale pari al 10% del valore delle opere difformi da quelle autorizzate nel caso contemplato nel precedente articolo 7;
- c) penale pari al 20% del prezzo di cessione nel caso di alienazione a terzi dell'area ineditata;
- d) interesse del 10 % annuo sulle somme ancora dovute, in aggiunta alle sanzioni sopra previste;
- e) penale del 100% del valore dell'unità immobiliare in caso di modifica della destinazione (da abitazione ad altro uso e da commerciale e/o ufficio ad abitazione, etc.). La penale si applica indipendentemente dall'ottemperanza dell'ordinanza di ripristino della destinazione d'uso originaria.

Le penali dovranno essere corrisposte entro 60 gg dalla richiesta del Comune.

2) Nullità degli atti

Gli atti di cessione, locazione, trasferimento o costituzione di diritti, compiuti in violazione delle

condizioni e modalità di cui ai precedenti articoli saranno nulli di pieno di rito. Tale nullità potrà essere fatta valere da chiunque in qualsiasi momento con risarcimento dei danni subiti nei confronti del cedente.

ART. 13) – RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE DELL'AREA

Il Comune riterrà risoluto di diritto il presente contratto, nei confronti dell'impresa assegnataria che si sia resa responsabile dei seguenti fatti:

- a) quando sia trascorso inutilmente il termine fissato nella Ordinanza Comunale di restituzione alla destinazione d'utilizzazione, di cui al precedente art. 12;
- b) quando si siano violati gli obblighi, oneri, condizioni e modalità di cui ai precedenti artt. 6, 8, 9, 10 e 11 e non si sia provveduto a ripristinare la situazione in conformità ai patti, nonostante invito del Comune, e trascorsi 50 gg. dall'invito stesso. E sempre salva comunque l'applicazione delle altre sanzioni di cui al presente articolo. La risoluzione produrrà gli effetti del successivo art. 14.

La risoluzione, previo accertamento dei casi previsti, va disposta dalla Giunta Comunale e comunicata nella forme di rito all'impresa ed eventuali aventi causa.

Il provvedimento, nel disporre la risoluzione, dovrà prendere le determinazioni consequenziali comprese le obbligazioni e le penali dovute dall'impresa concessionaria.

ART. 14) - EFFETTI DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Si avrà risoluzione automatica dell'atto di cessione in proprietà dell'area quando l'impresa assegnataria:

- a) non osservi i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori di costruzione anche dopo l'eventuale ulteriore termine di proroga consentito dal Capo Settore Territorio, di cui all'art. 8. Nel caso di inosservanza stabilito per l'ultimazione della costruzione, si avrà risoluzione del Contratto limitatamente all'edificio non portato a termine;
- b) ceda a terzi, senza la preventiva autorizzazione del Comune, la proprietà dell'area non ancora edificata o soltanto parzialmente edificata;
- c) ceda a terzi non individuati dal Comune gli alloggi costruiti.

Verificandosi la risoluzione automatica del Contratto come sopra prevista, il terreno rientrerà nella piena disponibilità del Comune che restituirà all'impresa.

Il valore delle opere che fossero state realizzate dall'impresa assegnataria sulla base di una stima peritale da eseguirsi da tre periti designati una dal Comune, uno dal cessionario ed uno dall'acquirente subentrante che dovrà corrispondere lo stesso importo al Comune. L'indennità come sopra determinata verrà diminuita delle spese, delle tasse, degli eventuali danni, non sarà restituito il valore dell'area in quanto incamerato a titolo di penale.

La risoluzione è dichiarata dal Giunta Comunale, previa diffida, e l'atto deliberativo, da trascriversi a spese e a cura del Comune, va notificato nelle forme di rito all'impresa assegnataria, agli acquirenti degli alloggi e agli eventuali altri interessati.

ART. 15) – DISPOSIZIONI FINALI

Le sanzioni indicate nel presente titolo non escludono quelle eventualmente previste dalle leggi e dai regolamenti comunali.

ART. 16) – SPESE E DISPOSIZIONI FISCALI E FORO COMPETENTE

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico dell'impresa assegnataria, la quale richiede l'applicazione dei benefici fiscali previsti dall'art.32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e dell'art.29 della Legge 23 gennaio 1977 n. 10.

Il _____ nella qualità di rappresentante legale del Comune dichiara di rinunciare all'ipoteca legale.

Le parti dichiarano di avere già preso conoscenza degli allegati e perciò dispensano me Notaio dalla lettura dei medesimi.

Per le controversie che dovessero sorgere dalla interpretazione ed applicazione del presente contratto sarà competente esclusivamente il Foro di Trani.

Indice

TITOLO I – GENERALITÀ	23
ART. 1) - CESSIONE IN PROPRIETA'	23
ART. 2) - PRESCRIZIONI E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE	25
TITOLO II – DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, MODALITÀ PER IL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO – GARANZIA FIDEJUSSORIA.	26
ART. 3) – DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'AREA E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	26
ART. 4) - MODALITA' PER IL PAGAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE IN PROPRIETA' DELL'AREA E DEL CONTRIBUTO PER LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE	27
ART. 5) - GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI DALL'IMPRESA ASSEGNATARIA	28
TITOLO III – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELLE ABITAZIONI E TERRENI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE	28
ART. 6) – LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELLE ABITAZIONI.	29
ART. 7) – CONTROLLI DELLE TIPOLOGIE E DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI	29
ART. 8) – TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI. PROROGHE.	30
TITOLO IV – ACQUIRENTI E LOCATARI DEGLI ALLOGGI. CRITERI, MODALITÀ E PREZZI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI	30
ART. 9) - ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI	30
ART. 10) - CRITERI, MODALITA' E PREZZI PER LA VENDITA DEGLI ALLOGGI	31
ART. 11) - CRITERI, MODALITA' E CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.	33
TITOLO V – SANZIONI A CARICO DELL'IMPRESA ASSEGNATARIA PER L'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI IN CONTRATTO. CASI DI MAGGIORE GRAVITÀ CHE COMPORTANO LA RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE.	34

ART. 12) - SANZIONI	34
ART. 13) – RISOLUZIONE DELL’ATTO DI CESSIONE DELL’AREA	35
ART. 14) - EFFETTI DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	36
ART. 15) – DISPOSIZIONI FINALI	36
ART. 16) – SPESE E DISPOSIZIONI FISCALI E FORO COMPETENTE	37