

**Immobiliare LA PIRAMIDE Snc**  
Via Radici Nord n.162 – Castellarano (RE)  
Tel 0536/857103

**COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA DUE PALAZZINE IN  
VIA BIANELLO A CASTELLARANO**

**CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE**  
**PALAZZINA B**

Castellarano, aprile 2024

## CONDIZIONI GENERALI

Tutti i particolari tecnici ed estetici, la scelta dei materiali da costruzione, degli impianti, degli infissi, degli accessori, delle apparecchiature, delle modalità di messa in opera, saranno di esclusiva competenza della Società venditrice e della D.L., nel rispetto del presente capitolato o comunque nell'ottica di un miglioramento qualitativo sia del fabbricato nel suo complesso che del singolo elemento costitutivo.

La società venditrice si riserva la facoltà, senza bisogno della preventivo consenso degli acquirenti, di apportare al progetto approvato e al presente capitolato tutte le varianti e modifiche, anche nella qualità dei materiali e nelle modalità di messa in opera, che riterrà opportune e necessarie in relazione sia all'estetica che alla funzionalità dell'intero stabile e delle singole unità immobiliari, fermo restando che la concezione progettuale dovrà rimanere complessivamente conforme a quella originale. Qualsiasi modifica che la parte acquirente intenda apportare alle opere, ai materiali o alla distribuzione interna delle proprie unità immobiliare, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla società venditrice, con cui dovrà pure essere concordata la relativa variazione di prezzo.

Nella eventualità che la parte compratrice intenda fornire direttamente materiali di rifinitura, apparecchiature o accessori in sostituzione di quelli indicati nel presente capitolato, essi saranno rimborsati al prezzo di capitolato, se previsto, oppure a quello concordato preventivamente con la società venditrice.

Per quanto non fosse eventualmente contemplato in questo capitolato, la società venditrice si impegna a porre in opera materiali di prima qualità e secondo il buon magistero che le compete.

Il fabbricato verrà realizzato nel rispetto delle normative (in particolare del Regolamento Unico Edilizio comunale (RUE), della Normativa Antisismica (NTC 2018) e di quella sulle Prestazioni Energetiche) in vigore per gli edifici residenziali al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire.

Il presente capitolato e i disegni di progetto, in particolare quelli che si riferiscono alla porzione immobiliare promessa in vendita, verranno allegati al preliminare, costituendone parte essenziale ed integrante.

Tutti gli appartamenti del complesso immobiliare in oggetto conseguiranno almeno la Classe "A3" della Certificazione Energetica - Regione Emilia-Romagna

Per tutte le opere inerenti il fabbricato, sia eseguite in proprio che subappaltate, la società venditrice assume a proprio carico ogni responsabilità e presta, nei confronti degli acquirenti, le garanzie sia del costruttore che del venditore.

## PRECISAZIONI

Le seguenti condizioni costituiscono parte integrante delle promesse di vendita e vengono espressamente accettate dagli acquirenti con la firma del presente capitolato:

1. E' fatto salvo il diritto della società venditrice di far attraversare i giardini di proprietà esclusiva e le zone carrabili comuni dai tubi dell'acqua, del gas, del telefono, della luce e delle fognature relativi ad altre unità del complesso immobiliare, purché essi risultino adeguatamente segnalati e protetti e si trovino ad una profondità tale da non costituire intralcio alla coltivazione e alla manutenzione delle aree; la società si riserva analogo diritto relativamente alle tubature di scarico (dei servizi igienici e delle cucine) e di adduzione dei servizi (gas, acqua telefono, energia elettrica ecc.), che verranno alloggiare, in intercapedini interne ai muri, oppure in appositi cassonetti.
2. Le unità immobiliari saranno complete di allacciamenti alle reti pubbliche del gas, dell'acqua, del telefono e dell'energia elettrica; resta invece esclusa, e quindi sarà a carico degli acquirenti, l'attivazione dei contatori, sia privati che condominiali.
3. Le spese di accatastamento saranno a carico degli acquirenti che le pagheranno, secondo i seguenti prezzi, al momento del rogito :
  - per ogni appartamento, compresa eventuale cantina € 550,00
  - per ogni autorimessa € 350,00
  - per ogni posto auto scoperto € 250,00

## OPERE AL GREZZO – STRUTTURE - ISOLAMENTO

Tutto il fabbricato verrà realizzato nel rispetto delle normative in vigore per gli edifici residenziali al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire , in particolare delle leggi sui calcoli statici, sulle prestazioni energetiche e sulla sicurezza degli impianti tecnologici.

Le fondazioni saranno di tipo superficiale (a trave rovescia o a platea) in cemento armato

Il pavimento del seminterrato sarà realizzato su una soletta in calcestruzzo con sottostante cassonetto in ghiaia.

Tutti i muri del piano interrato saranno in cemento armato (sp. 30 cm), realizzati con pannelli "armo" Le parti esterne in vista saranno intonacate e tinteggiate.

La struttura portante in elevazione sarà costituita da telai spaziali in cemento armato costituiti da pilastri, setti e travi. I pilastri sono diffusi su tutta la pianta dell'edificio, mentre i setti sono posizionati a lato del vano scala.

I solai, di abitazione e di copertura, saranno di tipo latero-cementizio con caldaia collaborante (di cm.5) ed avranno altezza complessiva di 25 cm.

Le rampe e pianerottoli delle scale saranno in cemento armato

I calcestruzzi avranno classe di resistenza e di esposizione adeguati all'utilizzo.

L' acciaio per c.a, in barre e rete elettrosaldata, sarà di tipo B450C

Tutte le strutture verranno calcolate e dimensionate secondo la normativa in vigore, (NTC 2018) e i carichi da essa previsti.

I muri di tamponamento esterni dei piani di abitazione saranno realizzati con blocchi alveolati sp. 30 cm (Poroton o Alveolater - percentuale di foratura < 55%). L'isolamento a cappotto sarà realizzato mediante pannelli in polistirene(sp.min = 12 cm o comunque tale da assicurare al muro stesso la trasmittanza minima di legge). I paramenti murari saranno vincolati alle strutture in cemento armato tramite inghisaggio di barre di acciaio in corrispondenza di un corso ogni 3 e posa, nel medesimo corso, di una rete tipo Murflor

I muri di separazione fra unità immobiliari o verso il vano scala saranno a doppia parete laterizia con intercapedine isolata termo-acusticamente:

- se di sp.tot.= 30 cm : i due paramenti murari saranno entrambi in forati da 12 cm. con lana minerale sp 6.cm nell'intercapedine
- se di sp.tot.=25 i due paramenti murari saranno in forati da 12 e 8 cm. con lana minerale sp 5 nell'intercapedine.

I paramenti in laterizio saranno vincolati tra loro e alle strutture in c.a. tramite inghisaggio di barre e rete tipo Murflor.

Sul lato interno dei muri che separano gli appartamenti dal vano scala (setti in c.a.) verrà realizzata una contro-parete in cartongesso con funzioni di isolamento termo-acustico e di alloggiamento della eventuale impiantistica elettrica; nell'intercapedine verrà posizionato un pannello in lana di roccia dello spessore di cm.5.

Le pareti divisorie interne di ogni appartamento saranno in laterizi forati dello spessore di cm.8.o 12 opportunamente vincolate alle murature perimetrali e/o alle strutture in cemento armato tramite inghisaggio di barre di acciaio.

Le coperture sarà di tipo piano, strutturalmente costituita dall'ultimo solaio latero-cementizio. dell'edificio.

Il pacchetto isolante-impermeabilizzante di copertura avrà una delle due seguenti stratigrafia:

- barriera al vapore – massetto in vermiculite (sp. medio 15 cm) a formazione delle pendenze – doppio pannello in polistirene pedonabile battentato (sp. 8 cm cad - sp. tot. 16 cm) – caldana sabbia cemento sp. 5 cm – doppia guaina bituminosa a base di poliesteri dello spessore di mm.4 saldata a fiamma – zavorramento e ricoprimento della guaina con ghiaia vagliata tonda 16-32 mm - sp. 8-10 cm, p, in alternativa
- barriera al vapore – doppio pannello in polistirene pedonabile battentato (sp. 8 cm cad - sp. tot. 16 cm) - manto in lastre grecate Alubel 21 in acciaio preverniciato

poggianti su un sistema di supporto in profili metallici a formazione della pendenza (circa 9-10%) –

I cornicioni e le relative velette verticali, saranno in cemento armato, rivestiti con isolante a cappotto di spessore adeguato laddove necessario per l'eliminazione dei ponti termici, oppure rasati e tinteggiati ove ciò non occorresse.

I pilastri e le travi delle logge saranno in cemento armato, rivestiti con isolante a cappotto o per motivi estetici o perché funzionale all'eliminazione dei ponti termici, oppure rasati e tinteggiati ove ciò non occorresse.

Eventuali canne fumarie saranno in acciaio inox a parete doppia con interposto isolante, oppure a parete singola ma adeguatamente isolate con materiale ignifugo; i giunti verranno sigillati con silicone da alte temperature. I comignoli saranno in elementi prefabbricati in LECA (all'interno dei quali si troverà la canna inox isolata) intonacati e tinteggiati, con esalatore prefabbricato in cemento, oppure, ove necessario con estrattore in acciaio inox.

Le fognature, a reti separate, saranno realizzate con tubi di PVC tipo SN2 con guarnizione elastomerica, ricoperti di sabbia, di diametro opportuno; i pozzetti di raccordo e ispezione saranno in calcestruzzo, con chiusini in ghisa nelle zone carrabili e in cemento in quelle rimanenti; al piede di ciascuna colonna di scarico dei bagni, sarà posta in opera una fossa biologica in PET ad alta densità.

### **IMPERMEABILIZZAZIONI - LATTONERIA – MASSETTI \_ISOLAMENTI ACUSTICI**

Il pacchetto/manto di copertura è già stato descritto nel paragrafo precedente.

La lattoneria sarà in lamiera zincata e preverniciata di colore da definire

L'impermeabilizzazione dei muri contro-terra sarà realizzata con una guaina bituminosa a base di poliestere dello spessore di mm.4 saldata a fiamma; a protezione di questa verrà messa in opera una membrana sagomata in polietilene che formerà anche una intercapedine ventilata.

La ricopertura delle tubazioni impiantistiche poggianti sui solai sarà realizzata con una caldana alleggerita a base in cemento cellulare, spessore di 8-10 cm. circa. Sul solaio del piano terra (sovrastante i locali non riscaldati del seminterrato), in aggiunta al pannello isolante proprio dell'impianto di riscaldamento a pavimento, ne sarà disposto un altro di spessore adeguato a rispettare la trasmittanza massima di legge.

Sopra la caldana descritta al punto precedente, e sull'intera superficie calpestabile, verranno messi in opera feltri per l'isolamento acustico, che saranno risvoltati anche sui muri. Analoghi feltri verranno posizionati sul solaio rustico in corrispondenza delle pareti divisorie, così da realizzare un completo stacco acustico fra le parti strutturali e il pacchetto di pavimentazione.

## **IMPIANTI DI: RISCALDAMENTO - CLIMATIZZAZIONE – RICAMBIO ARIA MECCANICO CONTROLLATO :**

### A- Impianto di riscaldamento :

La palazzina sarà dotata di impianto centralizzato per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. di tipo ibrido: a pompa di calore con caldaia a gas di supporto per i picchi di freddo. Il sistema avrà la regolazione e contabilizzazione del calore per ogni singolo alloggio, così che ogni unità immobiliare pagherà in base al proprio effettivo consumo.

La pompa di calore sarà posizionata all'esterno del fabbricato, mentre caldaia, boiler, e strumentazioni di controllo e regolazione lo saranno in un apposito locale al piano seminterrato.

La pompa di calore sarà alimentata prevalentemente dall'impianto fotovoltaico posto in copertura (che avrà una potenzialità di almeno 6 Kw) e, quando necessario, dalla rete elettrica locale. La caldaia sarà alimentata a gas metano di rete a bassissima emissione di inquinanti. Entrambi i generatori di calore e l'impianto fotovoltaico avranno la potenzialità risultante dai calcoli termotecnici. Verranno installati pannelli solari termici solo nel caso in cui ciò risultasse necessario in base ai calcoli termotecnici per coprire almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria dell'edificio mediante fonti energetiche rinnovabili , come richiesto dalla normativa.

Il sistema di riscaldamento sarà a pannelli radianti a pavimento, funzionanti a bassa temperatura, integrati in tutti i locali da bagno con radiatori tipo "termo-arredo". L'impianto verrà dimensionato per garantire una temperatura di 20° nelle zone giorno e nei bagni, di 19° nel reparto notte. L'isolamento dei circuiti termici sarà costituito da pannelli rigidi in polistirene ad alta densità preformati sp.3 cm, su cui verranno alloggiate le tubazioni.

L'impianto di ciascun appartamento sarà composto da un unico circuito miscelato da "modul" con controllo della temperatura sia per l'intero appartamento- mediante termostato – che per ogni singolo ambiente mediante testine termostatiche.

Le tubazioni, sia dell'acqua che del riscaldamento, saranno in multistrato plastico; quelle con acqua calda saranno isolate mediante guaine flessibili in polietilene espanso.

Nelle cucine, in corrispondenza della zona cottura, verrà realizzata una condotta 120 per l'espulsione a tetto dei vapori e dei prodotti della combustione.

### B- Impianto di climatizzazione (predisposizione)

A cura della società venditrice verrà realizzata la predisposizione dell'impianto di raffrescamento, per un totale di 2 attacchi per ogni appartamento. Il successivo eventuale completamento (split e macchina esterna evaporante) sarà a carico dell'acquirente

La predisposizione consisterà:

1) nelle tubazioni di collegamento fra gli split e le unità evaporanti esterne (posizionate nelle logge )

2) nelle tubazioni di scarico della condensa, dagli split alla colonna condominiale di scarico delle condense.

Ulteriori predisposizioni di attacchi “split” verranno realizzate su richiesta dei committenti al prezzo aggiuntivo di €. 700,00 per attacco.

#### C- Impianto di ricambio aria meccanico controllato

Per il ricambio dell'aria ambiente e il recupero del relativo calore, in ogni alloggio verranno installati dei VCM a parete a con 4 livelli di velocità e con recuperatore entalpico. Il comando sarà di tipo centralizzato per i 2 apparecchi installati all'interno di ogni alloggio.

### **IMPIANTI IDRO-SANITARIO, DI SCARICO , DEL GAS**

I sanitari dei bagni saranno in ceramica vetrificata (vitreous china) di colore bianco.

- Water e bidet saranno del tipo a terra “*filo muro*” (serie “*Faster*” di Hydra o analoga); i vasi saranno di tipo “*senza brida*”, con cassetta di scarico incassata a doppio pulsante e sedile in PVC a chiusura frenata,
- I lavabi saranno a semicolonna o, su richiesta degli acquirenti, da incasso; in alternativa gli acquirenti, potranno fornirli autonomamente ottenendo il relativo sconto.
- I piatti doccia saranno in fire clay, a basso spessore, con finitura superficiale antiscivolo, dimensioni 70 x 90 nei bagni piccoli e 80 x 100 in quelli grandi. (N.B. Gli eventuali box doccia sono a carico degli acquirenti).

La rubinetteria di bidet e lavabo sarà costituita da miscelatori monocomando (serie “*Ego Steel 316*” - ditta INTESA, o analoga); quella delle docce da miscelatori monocomando da incasso della medesima serie con braccio doccia a parete L.35 , soffione D.30 getto a pioggia, e doccia. Il tutto acciaio inox

In uno dei bagni degli appartamenti è previsto l'attacco per la lavatrice.

Ogni bagno avrà rubinetti generali di arresto per acqua calda e fredda.

Le cucine saranno dotate di attacco di acqua calda e fredda, nonché di attacco gas con rubinetto.

Nelle autorimesse verranno realizzati un attacco dell'acqua fredda con scarico a parete, un attacco lavatrice e una caditoia a pavimento (in alternativa il pavimento avrà inclinazione verso l'esterno tale da garantire lo sgrondo dell'acqua).

Eventuali attacchi aggiuntivi nelle autorimesse e nelle cantine saranno extra-capitolato e i relativi prezzi dovranno essere concordati fra parte acquirente e venditrice.

La distribuzione dell'impianto idrico avverrà, partendo dal collettore, tramite tubi in materiale termofusibile (Fusioterm od analogo), quelli per l'acqua calda isolati con guaine in polietilene. espanso.

Gli scarichi sino alle fosse biologiche saranno in polipropilene insonorizzato e verranno ulteriormente isolati acusticamente con guaine in polietilene espanso sp.5 mm.

Le tubazioni del gas saranno, in conformità con la normativa vigente, in PE per la distribuzione interrata e in rame per quella sottotraccia o a vista, con adeguati giunti dielettrici di collegamento e con valvole di arresto all'immissione nelle unità immobiliari e a monte degli utilizzatori finali.

## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico, eseguito sottotraccia, sarà conforme alle Norma CEI 64-8 (sicurezza degli impianti elettrici civili).e alle tabelle UNEL (cavi), isolato a regola d'arte, completo di messa a terra e di quadro di distribuzione ( con interruttore differenziale da 30 mA salvavita, singoli interruttori di sezionamento e quant'altro necessario

I frutti, le apparecchiature e le placche saranno della serie **"Plana" della VIMAR** o analoga, colore a scelta dell'acquirente. **Le placche saranno in tecnopolimero,**

Descrizione degli apparecchi elettrici nei diversi ambienti degli appartamenti::

Soggiorno:

n°1 punto luce a relais, n°4 prese 10A 2P+T, n°1 prese 15A biv, n°1 prese TV, videcitofono con apriporta, n°1 presa telefonica principale tipo Rj11

Cucina:

n°1 punto luce deviato, n°2 prese 10A 2P+T, n°3 prese 15A biv, n°2 prese da 15A comandate, n°1 prese TV.

Disimpegno notte:

n°1 punto luce a relais.

Camera da letto principale:

n°1 punto luce invertito, n°4 prese 10A 2P+T, n°1 presa TV, n°1 presa per connessione dati tipo Rj45.

Altre camere:

n°1 punto luce invertito, n°4 prese 10A 2P+T, n°1 presa TV, n°1 presa per connessione dati tipo Rj45.

Bagno principale:

n°2 punti luce interrotti, n°1 presa 2x10+T (per quelli con lavatrice. più n°2 prese 15A comandate per lavatrice e asciugatrice).

Bagno secondario:

n°2 punti luce interrotti, n°1 presa 2x10+T, n°2 presa 15A comandate per lavatrice e asciugatrice.

Logge/Balconi:

n°2 punti luce interrotti, n°1 presa da 15A comandata stagna, n°1 presa TV.

Ulteriori punti luce o prese, oltre a quelli sopra descritti, saranno a carico degli acquirenti; i relativi prezzi verranno concordati fra parte acquirente e venditrice.

L'impianto fotovoltaico della palazzina - con potenza di almeno 6 Kw - sarà costituito dai pannelli posti sulla copertura e da inverter- quadro elettrico di interfaccia- contatore di scambio- posti nel locale tecnico/centrale termica al piano seminterrato

L'impianto sarà realizzato secondo il progetto di un elettrotecnico.

Le pratiche GSE per l'attivazione del contratto di scambio o la fornitura di eventuali accumulatori (batterie), saranno a carico dei condomini..

Il gruppo antenne TV centralizzato e la relativa centralina di distribuzione consentiranno la ricezione dei canali digitali terrestri e satellitari (con antenna orientata sul satellite Hot Bird) in ciascun appartamento e.

Gli appartamenti saranno dotati di impianto videocitofonico; il pulsante di chiamata si troverà a lato del portone di ingresso di ciascuna palazzina.

Verrà realizzata la predisposizione per un futuro impianto di allarme, portando i relativi tubi sulle finestre, sulla porta di ingresso e in due posizioni idonee all'installazione dei rilevatori volumetrici.

## SERRAMENTI

Le finestre e le portefinestre saranno in legno lamellare di Abete a lista intera smaltate - colore da definire - e verranno montate su casse-matte in legno-lamiera isolate. Il telaio maestro e le ante avranno spessore minimo di mm. 65 x 75 Tutti i serramenti saranno dotati di zanzariera. Il sistema di oscuramento sarà costituito da tapparelle in alluminio comandate elettricamente.

I vetri, di tipo basso-emissivo, altamente isolanti sia termicamente che acusticamente, saranno di tipo *vetrocamera antinfortunistico interno* (4+18 Argon+33.1 = 28 mm) per le finestre e di tipo *vetrocamera antinfortunistico interno-esterno* (33.1+18 Argon+33.1 = 30 mm). per le porte-finestre, sia scorrevoli che ad ante.

Le porte interne (dimensioni 80 x 210 cm.) saranno tamburate, lisce cieche e con maniglia in alluminio o acciaio e cerniere coordinate; finite superficialmente con laccatura o impiallacciatura in laminato/essenza nobile (es. ciliegio, faggio ecc)

Le porte saranno di norma "*ad anta*", tranne quelle indicate nei disegni con simbolo di "scorrevole" che saranno appunto tali.

I portoncini di ingresso degli appartamenti saranno blindati, con pannello superficiale della stessa essenza delle porte interne e maniglia in alluminio o cromata e cerniere coordinate.

La porta di un bagno per ogni appartamento potrà avere, su richiesta dell'acquirente, sovraluca sino a soffitto per illuminare il disimpegno notte.

Qualora la parte acquirente intenda sostituire le porte previste in capitolato con altre fornite a proprie spese, sarà a carico della società venditrice la posa del solo falso telaio, oltre al rimborso del costo della porta sostituita, al prezzo di €300,00 (trecento/00) cadauna.

La sostituzione, ove possibile, di porte ad anta con porte scorrevoli implica un sovrapprezzo a carico dell'acquirente che ne faccia richiesta di €600,00 cadauna.

I portoni delle autorimesse saranno di tipo sezionale o basculante con struttura e controtelaio in acciaio, manto costituito da doppio pannello interno-esterno in lamiera verniciata RAL con interposto isolante. Sp. Tot 4 cm. Predisposti per la motorizzazione, la cui eventuale realizzazione sarà però a carico della parte acquirente.

### **PAVIMENTI - RIVESTIMENTI - BATTISCOPIA**

I pavimenti degli appartamenti e delle logge, saranno realizzati con mattonelle ceramiche da scegliersi fra quelle "di capitolato", visionabili presso un rivenditore che verrà indicato in seguito, tra cui figureranno i cosiddetti "legni ceramici" e lastre di vario tipo con superficie unitaria non superiore a 0,4-0,5 mq (quindi dimensioni massime di cm 45 x 90 - 60x60 o similari). Formati di dimensioni maggiori saranno oggetto di sovrapprezzo da concordare fra le parti.

I rivestimenti avranno una altezza di m.1,20-1,40, tranne che in corrispondenza delle docce dove l'altezza sarà di m.2,10-2,20, e verranno realizzati su tutte le pareti dei bagni, con mattonelle ceramiche da scegliersi fra quelle "di capitolato", visionabili presso un rivenditore che verrà indicato in seguito.

Il rivestimento sarà coronato da un profilo metallico/plastico di finitura

I pavimenti delle autorimesse saranno in gres porcellanato ceramico ad alta resistenza.,

Qualora la parte acquirente intenda sostituire il materiale ceramico degli appartamenti con uno fornito a proprie spese, saranno a carico della società venditrice, oltre alla posa, il rimborso del costo del materiale sostituito al prezzo di €22,00 (ventidue/00)/mq. sia per i pavimenti che per i rivestimenti.

La posa dei pavimenti e rivestimenti ceramici si intende:

- a colla su caldana, in squadro o in diagonale, accostati o con fuga, per i pavimenti degli appartamenti e delle logge
- su fresco, in squadro e senza fuga, per i pavimenti dei servizi al piano seminterrato;
- a colla su intonaco ed in squadro per i rivestimenti.

Pose di lastre con superficie unitaria maggiore di quella specificata sopra, comporteranno un sovrapprezzo da concordare tra parte venditrice e acquirente.

Qualora l'acquirente intenda realizzare pavimenti in legno la società venditrice si limiterà a predisporre la caldana idonea a riceverne l'applicazione e rimborsare all'acquirente stesso la somma di €. 45,00/mq (quarantacinque/00). lasciando a suo carico la fornitura e la posa del pavimento in legno.

I battiscopa degli appartamenti, sez. 1x 6-8 cm, potranno essere, a scelta degli acquirenti in ceramica, coordinati col pavimento, oppure in legno di colore intonato alle porte.

Quelli delle autorimesse e di tutti i locali del seminterrato saranno realizzati con le stesse mattonelle del pavimento, sez. 1 x 8-10 cm

### **INTONACI**

L'intonaco degli appartamenti e delle parti comuni condominiali sarà di tipo civile con malta premiscelata calce-cemento, completo di rinzafo e lisciatura con malta fine. Stessa tipologia di intonaco anche nelle autorimesse, dove però non verranno intonacati i soffitti in lastre Predalles (cioè in cemento armato liscio) che verranno solamente tinteggiati.

L'intonaco esterno sarà realizzato con appositi rasanti sul rivestimento a cappotto già descritto in precedenza. La finitura sarà di tipo civile.

### **TINTEGGIATURE**

Le tinteggiature interne, in tutti i locali, autorimesse comprese, saranno realizzate con idropittura traspirante semilavabile (a medio contenuto di resine viniliche), in due mani a perfetta copertura; colori pastello a scelta dei committenti.

La tinteggiatura delle facciate esterna e dei cornicioni delle palazzine sarà realizzata con pittura ai silicati in due mani a perfetta copertura; in colore/i tonalità pastello da definire in seguito

### **FINITURE DI FACCIATA OPERE DA FABBRO**

Le facciate esterne delle palazzine saranno in parte intonacate (a cappotto) e tinteggiate con colore/i pastello ed in parte rivestite con elementi in pietra naturale o ricostruita oppure con pannelli metallici ancora da definire nel dettaglio

I davanzali delle finestre e le filette di bordo dei terrazzi, con lavorazione a costa retta, saranno in pietra naturale pregiata (marmo, granito o pietra dura) da definire in seguito.

I parapetti e i frangisole delle logge saranno in acciaio a disegno semplice, zincati e verniciati a forno.

Le ringhiere delle scale saranno in ferro lavorato con sovrastante corrimano in ferro (mezzotondo ornamentale).

### **FINITURE DELLA PARTI COMUNI**

Il portoncino di ingresso condominiale sarà a due ante asimmetriche, una delle quali semifissa, in alluminio e vetro-camera antisfondamento, con elettro-serratura Jale.

il pavimento dell'androne di ingresso le soglie di accesso agli appartamenti, i gradini delle scale e i relativi battiscopa saranno in pietra naturale pregiata (marmo, granito o pietra dura) da definire in seguito.

I disimpegni di servizio e la centrale termica al piano seminterrato avranno pavimenti in ceramica ad alta resistenza, scelta commerciale. I soffitti, se lisci di fondo-cassero, non verranno intonacati, mentre tutte le altre parti saranno intonacate al civile. Ogni disimpegno sarà provvisto di un punto luce temporizzato con interruttori luminosi. Tutte le pareti ed i soffitti verranno tinteggiati con due mani di tempera.

Le pareti delle scale saranno intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile ad alto contenuto di resine viniliche..

L'impianto elettrico del vano scala sarà temporizzato, con interruttori luminosi.

L'ascensore a 3 fermate (PT-1P-2P) sarà ad azionamento elettrico (220 V. – potenza max 1Kw) - movimentazione con cinghie piatte con trefoli in acciaio. Ritorno automatico al piano e funzionamento prolungato in assenza di corrente, anche in salita, per la presenza di batterie. Armadio macchine posizionato a margine del vano ascensore. Collegamento alla rete telefonica per le chiamate d'emergenza. Cabina (dim 1000 x 1300 mm) con finiture e pulsantiera in lamiera plastificata e porte scorrevoli automatiche. Porte al piano automatiche, accessibili da portatori di handicap motori.

### **FINITURE DELLE AUTORIMESSE E DELLE CANTINE**

I soffitti, lisci di fondo-cassero, non verranno intonacati, mentre le pareti in cemento armato verranno rasate al civile e quelle in laterizio saranno intonacate al civile.

Tutte le pareti ed i soffitti verranno tinteggiati con due mani di tempera bianca.

I garage da due posti auto avranno 2 punti luce deviati e 2 prese da 15A biv., attacco dell'acqua fredda, scarico a parete e 2 caditoia a pavimento (in alternativa pavimento inclinato verso il portone così da garantire lo sgrondo dell'acqua).

I garage da un solo posto auto avranno 1 punto luce deviato e 1 presa da 15A biv., attacco dell'acqua fredda, scarico a parete e 1 caditoia a pavimento (in alternativa pavimento inclinato verso il portone così da garantire lo sgrondo dell'acqua). La porta di accesso al disimpegno sarà di tipo tagliafuoco REI 90  
I portoni dei garages saranno del tipo già descritto nel paragrafo dei serramenti.

Le cantine avranno un punto luce interrotto e una presa 15° biv. Le porte saranno in ferro di forma e finitura analoghe a quelle delle autorimesse ,anche se non REI.

Per pavimento e battiscopa vedere il paragrafo relativo a questo tipo di finiture

### **FINITURE DELLE AREE ESTERNE**

I muri di recinzione e sostegno che separano la parte carraia dai giardini privati, saranno in c.a. realizzati con pannelli "armo" trattati a vista, con sovrastante cancellata metallica a disegno semplice zincata a caldo e verniciata a forno.

I muri di recinzione e sostegno che separano i giardini privati dal verde condominiale posto sul lato ovest del lotto, saranno in c.a. realizzati con pannelli "armo" trattati a vista, con sovrastante rete metallica plastificata

I muri di recinzione e di sostegno che separano la parte carraia del lotto da via Bianello sono già esistenti, anche per quanto riguarda la sovrastante rete metallica plastificata e non subiranno variazioni.

La scala che collega il lotto a via Bianello sarà in c.a. con gradini e battiscopa in lastre ceramiche riproducenti una pietra dura. Il cancello sarà in acciaio zincato a caldo e verniciato a forno.

Gli accessi ai giardini privati saranno muniti di cancelli in acciaio zincato a caldo e verniciato a forno. Le relative scale saranno in c.a. con gradini e battiscopa in in lastre ceramiche riproducenti una pietra dura.

Il cortile, carraio ed i posti auto saranno asfaltati e dotati di caditoie in quantità adeguata per la raccolta delle acque piovane.

I giardini privati verranno livellati e sistemati con terreno vegetale, pronti a ricevere la messa a verde che sarà effettuata a cura e spese degli acquirenti entro 6 mesi dalla ultimazione dell'immobile. Saranno dotati di 2 punti luce interrotti e di un rubinetto per l'acqua (all'interno di un pozzetto interrato).

Il giardino condominiale posto sul lato ovest del lotto sarà accessibile, tramite un cancello a telaio metallico e rete plastificata, solo dalla strada a monte del lotto stesso Verrà livellato e sistemati con terreno vegetale, pronto a ricevere la messa a verde che sarà effettuata a cura e spese degli acquirenti entro 6 mesi dalla ultimazione dell'immobile. La società venditrice installerà a sua cura e spese una casetta prefabbricata in legno per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio.

Le aree comuni (cortile carraio e scala verso via Bianello) saranno illuminate da un numero adeguato di lampade a muro o montate su pali, tutte comandate da interruttore crepuscolare.

Per presa visione ed accettazione:

Castellarano li .....

La Società Venditrice

La Parte Acquirente