



Servizi alle Imprese Immobiliari

## TIMPAROSA RESIDENZE

Acicastello CT  
Via Timparosa S.N.



## CAPITOLATO DI VENDITA

Durante l'esecuzione la Direzione Lavori si riserva il diritto di apportare modifiche alle finiture interne, esterne, alle facciate agli impianti e alla scelta dei materiali qualora ciò si rendesse necessario a seguito di esigenze d'ordine tecnico o funzionale.

Le immagini sono da intendersi a titolo puramente dimostrativo.

# Perché scegliere un'impresa immobiliare smart

## Vantaggi dell'Impresa Immobiliare Smart

- **Visione Innovativa** Un'impresa immobiliare smart è all'avanguardia nell'uso delle tecnologie più avanzate per rivoluzionare il settore. Utilizza rendering di alta qualità e tour virtuali per permettere ai clienti di esplorare e visionare le proprietà direttamente dal progetto, prima ancora che la costruzione inizi.
- **Vendita Anticipata** Grazie a queste tecnologie, l'impresa smart è in grado di vendere immobili prima della costruzione. I clienti possono camminare virtualmente attraverso le stanze, ammirare le finiture e scegliere le personalizzazioni desiderate, accelerando il processo decisionale e aumentando la trasparenza e la fiducia.
- **Proattività sui Terreni Edificabili** L'impresa smart non aspetta che i terreni siano acquistati per iniziare a progettare. Identifica terreni edificabili e sviluppa progetti dettagliati da presentare ai mediatori per la vendita da capitolato. Questo approccio proattivo ottimizza tempi e costi, offrendo soluzioni immobiliari su misura e garantendo investimenti sicuri e redditizi.
- **Esperienza Cliente Unica** L'impresa smart mette il cliente al centro, offrendo un'esperienza unica e personalizzata. La possibilità di visitare virtualmente le proprietà e di vedere il progetto in dettaglio prima della costruzione crea un legame di fiducia e soddisfazione, rendendo il processo di acquisto più semplice e piacevole.



## PREMESSA

L'intervento in oggetto consiste nell'esecuzione di nuova costruzione dell'immobile sito in Acicastello CT, Via Timparosa n. 31 ad uso residenziale avente 3 piani fuori terra per un totale di n. **6 unità abitative (trilocali)** ed un piano interrato dove saranno ricavati n. 6 box auto.

Al piano interrato saranno localizzati i locali tecnici, mentre i locali destinati a lavatoio-stenditoio di pertinenza degli appartamenti ubicati ai piani superiori esclusi i piano terra, saranno realizzati al piano copertura.

La descrizione dei lavori di seguito elencata si intende schematica con l'unico scopo di portare a conoscenza gli elementi fondamentali delle opere che saranno eseguite.

Le opere previste sono conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche per il raggiungimento della **classe energetica "A"** dell'edificio di nuova costruzione.

La proprietà dell'immobile così come la titolarità del permesso di costruire, è della società che ha acquistato il lotto e tutti i diritti derivanti.



## SCAVI RINTERRI FONDAZIONI E MURI IN ELEVAZIONE

Sono comprese tutte le opere di scavo, rinterro e fondazioni necessarie per la costruzione del fabbricato, per le canalizzazioni e le sistemazioni esterne così come risultanti dalle tavole di progetto.

- Gli scavi consistono in: sbancamento fino al piano d'appoggio delle fondazioni, rinterro, spianamento e sistemazione del terreno, trasporto alle PP.DD. del terreno eccedente.
- Scavi a sezione obbligata in terreno di qualsiasi natura per formazione di cassonetti stradali, alloggiamento di canalizzazioni (fogne, acquedotti, allacciamenti Enel, Gas, Telecom, ecc.).



## FONDAZIONI E OPERE IN CEMENTO ARMATO

Le fondazioni e le strutture in elevazione del fabbricato (pilastri, muri, muri di contenimento, scale interne, travi, balconi) nonché il solaio di copertura del piano interrato saranno eseguite in cemento armato con la rigorosa osservanza di tutte le disposizioni previste dalla legge n. 77 del 24/06/2009 e successive modifiche ed integrazioni (vigente normativa antisismica).

## SOLAI

Gli orizzontamenti saranno prevalentemente con lastre di solaio tipo "11Predalles" al piano terra a copertura del piano interrato (autorimessa) ed in latero-cemento nei restanti piani dell'edificio.

Sul solaio di copertura verrà posata una guaina traspirante, seguita da uno strato di isolante con pannelli xps, che garantiscono un idoneo isolamento termico e acustico al fine del raggiungimento della classe energetica di progetto (A) per il fabbricato così come indicato nel progetto energetico redatto.

## MURATURE E TAMPONATURE

Le murature perimetrali del fabbricato avranno prevalentemente funzione di tamponamento, saranno costituite da **blocchi di laterizio "Porotherm Bio Pian"** 45x25x19,9 dalle **elevate performance meccaniche e termoacustiche** eseguite con fughe orizzontali e verticali. Saranno eliminati tutti i ponti termici in prossimità delle strutture portanti in cemento armato (orizzontali e verticali).

Il pacchetto murario perimetrale del fabbricato (tamponature) così come quello orizzontale (solai e terrazzi) possono essere suscettibili di modifiche, a seguito di una progettazione esecutiva per il raggiungimento della classe energetica richiesta (A).

I tramezzi divisori degli alloggi tra loro contigui saranno realizzati attraverso la posa di una doppia fodera di muratura di mattoni forati da cm 8, secondo la progettazione in materia di contenimento energetico, con interposto **materiale isolante ad alta**

**densità** idoneo a garantire l'adeguato standard di tenuta sia in termini tecnici che acustici, previa fratazzatura di uno dei due lati interni.

Le tramezzature divisorie interne a ciascun alloggio saranno realizzate con mattoni forati in foglio.

## FACCIATE

Le facciate dell'edificio saranno finite in maniera mista con rivestimento ad intonaco e tinteggiate con vernici epossidiche con colorazioni a scelta dalla D.L.

Gli elementi strutturali che progettualmente sono lasciati "a vista" (travi e pilastri posti in alcuni angoli del fabbricato) saranno rivestiti con elementi in gress porcellanato le cui dimensioni e colori saranno scelti dalla D.L. in corso di esecuzione.

I balconi saranno provvisti di soglie in travertino e peperino mentre i parapetti saranno con ringhiere in acciaio zincato o in vetro temperato con intelaiatura in ferro e il corrimano in ferro scatolato.



## BALCONI LOGGE E TERRAZZI

Sopra la struttura in calcestruzzo verrà creato un massetto in sabbia-cemento per la formazione delle pendenze sul quale verrà posata una guaina cementizia impermeabilizzante tipo nanoflex o similare, risvoltata in corrispondenza delle soglie e degli zoccoli.

Sopra la membrana verrà eseguita la posa del pavimento. I sotto balconi saranno in calcestruzzo a faccia vista. Le logge saranno dotate di idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane.



## ISOLAMENTI E COIBENTAZIONI

Tutte le strutture, portanti e di tamponamento saranno perfettamente coibentate termo-acusticamente, per il raggiungimento della certificazione energetica di classe "A" e per l'osservanza di tutte le prescrizioni acustiche dettate dal DPCM 05/12/97. Per questo motivo verranno adottate tutte le coibentazioni e soluzioni tecniche necessarie al raggiungimento di tutti i parametri previsti dalle leggi vigenti; come descritte nella relazione tecnica della ex L. 10/91 allegata al progetto comunale.

## INTONACI E RIVESTIMENTI MUSIVI

Sulle pareti verrà realizzato intonaco premiscelato a base cemento tirato in piano a staggia, rasato liscio; gli spigoli delle pareti saranno protetti con paraspigoli in lamiera zincata; nei bagni e nelle cucine verrà realizzato un intonaco premiscelato a base cemento solo nelle porzioni superiori ai rivestimenti in ceramica, nelle porzioni di muratura ove verranno posti in opera i rivestimenti in ceramica verrà realizzato un intonaco rustico premiscelato base cemento.

## SOTTOFONDI, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Sui sottofondi degli appartamenti verrà posto in opera:

- un materassino fono assorbente tipo Isover Fonas 2.8 o similare contro i rumori da calpestio.
- massetto in cemento cellulare autolivellante e fonoassorbente FOAMCEM o similare fino a copertura della tubazione degli impianti;
- massetto cemento autolivellante, lisciato per la posa dei pavimenti.

## PAVIMENTAZIONI ESTERNE

- Piano interrato (autorimessa): massetti in calcestruzzo Rck 250 kg/cm<sup>2</sup> spessore minimo cm 8/10 o armato con rete elettrosaldata 0 mm 6 maglia cm 20x20.
- La pavimentazione carrabile sarà realizzata in cemento industriale spessore minimo 10 cm per zone a traffico veicolare leggero.
- Atrio ingresso pavimento in marmo o in piastrelle di gres porcellanato a scelta dalla D.L.
- Scale comuni in lastre di travertino da cm 30 o in granito.
- Balconi logge terrazzi e pavimentazione giardini privati saranno realizzati in piastrelle di gres ceramico, di primaria marca incollate su idoneo sottofondo in cemento tirato a frattazzo fine. I battiscopa saranno corrispondenti alla tipologia della pavimentazione scelta.

## BAGNI E LAVANDERIA

Posa in opera di gres porcellanato a pavimento e ceramica alle pareti con schema di posa come da elaborato fornito dalla D.L. aventi un'altezza massima di 270 cm.

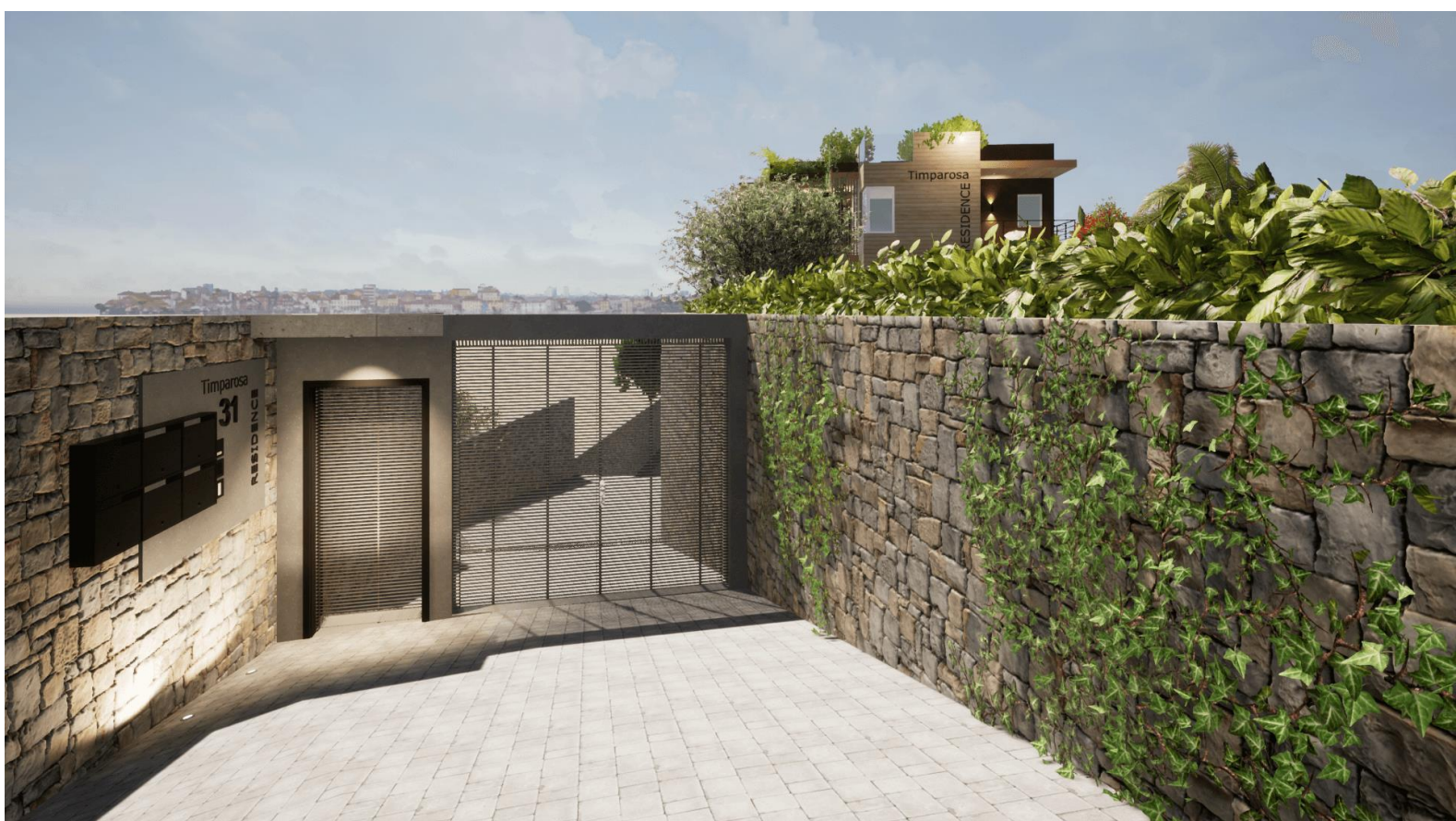
## CUCINE E ANGOLI COTTURA

Posa in opera di rivestimento in ceramica nella parte su cui verrà posizionata la cucina e interesserà una fascia che partirà da 80 cm dal pavimento ad una lunghezza massima di 300 cm per un'altezza massima di 160 cm.

Per la ceramica e il gres porcellanato sarà possibile scegliere da parte degli acquirenti tra una gamma di 3 o 4 campioni messi a disposizione dalla D.L.

## OPERE METALLICHE

- I muretti di delimitazione dei giardini privati, giardini condominiali e tutte le murature sia all'interno dell'area condominiale e di delimitazione delle rampa di accesso, verranno dotati di soglia di travertino (o similare) e ringhiera in ferro per un'altezza massima complessiva di cm. 100.
- La ringhiera della scala comune sarà realizzata in profilati commerciali di ferro. con una altezza minima imposta della normativa vigente (cm 100) su disegno studiato e fornito dalla D.L. e sarà dotata di corrimano in ferro o legno.
- Fornitura e posa di n. 1 cancello pedonale e n. 1 cancello carrabile su via Timparosa, automatizzato con comando a distanza. La dimensione minima netta di apertura del cancello carrabile sarà di mt. 3,50.
- L'ingresso pedonale sarà dotato di idonea copertura.
- Fornitura e posa in opera di cassette postali da incasso (n. 1 per ogni unità immobiliare e n. 1 cassetta condominiale poste in corrispondenza dell'ingresso su via Timparosa).



## RINGHIERE E BALAUSTRATE

- Le ringhiere saranno opportunamente dimensionate e progettate in materiale idoneo a garantirne la longevità e il riuso ai fini del riciclo dei materiali da costruzione.
- Laddove non sono previste ringhiere ci saranno muretti in mattoni intonacati.

## INFISSI INTERNI

- **PORTONCINI BLINDATI** d'ingresso agli appartamenti saranno a battente blindato del tipo pantografato marca Piacentini o similare completi di n. 2 cardini, doppia battuta perimetrale e guarnizione in neoprene lungo tutto il perimetro della battuta, resistenza all'effrazione classe 3, dotate di spioncino grandangolare di 180° di serrature di sicurezza Yale o similare e maniglia a scelta della D.L. Nelle dimensioni cm 90 x 210.
- **PORTE INTERNE:** porte a battente e scorrevoli incassate filo muro da interni in laminato nella colorazione bianca. Nelle dimensioni cm 80 x 210- cm 70 x 210 (bagni e locali di servizio).



## INFISSI ESTERNI

Le finestre e le porte finestre degli appartamenti in PVC bianco o nero liscio in profilato Ideai 40 profondità 70 mm:

- isolamento termico elevato
- sistema antieffrazione con due livelli di tenuta.
- eccellente isolamento acustico fino alla classe IV.

I controtelai saranno realizzati in lamiera zincata con veletta coibentata. I vetri montati saranno i 33/15/33 quattro stagioni (basso emissivo)

Saranno montati teli avvolgibili in PVC pesante e ogni **avvolgibile** sarà **motorizzato**.

## IMPIANTI ELETTRICI

Ogni appartamento sarà collegato ad un contatore generale predisposto insieme a tutti gli altri in una nicchia all'interno degli spazi comuni, in funzione delle disposizioni dettate dall'ente erogatore. La linea di alimentazione di ogni appartamento sarà dimensionata per Kw 3,0 e da contatori adeguatamente dimensionati per le utenze condominiali. L'impianto comprenderà circuiti ai punti luce ed ai punti prese di corrente, circuito ai punti prese per elettrodomestici, derivazione ai punti luce, punti comando, punti prese di corrente, punti prese elettrodomestici, punti prese tv, tv sat, citofono e telefono. L'impianto di protezione contro le tensioni di contatto nelle unità abitative comprenderà conduttori di protezione di sezione pari a quella di fase nei circuiti e nelle derivazioni; detto impianto sarà collegato alla rete di terra; il coordinamento con l'impianto di terra è assicurato dall'interruttore con relé differenziale d'utenza; saranno compresi i collegamenti equipotenziali delle diverse parti metalliche dei serviziidraulici e le relative connessioni all'impianto di protezione contro le tensioni dicontatto secondo le prescrizioni delle normative vigenti. I montanti in partenza dai contatori, di sezione minima 6 mmq, saranno protetti da interruttore bipolare automatico magnetotermico, su conduttore di fase e infilati in proprio tubo di pvc rigido pesante incassato.

Ogni alloggio sarà provvisto di un quadretto ad incasso posto in opera nell'ingresso, contenente gli interruttori magnetotermici, differenziali e apparecchiature a servizio dell'alloggio.

L'impianto elettrico sarà eseguito a perfetta regola di tecnica, impiegando materiali conformi rigorosamente garantiti dal marchio Italiano di Qualità (IMQ) per tutti quei prodotti per i quali il marchio stesso è ammesso. Tutto l'impianto sarà sfilabile, il tubo protettivo di materiale termoplastico pesante avrà diametro minimo di 16 mm, le giunzioni saranno eseguite mediante morsetto a viti e poste esclusivamente nelle cassette di derivazione. In ogni unità immobiliare sarà eseguita la predisposizione per impianto antifurto di tipo volumetrico.

Gli apparecchi illuminanti esterni dei balconi e porzioni di verde privato, saranno tutti compresi nella fornitura.

## IMPIANTI ELETTRICI CONDOMINIALI

Gli impianti dei servizi comuni saranno alimentati da un quadro generale, con interruttore unipolare e protezioni generali dei circuiti, nonché protezione con relé differenziali; le utenze comuni saranno tutte collegate all'impianto dei pannelli fotovoltaici posto in copertura.

Dal quadro generale saranno diramate con appositi circuiti le utilizzazioni per illuminazione e forza motrice delle parti comuni, che essenzialmente consistono in:

- impianto luce con rilevatore crepuscolare per accessi esterni, verde esterno comune, vano scala condominiale;
- impianto di motorizzazione del cancello carrabile con motore protetto di n. 2 coppie due fotocellule, due selettori a chiave lampada di segnalazione scheda bicanale per telecomandi.
- Impianto citofonico posto a parete sul fianco del portoncino pedonale posto accanto al carrabile su via Timparosa

## IMPIANTI IDRICI E SANITARI

L'impianto idrico-sanitario verrà eseguito in conformità alle vigenti norme. E' previsto l'allacciamento alla condotta dell'ACEA con posizionamento di una nicchia per l'alloggiamento del contatore dal quale partirà la tubazione di alimentazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile privata.

La tubazione esterna al fabbricato sarà in polietilene atossico di appropriato diametro.

L'allacciamento alle singole unità immobiliari verrà eseguito con tubazioni zincate del tipo Mannesman senza saldatura, in ogni appartamento verrà installato un contatore.

All'interno del locale adibita a lavatoio/stenditoio saranno posizionate n. 2 vasche con carico e scarico.

E' prevista l'esecuzione di tutti i lavori e le forniture occorrenti per la posa in opera degli apparecchi igienico sanitari. E' prevista l'alimentazione di acqua fredda e calda per lavandini, lavabi, bidet, wc., docce, nonché l'allacciamento di tutti gli apparecchi e delle lavatrici e lavastoviglie con le colonne di scarico delle acque nere.

Nella cucina e nei bagni saranno forniti e posati in opera i seguenti apparecchi e i relativi accessori necessari per la posa e il funzionamento degli apparecchi stessi.

- Cucina: predisposizione per attacco lavello del blocco cucina, attacco per lavastoviglie. Per i fuochi è prevista una piastra ad induzione.
- Bagni: piatto doccia in ceramica bianco 72x90 / 80x80 marca Catalano (o simile della stessa fascia economica) con idonea rubinetteria e miscelatore, doccetta saliscendi. Non è compresa la fornitura e montaggio del box doccia, bidet marca Pozzi Ginori di rubinetteria e scarico. Vaso marca Pozzi Ginori completo di apparecchiatura di mandata acqua di scarico (con cassetta ad incasso di marca Geberit) e sedile in plastica. Lavabo marca Pozzi Ginori completo di rubinetteria e carico. Le rubinetterie saranno del tipo monocomando di primaria marca.

I bagni sprovvisti di finestre saranno dotati di impianto di estrazione con aspiratore elettrico.

Ogni appartamento sarà dotato di carico e scarico per lavatrice.

Ogni appartamento sarà servito da una quantità di acqua calda sanitaria prodotta con pannelli solari termici.

## IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

Sistema centralizzato integrato da **caldaia a gas a gestione autonoma**. La distribuzione negli appartamenti avverrà con **impianto a pavimento** con produzione di acqua calda ad uso sanitario. I bagni saranno dotati di scaldasalviette opportunamente dimensionati.

## IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO ARIA

Freddo e caldo con tubazioni in multistrato coibentato, scarichi per condensa e relativo impianto elettrico per alimentazione macchine. In ogni appartamento sarà installata una pompa di calore esterna mod. Trial e split interni in ogni camera.

## IMPIANTI SOLARE TERMICO

Per contribuire alla produzione di acqua calda sanitaria verranno installati **pannelli solari termici in copertura dotati di accumulo di acqua calda sanitaria** della capacità adeguata al numero delle unità immobiliari presenti, posizionato all'interno del locale termico sito in copertura.

## IMPIANTI SOLARE FOTOVOLTAICO

I pannelli fotovoltaici saranno posti in opera sul terrazzo di copertura per produzione di energia elettrica.

**Impianto fotovoltaico per uso condominiale** (scala, garage, zone esterne comuni) previsto in 10 Kw da utilizzare per illuminazione esterna, impianti esterni comuni, cancelli, ecc.

## IMPIANTI RECUPERO ACQUE PIOVANE

Installazione di un serbatoio in pvc interrato completo di pompa di sollevamento acque per innaffiamenti giardini al piano terra sia privati che comuni.

## IMPIANTI ASCENSORI

**Ascensore automatico categoria A portata 3 persone** con porta di piano e cabina in acciaio inox, pulsantiera, corrimano e plafoniera realizzato secondo la normativa vigente per portatori di handicap legge 13, con arrivo previsto al piano terra raggiungibile a mezzo di una rampa percorribile con la sedia a rotelle .

## IMPIANTI FOGNARI

Le colonne di scarico verticali saranno realizzate con tubazioni in polipropilene tipo Geberit Silent al fine di ridurre al minimo la trasmissione dei rumori di scarico.

La rete di scarico sarà portata fino al soffitto del piano garage dove sarà raccordata con una fogna aerea ispezionabile per poi confluire in un pozzetto posizionato all'esterno del fabbricato. Dal pozzetto in oggetto le acque reflue saranno fatte confluire con tubazione adeguata alla fognatura comunale posta su strada.

Le acque raccolte dalla rampa e dalle zone limitrofe verranno raccolte da apposite caditoie e da qui inviate in fognatura.

Le acque meteoriche della copertura una volta dalle colonne di scarico saranno direttamente inviate, alla vasca di accumulo posta al piano autorimessa per poi essere riutilizzate per l'irrigazione dei giardini. Per nessuna ragione verrà effettuata commistione tra acque bianche e nere.

## CANCELLI D'INGRESSO

Saranno realizzati con telaio in ferro verniciato, l'ingresso pedonale sarà dotato di idonea copertura.

- **Il cancello carrabile sarà automatico con comando a distanza e chiavetta di servizio** (da utilizzarsi in prossimità del cancello sia internamente che esternamente). Sarà fornito un telecomando a due chiavi.
- Cassette postali per esterno. Per ogni unità immobiliare sarà prevista una cassetta della posta con struttura in multistrato marino. Telaio esterno con sportelli saranno in alluminio ad alto spessore. E' prevista anche una cassetta condominiale di adeguate dimensioni.
- Citofoni con video camera finitura in metallo con codice numerico .





**FIORINI  
DESIGN**  
ARCHITECTS

Servizi alle Imprese Immobiliari

**Ufficio prenotazioni/vendite**

CATANIA — C.so Italia 13

[www.architettofiorini.it](http://www.architettofiorini.it)

+39 333-1990645