



DELDOSSI S.R.L.  
Via dello Spino n° 15 25030 Pompiano (BS)  
Tel. 0309465203 Fax 0309460777

www.deldossi.it info@deldossi.it

da più di cento anni...costruiamo con te

# *Residence Style&Relax*

## Capitolato dei lavori



**CQOP SOA**  
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE



## Sommario

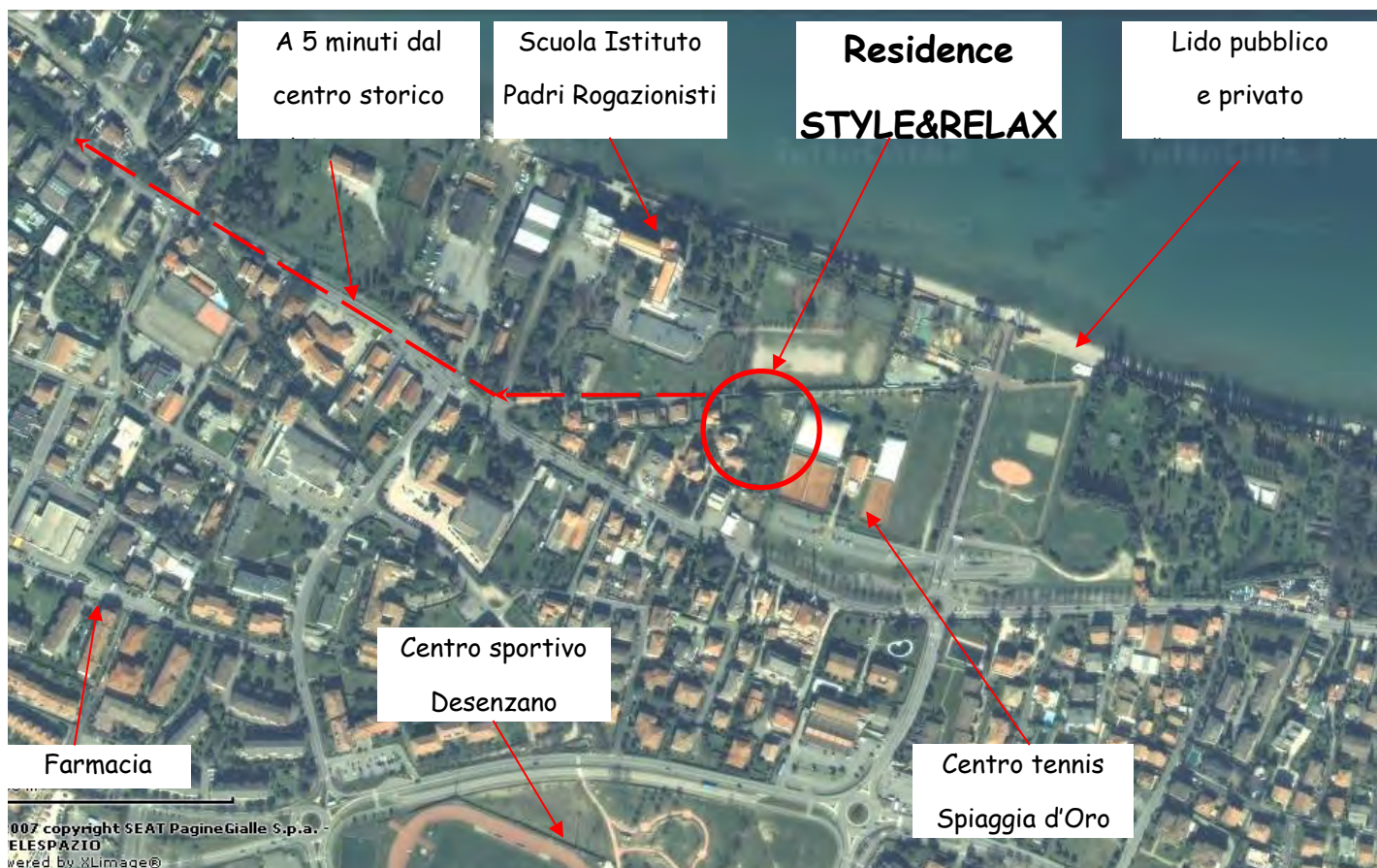
<b>CAP. 1</b>	<b>LA LOCATION</b> .....	<b>3</b>
<b>CAP. 2</b>	<b>IL TIPO DI INTERVENTO</b> .....	<b>4</b>
<b>CAP. 3</b>	<b>L'ARCHITETTURA</b> .....	<b>5</b>
<b>CAP. 4</b>	<b>IL RISPARMIO ENERGETICO E il BENESSERE ACUSTICO</b> .....	<b>6</b>
	Classificazioni energetiche.....	6
	Benessere acustico.....	7
<b>CAP. 5</b>	<b>LA TECNOLOGIA COSTRUTTIVA</b> .....	<b>9</b>
	La struttura.....	9
	Il tetto.....	11
	Le murature.....	12
	Divisori interni.....	13
	I corpi scala.....	13
	I marmi.....	13
	Impianto di riscaldamento.....	13
	Impianto elettrico.....	16
	Impianto elevatore a basso consumo elettrico.....	17
<b>CAP. 6</b>	<b>GLI ELEMENTI DI FINITURA</b> .....	<b>18</b>
	I pavimenti e rivestimenti.....	18
	I portoncini blindati.....	19
	Le porte interne.....	20
	I serramenti.....	20
	I portoni dei garage.....	22
	I bagni.....	23
	Predisposizione antifurto.....	25
<b>CAP. 7</b>	<b>LA ZONA PISCINA</b> .....	<b>25</b>
<b>CAP. 8</b>	<b>CONDUTTURE AI VARI PIANI</b> .....	<b>27</b>
<b>CAP. 9</b>	<b>TERMINI E MODALITA' DI CONTRATTO</b> .....	<b>27</b>
<b>CAP. 10</b>	<b>LAVORI DI VARIANTE</b> .....	<b>28</b>
<b>CAP. 11</b>	<b>MODIFICHE ALL'EDIFICIO</b> .....	<b>29</b>
<b>CAP. 12</b>	<b>APPALTI DELLE OPERE E RAPPORTI</b> .....	<b>29</b>
<b>CAP. 13</b>	<b>ACCATASTAMENTI E DIVISIONI MILLESIMALI</b> .....	<b>29</b>



CAP. 14	AMMINISTRAZIONE.....	30
CAP. 15	POLIZZA ASSICURAZIONE R.C. E INCENDIO.....	30
CAP. 16	CONTROVERSIE.....	30
CAP. 17	LA MANUTENZIONE E DURABILITA' DELL' IMMOBILE.....	30

## CAP. 1

### LA LOCATION



In un quadro naturale di singolare bellezza panoramica del lago di Garda nasce il Residence "Style&Relax", collocato in un' area residenziale di grande prestigio, caratterizzato da un quartiere edilizio di case signorili e ville isolate poste vicino al parco secolare del "centro diocesano dei Padri Rogazionisti", al lido Spiaggia d'oro e confinante con la struttura sportiva "Associazione tennis Desenzano". Il residence è posto in un'area tranquilla pur essendo a due passi dal centro di Desenzano.



Nel comune di Desenzano del Garda, il Residence gode di un'invidiabile viabilità con veloci collegamenti alle principali località oltre ad un'ottima fruibilità di campi da tennis, della spiaggia e del golfo per la balneazione ed ormeggio di barche. La zona è riconosciuta di interesse Paesistico Ambientale in quanto offre numerosi punti di vista dai quali godere un'ampia visione del basso Lago di Garda, della penisola di Sirmione, sino all'opposta sponda veronese.

Temperatura mite per tutto l'anno in una location costantemente ventilata ed incorniciata dalle colline moreniche.





## CAP. 2

# IL TIPO DI INTERVENTO

Il Residence è composto da due edifici. Nell'edificio posto a Nord trovano spazio n.2 appartamenti al piano terra completi di portici ed ampi giardini privati piantumati con specie vegetali del luogo e n.2 appartamenti al piano primo con portici e balconi, sottotetti e terrazze accessibili ricavate nella copertura a falde dai quali si può godere dell'ampia distesa del lago di Garda e della penisola di Sirmione.

L'edificio posto a Sud è invece composto da n.3 appartamenti al piano terra completi di portici ed ampi giardini privati, n.2 appartamenti al primo piano con portici e n.1 trilocale molto ampio al piano secondo con annessa mansarda e caratterizzato da ampie terrazze a cielo libero che si affacciano sulle meravigliose sponde del lago di Garda dove vede luogo anche un giardino pensile esclusivo.

Ogni appartamento è dotato di autorimessa esclusiva doppia o singola posta al piano interrato servita da uno scivolo e di un posto auto scoperto affacciante su via del Bersaglio.

Progetto d'avanguardia e innovativo, trova consenso anche dalla scelta dei materiali di finitura, coerenti con la progettazione di alta qualità e di gusto contemporaneo, classico, senza tempo, pensati per dare il massimo della sicurezza, della solidità e dell'eleganza. Gli interni dell'edificio sono caratterizzati da ambienti luminosi e rifiniti a regola d'arte secondo i migliori metodi della tradizione costruttiva. Gli impianti sono moderni e tecnologicamente avanzati.

Gli spazi esterni vedranno dei percorsi pedonali di collegamento tra le unità immobiliari e verso la strada di accesso (via del Bersaglio), spazi a verde di proprietà in diretto rapporto con le unità immobiliari poste al piano terreno e spazi a verde comune come la zona relax e gli accessi agli appartamenti.

Posto a sud del complesso residenziale, sorge uno spazio esclusivo ai soli proprietari adibito a zona relax, incorniciata da aiuole piantumate con specie arboree perenni e stagionali, siepi di lauro, pitosfori ed olivi, attrezzato con sdraio, tavolini ombrelloni e da una piscina interrata a sfioro e di vasca idromassaggio che la completa, dove potrete trascorre le vostre giornate nella quiete ed in piena armonia con la vostra famiglia.

Completano l'impostazione generale del progetto:

- ⊕ Il pronunciarsi delle facciate principali dei due edifici verso la distesa del lago di Garda;
- ⊕ L'ampia disponibilità di verde esclusivo a ciascun appartamento del piano terra;
- ⊕ La dotazione, internamente al complesso, di un posto auto supplementare di proprietà a raso che si affaccia sulla via del Bersaglio.



- ② Il lotto completamente recintato con accesso carrabile automatizzato e cancello pedonale esclusivo ai proprietari degli appartamenti.



Qui di seguito raffigurati due esempi indicativi di appartamenti al piano terra con annessi giardini.



## CAP. 3

### L'ARCHITETTURA

I grandi terrazzi ed i portici danno un senso di libertà, dove vivere la propria casa anche all'aperto e nello stesso tempo caratterizzano le due unità immobiliari affacciandosi sulle acque limpide del lago di Garda.

Le visuali sono state studiate per garantire la privacy e valorizzare il rapporto con il verde circostante ed il litorale del lago, che si può vedere nella sua intera bellezza dalle ampie logge e dai grandi terrazzi.

I rivestimenti esterni con colori caldi e sobri spiccano nello spazio inserendosi perfettamente nel contesto dei luoghi dando uniformità e armoniosità al complesso.

Giardini privati degli appartamenti ai piani terra, dove trovano spazio specie arboree del luogo formando delle piccole oasi di fresco con aiuole colorate da fiori stagionali e piante perenni.

Le facciate sembrano volgono fermare il tempo, scandite da zoccolature e pilastri con rivestimenti e modanature costruite con materiali semplici e naturali.

Progetto d'avanguardia e innovativo, trova consenso anche dalla scelta dei materiali di finitura, coerenti con la progettazione di alta qualità e di gusto contemporaneo, classico, senza tempo, pensati per dare il massimo della sicurezza, della solidità e dell'eleganza. Gli interni dell'edificio sono caratterizzati da



ambienti luminosi e **rifiniti a regola d'arte** secondo i migliori metodi della tradizione costruttiva. Gli impianti sono moderni e tecnologicamente avanzati.





## CAP. 4

# IL RISPARMIO ENERGETICO E il BENESSERE ACUSTICO

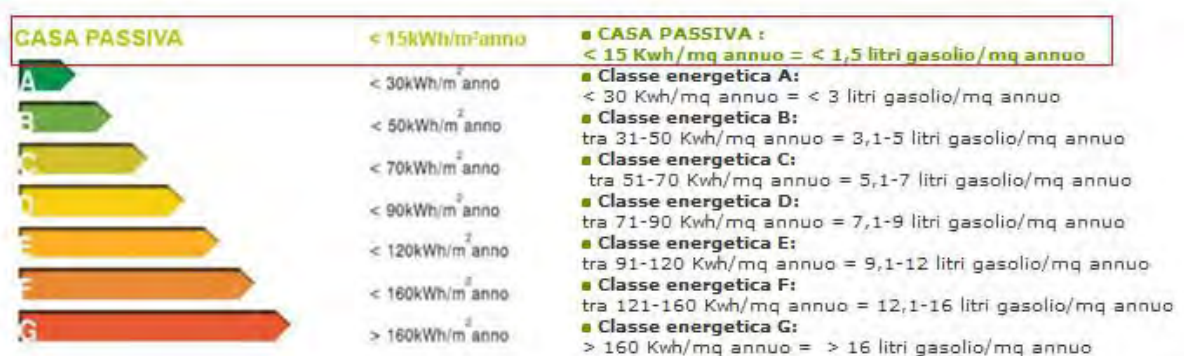
## La domotica e il rispetto dell'ambiente

### Classificazioni energetiche

L'involucro edilizio è progettato in ogni minimo particolare per il contenimento delle dispersioni energetiche, seguendo il motto "...chi risparmia ha già ottenuto un guadagno..." che può essere declinato con "...chi non disperde non consuma...".

- **Riduzione delle dispersioni**, sia estive che invernali, che si ottengono solo con un ferreo controllo dell'attività progettuale;
- Isolamenti perimetrali realizzati utilizzando al meglio le nuove tecnologie mediante **rivestimento a cappotto esterno** coadiuvato da un **ulteriore isolante interno**;
- Serramenti a **taglio termico** con **vetri basso-emissivi**, camera d'aria con gas argon, tripli vetri con bordi caldi;
- Stratigrafia della copertura, ad esempio, progettata con massetto in Calcestruzzo da 8cm. e 20 cm di isolante in lana di roccia densità 150kg/mc al fine di aumentare l'inerzia termica e quindi lo sfasamento;
- Scelta del riscaldamento a pavimento che offre la possibilità di regolare ed ottenere una temperatura ideale e un [ottimale comfort termico](#) nelle singole stanze di ogni appartamento.

#### 📍 Classificazione energetica: classe A+ (Casa Passiva)



#### 📍 Classificazione della qualità estiva dell'involucro in base alle Linee Guida Nazionali - A11.A del DM 26/06/2009: **classe I**



EP,e invol (kWh/m <sup>2</sup> anno)	Sfasamento (h)	Attenuazione (-)	Prestazioni	Qualità involucro
EPe Invol < 10	$\phi > 12$	$fa < 0,15$	Ottime	I
10 < EPe invol < 20	$12 > \phi > 10$	$0,15 < fa < 0,30$	Buone	II
20 < EPe,nvel < 30	$10 > \phi > 8$	$0,30 < fa < 0,40$	Medie	III
30 < EPe,nvel < 40	$8 > \phi > 6$	$0,40 < fa < 0,60$	Sufficienti	IV
40 < EPe invol	$6 > \phi$	$0,60 < fa$	Mediocri	V

### **Benessere acustico**

Il rumore è causa di stress e perdita di benessere. La mancanza di isolamento acustico non riduce solo la qualità della nostra vita ma quella di chi ci sta vicino.

Il benessere acustico è perseguito mediante l'utilizzo di materiali fonoisolanti atti a garantire l'abbattimento della trasmissione dei rumori provenienti dall'esterno, tra unità abitative attigue mediante la realizzazione dei **muri di sacrificio** e trasmesso con il calpestio dal piano superiore, utilizzando la tecnica del **"pavimento galleggiante"** su di un apposito isolante acustico. Anche le colonne di scarico sono, per questa ragione, di tipo silenziato (Silere della VALSIR) e sono ulteriormente avvolte da speciali membrane fono isolanti.

### **La domotica**

Amplia le possibilità della progettualità e rende la vita più semplice e funzionale, grazie all'utilizzo di un'unica tecnologia impiantistica. Il risultato sta in evolute soluzioni in termini di comfort, sicurezza, risparmio energetico, multimedialità e controllo locale o a distanza.

La modularità installativa e l'integrazione funzionale dei diversi dispositivi offrono la libertà di scegliere quali applicazioni adottare fin da subito e quali integrare nel futuro, senza importanti interventi strutturali e con un'ottima gestione dei costi.

#### **🌀 Classificazione elettrica in base alla normativa italiana CEI 64-8, V3: Livello III.**

La Domotica non vuol dire solo la creazione di scenari luminosi, ma anche la gestione della **termoregolazione** e della **ventilazione meccanica**, la gestione in automatico del free-cooling nelle mezze stagioni, la gestione dei brise soleil e delle tapparelle delle finestre da tetto, lo spegnimento automatico



dei condizionatori quando le finestre restano aperte, la gestione dei carichi al fine di non uscire mai dai limiti di potenza dei contatori elettrici (poi penalizzati in bolletta), ed altro ancora.

### **Il rispetto per l'ambiente**

Obiettivo della società Deldossi s.r.l. è lavorare ricercando soluzioni a valore aggiunto per il nostro cliente, rispondendo alle sue diversificate esigenze attraverso l'eccellenza dei prodotti immobiliari e del servizio, con una gestione cosciente della propria **"responsabilità sociale"** e con particolare attenzione alla **"salvaguardia dell'ambiente"**.

Nel caso specifico:

- Si sono realizzate delle **vasche di accumulo di 23 mc** che **recuperano l'acqua piovana** per poi riutilizzarla per l'irrigazione dei giardini.
- Si è pensato di ridurre al massimo le emissioni nell'atmosfera di CO<sub>2</sub> e di altri gas e agenti inquinanti, nocivi per l'ambiente e per l'uomo.
- Si è privilegiato l'utilizzo di materiali naturali come il legno e la lana di roccia per il tetto; il marmo di Botticino classico per i davanzali, le soglie, le scale e tutti quei complementi che arredano l'esterno dei fabbricati; la pietra per la pavimentazione della zona relax.
- Per le tinteggiature e le finiture esterne, abbiamo preferito utilizzare vernici all'acqua, prive di solvente e sostanze potenzialmente nocive per l'ambiente che ci circonda.



## CAP. 5

# LA TECNOLOGIA COSTRUTTIVA

### La struttura

Il complesso è concepito secondo la vigente Normativa Antisismica (Norme Tecniche per le Costruzioni - DM 14/01/2008 e s.m.), struttura con vita nominale di 50 anni, classe d'uso II e periodo di riferimento per l'azione sismica di 50anni; tempo di ritorno del sisma 475 anni.

Parametri sismici specifici della zona:

- $A_g/g$  0,158 (Accelerazione orizzontale massima)
- $F_0$  2,45 (Valore massimo del fattore di amplificazione dello spettro in accelerazione orizzontale)
- $T^*c$  0,447 (Periodo di inizio del tratto a velocità costante dello spettro in accelerazione orizzontale)
- Categoria dei suolo C
- Fattore Topografico 1

Lo scheletro è in cemento armato con pilastri, setti e travi in configurazione monolitica, i solai sono previsti in laterocemento con travetti con struttura a traliccio caratterizzati da una sezione di calcestruzzo annegata in un fondello in cotto laterizio, pignatte in laterizio con sovrastante maglia in ferro elettrosaldata per distribuzione carichi, ricoperta da cappa in calcestruzzo spessore 5cm.

Per quanto concerne invece la parte interrata, la tecnologia costruttiva è quella tradizionale del calcestruzzo armato per i muri contro-terra e la struttura portante di elevazione fino a quota zero con solaio in elementi prefabbricati tipo "predalles" con suola in c.a. lisciata sulla parte inferiore.

Tutti i balconi ed i portici saranno realizzati con taglio termico, una nuova tecnologia di costruzione che permette la ripresa del balcone in c.a. rispetto alla trave o cordolo perimetrale del solaio, di essere completamente scollegato, se non tramite opportuni ferri dimensionati ed adeguatamente protetti che trasmettono gli sforzi flettenti e di taglio ai due elementi strutturali.

Questa tecnica permette di interporre uno strato di isolante di 10cm. tra i due elementi strutturali eliminando così i ponti termici.



### Particolare del giunto termico



Tutti gli elementi strutturali che hanno dei bordi verso l'esterno, verranno protetti con materassino in AEROGEL rinforzato con fibre di polietilene tereftalato (PET).

Questo prodotto sicuramente innovativo ottenuto grazie alla ricerca nanotecnologica utilizzato dalla NASA per i voli aerospaziali, permette di avere degli isolamenti altissimi (conduttività termica 0,014 W/mk) in spessori estremamente ridotti.

### Materassino in Aerogel



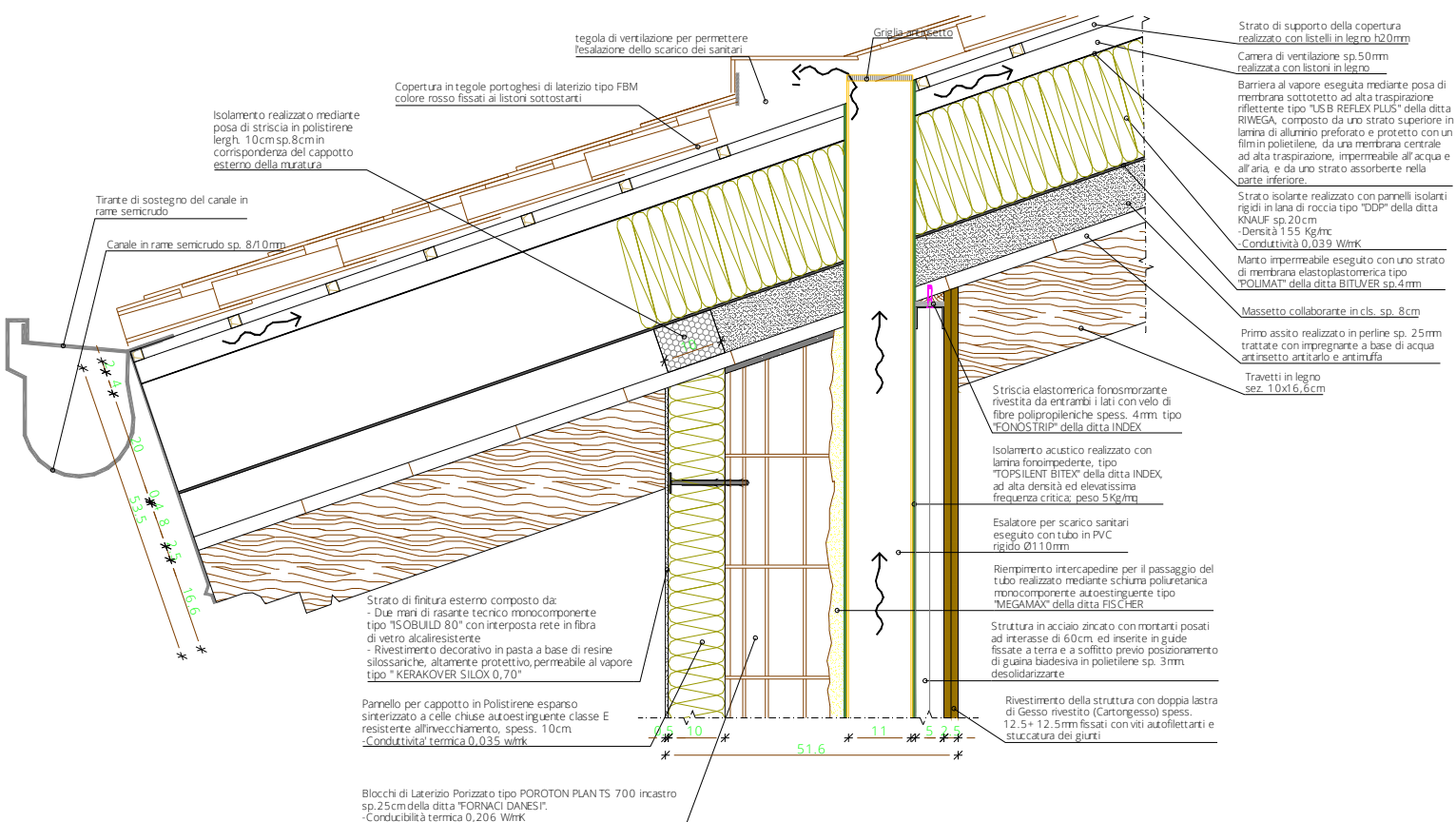




## Il tetto

Il tetto è eseguito con legname di abete tagliato con centro laser in misure commerciali, grossa e piccola orditura in travi lamellari con trattamento antitarlo finitura sbiancata. Primo strato con massetto in calcestruzzo collaborante spessore 8cm., seguito da manto impermeabile da 4mm., pannelli isolanti rigidi in lana di roccia spessore 10+10cm. conduttività termica 0,039 W/mk, che garantisce un ottimo isolamento acustico e opportuni sfasamenti dell'onda termica nelle stagioni calde, barriera al vapore ad alta traspirazione riflettente e camera di ventilazione in modo da evitare surriscaldamenti superficiali, copertura in Tegola portoghese rossa di FBM fissati con schiuma poliuretanica adeguata e/o ganci in rame. Le lattonerie quali: i canali, le scossaline ed i pluviali sono realizzate in lastra di rame avente spessore adeguato, a sagoma corrente.

### Particolare indicativo nodo copertura:

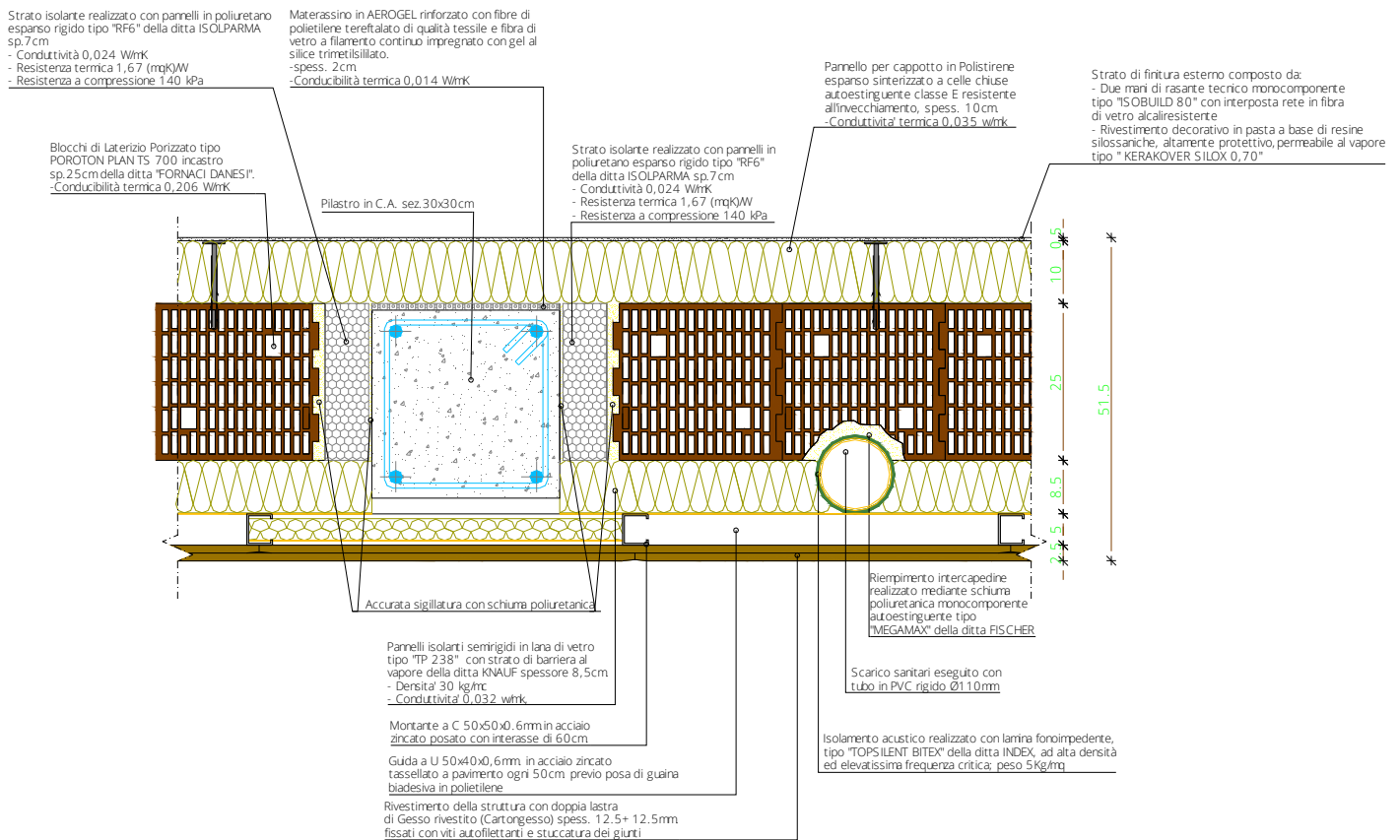




## Le murature

Le murature perimetrali saranno caratterizzate da rivestimento esterno a "Cappotto", internamente un paramento in laterizio termoporizzato di adeguato spessore, contro tavolato interno in cartongesso con all'interno pannelli termoisolanti spessore 8cm in lana di vetro, comunque verificate e con parametri notevolmente superiori al calcolo della normativa di legge sul contenimento energetico. Tutti i condotti di fognatura interni agli edifici, sia verticali che orizzontali, saranno realizzati in tubi di polipropilene pesante speciale con sistema SILERE della ditta VALSIR con giunzioni meccaniche. Le colonne discendenti verranno alloggiate "sotto-traccia" nelle murature, ove possibile, o in appositi vani sporgenti, isolate con lamina fonoimpedente, tipo "TOPSILENT BITEK" della ditta INDEX, ad alta densità ed elevatissima frequenza critica; peso 5Kg/mq o similare.

### Particolare indicativo muratura perimetrale :





### **Divisori interni**

Le pareti divisorie interne di ogni singola proprietà saranno eseguite in parete divisoria piana, con entrambe le facce contrapposte perfettamente lisce e parallele in ogni punto. Quest'ultima costituita dall'assemblaggio di doppia lastra di gesso spessore 12,5+12,5mm. (per ciascuna delle facce) su montanti e guide in lamiera zincata, preventivamente ancorate alla struttura portanti. Tali lastre saranno fissate a struttura metallica, costituita da GUIDE a U orizzontali e MONTANTI a C verticali posti a interassi variabile non superiore a 60cm.

Viene inoltre prevista la stuccatura sulle giunzioni delle lastre e sulle teste delle viti con collante e rasatura finale. Ad asciugatura ultimata la parete è pronta per la tinteggiatura richiesta.

Le pareti e i plafoni dei singoli alloggi saranno tinteggiati con prodotti semilavabili con tonalità unica chiara di primarie ditte, dati a rullo o a pennello, previa applicazione di isolante fissativo.



### **I corpi scala**

I corpi scala su cui ruotano gli appartamenti sono stati concepiti e progettati interamente in calcestruzzo armato con rivestimento interno a "Cappotto" con spessori di 10cm. sulle murature verticali, scale e zoccolatura rivestite in marmo di Botticino Classico.

### **I marmi**

I davanzali delle finestre e le soglie di ingresso, saranno in marmo di Botticino con piano e coste quadre levigate, con listello inferiore a decoro.

### **Impianto di riscaldamento**

E' prevista l'installazione di un impianto di **riscaldamento a pavimento** a pannelli radianti tipo Velta o similare, l'impianto verrà alimentato da **pompa di calore aria-acqua** posizionata all'esterno dei fabbricati, in grado di generare sia calore che frigorie necessarie per gli alloggi del residence, oltre che alla produzione di acqua calda sanitaria.



Questa unità è dotata di due scambiatori per l'utenza: uno lato impianto per la produzione di acqua calda per il riscaldamento invernale o acqua refrigerata per il condizionamento estivo e uno dedicato alla sola produzione dell'acqua calda sanitaria.

Nel funzionamento invernale l'unità utilizzerà una logica di priorità controllando l'accensione delle pompe (lato impianto e lato sanitario) in funzione delle necessità.

Nel funzionamento estivo l'unità produrrà acqua fredda per l'impianto di condizionamento recuperando il calore di condensazione sullo scambiatore sanitario, per mantenere sempre in temperatura i serbatoi di accumulo.

Nel caso in cui invece l'impianto raggiunga il suo set point e non vi sia più carico freddo, l'unità passerà automaticamente ad utilizzare lo scambiatore lato sorgente come evaporatore dal quale assorbirà tutta l'energia necessaria a portare in temperatura il serbatoio, quindi in modo indipendente dalle esigenze dell'impianto.

L'impianto, alimentato solo con energia elettrica, non necessita dell'uso di gas metano, riducendo così notevolmente i rischi di scoppio o incendio accidentale. Questo comporta l'uso per le cucine di piani di cottura a induzione al posto del tradizionale piano di cottura a gas.

Il **contacalore** di misura del **consumo** calorico per l'acqua di **riscaldamento e l'acqua calda sanitaria** di **ogni singolo alloggio** sarà posizionato sul collettore in apposito armadietto in nicchia, così facendo sarà possibile quantificare l'effettivo consumo da parte ogni proprietario.

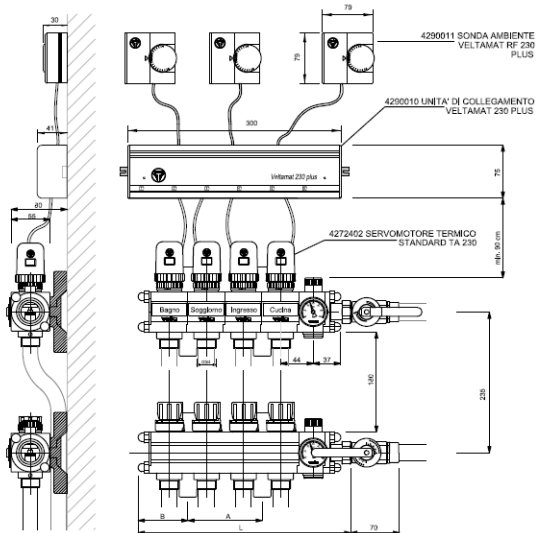
#### **Molteplici sono i vantaggi di un riscaldamento a pannelli radianti:**

- ⊕ Rispetto ad un tradizionale impianto a radiatori dove si hanno temperature più elevate e concentrate in singoli punti, tutto il pavimento diffonde il calore uniforme consentendo un elevatissimo standard di comfort e di benessere;
- ⊕ Riscalda senza movimentare l'aria (maggior benessere);
- ⊕ Eliminando i radiatori, aumenta la superficie utilizzabile degli ambienti con un corrispondente maggior valore dell'immobile (maggior spazio vitale);
- ⊕ Riscalda con minor consumo di energia (risparmio energetico ed economico), utilizza acqua calda con temperature tra i 35° e 40°C contro i 70°C degli impianti tradizionali;
- ⊕ Non solleva polveri perché non circola aria, in quanto opera per effetto radiante, evitando i malesseri tipici degli impianti climatici e la tinteggiatura periodica per i "baffi" dei radiatori.



## Particolare indicativo del collettore e dei pannelli radiante a pavimento

PARTICOLARE VELTA COLLETTORE EUROWORK  
CON REGOLAZIONE SINGOLO AMBIENTE VELTAMAT 230 PLUS



Sono previste n.2 pompe di calore gemelle onde evitare il fermo dell'impianto nel caso in cui si debba eseguire manutenzione su una delle due macchine.

Sono previsti elementi integrativi (termo-arredo) per i bagni degli alloggi in tubolare di acciaio preverniciato a smalto bianco tipo Irsap serie Novo o similare che verranno alimentati dallo stesso impianto.

In tutti gli alloggi è previsto un impianto di raffrescamento (condizionatori), funzionanti con l'impianto in pompa di calore suddetto, del tipo a ventilconvettore a soffitto o a parete con telecomando e sistema di mantenimento (economico), con una macchina posizionata nella zona giorno ed una macchina in ogni locale della zona notte.





## **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico sarà sdoppiato in derivazione al contatore situato in locale condominiale comune idoneo a sopportare una potenza di 4.5Kw monofase. In prossimità dello stesso verrà posizionato per ogni alloggio, un centralino contenente l'interruttore differenziale magneto-termico selettivo a protezione della linea principale.

All'interno delle unità immobiliari verrà installato un apposito centralino contenente: uno scaricatore di tipo 2 OVR Plus a monte dell'interruttore generale del centralino, che garantisce la protezione dalle sovratensione della rete elettrica o fulminazione diretta, di tutti gli apparecchi connessi all'impianto elettrico, scaricando l'energia a terra. Un interruttore magneto-termico generale, due interruttori magneto-termici differenziali e un sistema domotico con funzione di gestione carichi. Due interruttori magneto-termici a protezione delle linee luci e prese 10 A e tre interruttori magneto-termici a protezione delle linee prese 16 A e prese 16 A cucina.

Tutto l'impianto verrà eseguito secondo i più moderni criteri della tecnica impiantistica e nel rispetto delle regole, leggi e normative vigenti (CEI e UNIDEL) con tubi corrugati sotto traccia e cavi con rivestimento plastico.

I frutti saranno tipo AVE serie ALLUMIA con placca in tecnopolimero plastico colore grigio.

L'intero edificio fruirà di collegamento di messa a terra mediante l'infissione di dispersori in apposito pozzetto.

Verranno predisposti punti luce e prese per giardini, portici e logge private, i corpi illuminanti saranno scelti e posti in opera con spesa a carico di parte venditrice (saranno inoltre a carico di parte venditrice stessa le spese per i corpi illuminanti delle parti condominiali esterne e interne quali: vano scala, corridoi e camminamenti, corsia autorimessa ecc.).

Ogni autorimessa sarà collegata elettricamente al centralino dell'appartamento al fine di poter disporre liberamente dell'energia elettrica anche in quell'ambiente senza render conto a nessuno.

Le luci del corsello dei box si accendono automaticamente con radar di movimento, mentre quelle esterne si accendono con l'ausilio di un crepuscolare.

L'impianto telefonico comprenderà le sole canalizzazioni e scatole per prese, mentre l'installazione sarà a carico dell'acquirente.

L'impianto video-citofonico della ditta Bitron-video prevede quattro unità esterne: una sul cancello pedonale di via del Bersaglio, una sul cancello pedonale fronte parcheggio centro Tennis "Spiaggia d'Oro", una nella zona piscina e una nella zona fitness, complete di telecamere e una/due unità interne per appartamento, complete di monitor a colori. Inoltre verrà posizionata una telecamera fissa nel corsello



autorimesse per dare la possibilità a tutti i condomini di controllare ai fini della sicurezza, anche quell'area condominiale.

Sarà realizzato impianto Tv con ricezione del digitale terrestre e satellitare. L'impianto prevede: antenna, centraline, filtri, cavi e 2 prese, una zona giorno e una zona notte funzionanti (le altre prese saranno solo predisposte).

### **Impianto elevatore a basso consumo elettrico**

Nella palazzina Sud verrà installato impianto di ascensore ECOPHASE, rispondente alla normativa europea EN81.1, alla direttiva ascensori 95/16/CE del 25/06/1999, ed alla Legge 13/89 D.M.LL.PP. 236/89 del 09/01/1989, è prevista la fermata ad ogni piano a partire dall'interrato e fino al secondo piano, sarà dotato di tutti i dispositivi necessari per la sicurezza.

L'ascensore sarà del tipo a basso consumo energetico avendo un'alimentazione monofase 220V 50Hz con un potenza motore massima richiesta di 1,5Kw circa.

E' inoltre dotato del pacchetto risparmio energetico che consente la classificazione energetica dell'ascensore in Classe A: i 3/4 del consumo elettrico degli ascensori residenziali (fino a 5/6 fermate) avviene durante il periodo di standby o di fermo, infatti è stato provato che tale tipologia di impianto funziona non più di un'ora al giorno. L'Ecophase è stato equipaggiato con un sistema che consente, durante tale periodo, di togliere l'alimentazione a tutto il sistema, escluso il pulsante di emergenza e le chiamate ai piani, andando a risparmiare tutta l'energia elettrica necessaria per mantenerlo attivo. Nel caso di pressione del pulsante di chiamata sono necessari 8/10 secondi per rimettere in funzione l'impianto. La cabina sarà costruita in struttura d'acciaio, rispondente alla normativa vigente, con pareti rivestite in doghe orizzontali di Lamato plastico e pavimento ricoperto in marmo. La pulsantiera posta nel corrimano orizzontale sarà a leggio a cristalli liquidi con display multifunzione e specchio sulla parete di fondo.



## CAP. 6

# GLI ELEMENTI DI FINITURA

### I pavimenti e rivestimenti

Le pavimentazioni delle cantine, dei corridoi di distribuzione al piano semi-interrato, delle autorimesse e degli spazi di manovra saranno in battuto di cemento liscio con spolvero di quarzo (L'impresa si riserva la facoltà a propria scelta di pavimentare con piastrelle di gres seconda scelta le cantine ed i locali tecnici).

All'interno degli appartamenti, sono state posate diverse tipologie di pavimenti per differenziare lo stile degli stessi:

- Ⓢ Piastrelle in ceramica monocottura e Grés di vari formati del tipo "Casa Mood – Lavagna black" spess.12mm, "Minimal – Grigio" spess.15mm, "Casa dolce casa – serie Cuoio" spess.10mm;
- Ⓢ Parquet del tipo "Original Parquet" spess. 15 mm della serie "Business" nelle colorazioni "Nevada" e "Grigio"; e del tipo "Pavidea" serie "Prestige Rovere"
- Ⓢ Le logge le terrazze ed i balconi pavimentati con piastrelle di grès del tipo "Rex – Selection Oak" dimensioni 22.5x90cm e del tipo "Gran Sasso" dimensioni 30x15cm o 15x15cm
- Ⓢ I bagni saranno pavimentati e rivestiti con piastrelle in Grés della serie "Moka", "Steel" e "Stardust" in vari formati e dimensioni.

I materiali di posa di pavimenti e rivestimenti saranno di prima scelta ed il tipo ed i colori potranno essere scelti dal campionario messo a disposizione presso il fornitore designato dalla società venditrice, il quale curerà direttamente la posa e le variazioni extra-capitolato, così come l'eventuale variazione del tipo di posa, non costituirà variante l'eventuale posa a scelta in diagonale fugata in luogo di quella ortogonale accostata.

Il maggior compenso derivante dagli extra-capitolato dovrà essere concordato con il fornitore alla conferma degli stessi e regolato con parte venditrice con modalità qui avanti meglio descritte.



## **FINITURA PER SCIVOLO D'INGRESSO ALLE AUTORIMESSE**

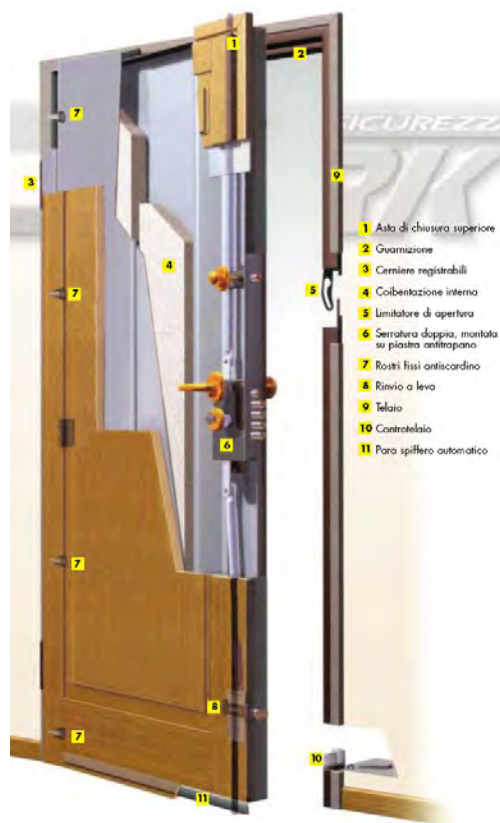
Finitura per lo scivolo d'ingresso alle autorimesse eseguita con cls preconfezionato, fibro-rinforzato ed armato con rete elettrosaldata, modellato in superficie con resine colorate che riprendono i colori e le sagome di una pavimentazione in pietra.



## **portoncini blindati**

Portoncini d'ingresso agli alloggi tipo blindato, di primaria ditta, marcata CE a norma UNI EN 1627, avente serratura e cilindro europeo con defender di sicurezza e coibentazione interna 40mm. completi di:

- Ⓢ Chiave a doppia mappa;
- Ⓢ Soglia mobile parafreddo;
- Ⓢ Maniglia cromo satinata e dispositivo block;
- Ⓢ Rivestimento interno liscio laccato avorio come le porte interne ed esterno pantografato spessore 14mm. colore a scelta dalla D.L.





## **Le porte interne**

Porte interne in materiale composito rivestite in laminato della Ditta GAROFOLI collezione G-idea GENIA modello TERESIA 1/PAL 3F colore laccato avorio con filetti in acciaio cromo satinato, complete di telaio con guarnizione e mostrine telescopiche, maniglia serie Hoppe mod. Tokio in ottone con finitura cromo satinato.



## **I serramenti**

I Serramenti delle finestre e porte finestre saranno in PVC di colore bianco in massa cod. 654 a taglio termico con doppi vetri, ideale per case a basso consumo energetico e passive.

Il ricercato design del sistema ad anta semicomplanare risponde perfettamente ai nuovi canoni estetici. Non solo qualità estetica, ma anche prestazioni tecniche raggiungendo valori ottimale di isolamento termico, rispettando così in pieno le normative sul risparmio energetico. I risultati dei test di idoneità relativi alla permeabilità all'aria (Classe 4) e alla tenuta all'acqua (Classe 9A) rispondono ai più severi requisiti di idoneità.

### *Caratteristiche tecniche:*

- ⊙ Sistema di profilati a guarnizione centrale con profondità di 80mm. con struttura a 5 camere e particolare rinforzo in acciaio, di forma innovativa;
- ⊙ Elevata tenuta alla pioggia battente, buona ermeticità;
- ⊙ Permeabilità all'aria: classe 4 (secondo EN 12207);
- ⊙ Tenuta all'acqua: classe 9A (secondo EN 12208);
- ⊙ Resistenza al carico del vento classe C5 (secondo EN 12210);

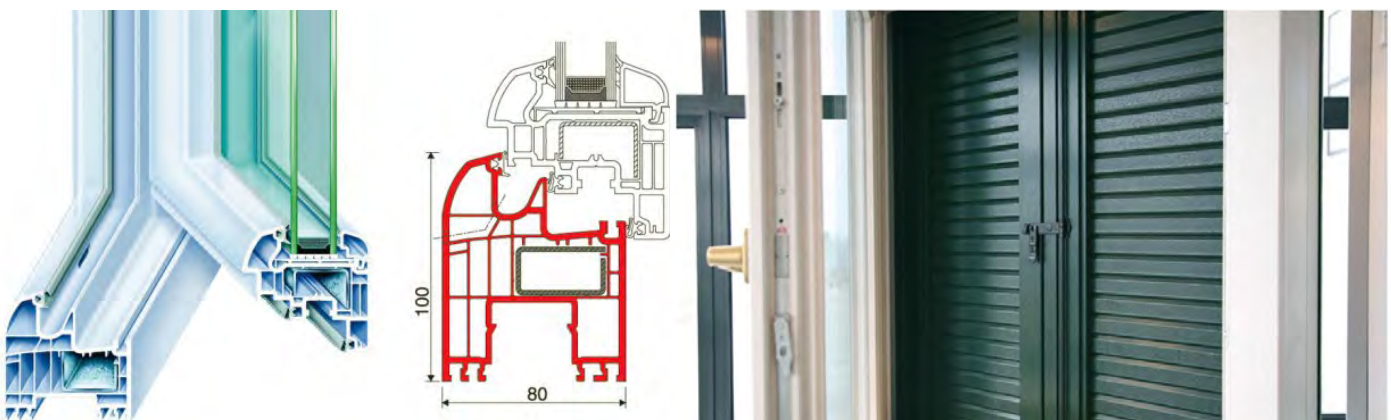




- ⊗ Valore  $U_f$  nodo telaio 1,0 W/(m<sup>2</sup>K);
- ⊗ Profili con arrotondamenti marcati e morbidi raccordi degli spigoli in vista.

#### STRUTTURA E MATERIALI

- ⊗ I profilati saranno realizzati in PVC rigido modificato resistente agli urti sez. 80mm. La verniciatura sui profilati avviene mediante vernici all'acqua non inquinanti e con elevata stabilità;
- ⊗ I rinforzi in acciaio, per l'irrigidimento dei profilati in PVC, saranno previsti in lamiera rullata zincata all'interno ed all'esterno secondo norma DIN EN 14713. I rinforzi in acciaio vengono inseriti su tutti i profilati principali; telaio, anta, traverso e battuta centrale;
- ⊗ Come materiale per guarnizioni viene utilizzato EPDM a norma DIN 7863. Le caratteristiche di questo materiale saranno: buona resistenza ai raggi ultravioletti, all'umidità ed al calore, elevata resistenza all'invecchiamento ed elevata elasticità nel tempo alle basse temperature;
- ⊗ Verranno utilizzata ferramenta anta ribalta certificata RAL. Questa ferramenta perfettamente nascosta è resistente alla corrosione a norma DIN 50941 C (galvanizzata, zincata). Le viti utilizzate per il fissaggio della ferramenta sono in acciaio zincato e con filetto a passo idoneo al PVC;
- ⊗ Le maniglie saranno del tipo Hoppe mod. Tokyo in acciaio satinato;
- ⊗ I vetri utilizzati saranno del tipo basso emissivo 3.3 + 15 argon + 4.4 completi di bordo caldo. Per la realizzazione dei vetri isolanti viene utilizzato un vetro *float* di alta qualità. I vetri isolanti presentano una faccia trattata con deposito metallico, posizionata all'interno dell'intercapedine e contenenti gas Argon. La doppia sigillatura del vetro avviene mediante *butile* e *thiocol*;
- ⊗ I serramenti prevederanno il posizionamento di scuri esterni anch'essi in PVC a lamelle orizzontali, ottima stabilità dovuta al rinforzo tubolare in acciaio zincato e ai collegamenti d'angolo interni uniti mediante termosaldature, chiusura delle ante con spagnoletta e bandella ad angolo. Sarà a discrezione della D.L. decidere se fornire le ante d'oscuro anche sulle portefinestre del soggiorno/cucina dei vari alloggi;





da più di cento anni...costruiamo con te



## I portoni dei garage

Ogni autorimessa al piano interrato sarà dotata di Porta Basculante tipo HORMANN mod. EPU40, elementi del manto con sistema antinfortunistico salvadita interno ed esterno (brevetto europeo).

Pannelli sandwich isolati in poliuretano ad alta densità, esente da CFC Spessore elementi 42/ 20 mm.

Manto esterno protetto con mano di fondo nella tinta RAL 9016 nella versione con finitura decograin.

Manto interno con mano di fondo nella tinta RAL 9002. Guide laterali caratterizzate e doppie guide superiori in robusti profilati in acciaio zincato.

Telaio laterale con goffatura e mano di fondo sintetica RAL 9016 e cartella superiore monoparete con finitura come il portone.

Conforme alla norma UNI EN 13241-1, tutti i portoni saranno corredati di targa identificativa.

Automazione per portoni Sezionali Mod. PROMATIC / E a traino, silenziosa, a bassa manutenzione.

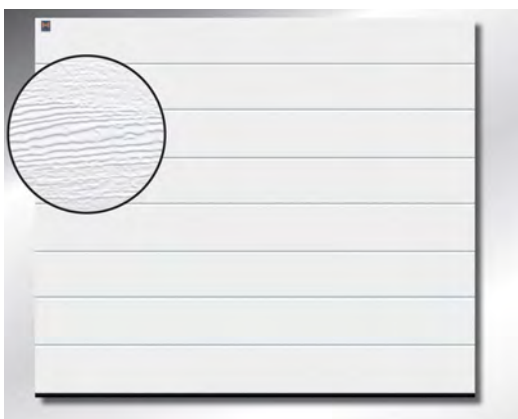
Comandi e controlli elettronici a microprocessori.

Finecorsa e sensore di sforzo ad auto-apprendimento.

Avviamento ed arresto rallentati, chiusura temporizzata programmabile Alimentazione 230 V monofase, 0,2Kw, motore a corrente continua 24 V.

Velocità d'apertura del portone max 14 cm/sec. Carter motore in materiale sintetico grigio. Sblocco azionabile dall'interno per manovre d'emergenza. Illuminazione interna con luce temporizzata a 2 min.

Sistema brevettato per antisollevamento MECCANICO, marchiata CE rispondente alla UNI EN 13241-1.





## **I bagni**

Ad ogni gruppo di bagno saranno previsti dei rubinetti a cappuccio di intercettazione sulle linee di acqua calda e fredda in modo da consentire la manutenzione del singolo bagno indipendentemente dal resto dell'appartamento.

I bagni saranno preventivamente intercettati con saracinesche di chiusura ad incasso con borchiette cromate "a vista".

Sarà previsto un attacco acqua fredda e scarico per la lavatrice (uno per ogni singolo alloggio).

I bagni saranno divisi in tre tipologie:

### *Bagno tipo 1*

Apparecchi sanitari: Villeroy & Boch serie "Subway 2.0" W.C. e Bidet sospesi con copri sedile avvolgente con Soft Closing; Lavabo a semicolonna in porcellana smaltata di colore bianco;

Piatti doccia in acciaio smaltato bianco tipo Kaldewei serie "Conoflat" sezione 80x90;

Rubinetteria sanitari: tipo Hansa serie "HansaStela"

Rubinetteria doccia: termostatico ad incasso tipo Hansa serie "HansaStela"; soffione tondo tipo Cristina serie "Sandwich Plus"; doccetta tipo Bossini serie "Zen"

### *Bagno tipo 2*

Apparecchi sanitari: tipo Duravit serie "Starck 3" W.C. e Bidet sospesi con copri sedile avvolgente con Soft Closing; Lavabo a semicolonna in porcellana smaltata di colore bianco;

Piatti doccia in acciaio smaltato bianco tipo Kaldewei serie "Duschplan" sezione 80x90;

Rubinetteria sanitari: tipo Cristina serie "Picche Mono"

Rubinetteria doccia: termostatico ad incasso tipo Cristina serie "Theta G"; saliscendi tipo HansGrohe serie "Croma 100"

### *Bagno tipo 3*

Apparecchi sanitari: Villeroy & Boch serie "Subway 2.0" W.C. e Bidet sospesi con copri sedile avvolgente con Soft Closing; Lavabo a semicolonna in porcellana smaltata di colore bianco;

Piatti doccia in acciaio smaltato bianco tipo Kaldewei serie "Conoflat" sezione 80x90;

Rubinetteria sanitari: tipo Cristina serie "Picche Mono"

Rubinetteria doccia: termostatico ad incasso tipo Cristina serie "Theta G"; saliscendi tipo HansGrohe serie "Croma 100"



Villeroy & Boch "Subway 2.0"



DURAVIT "STARCK 3"



Rubinetteria Cristina "Picche Mono"

Rubinetteria "HansaStela"



Piatto doccia Kaldewei "Conoflat"

Piatto doccia Kaldewei

"Dschuplan"







### **antifurto**

Le abitazioni sono dotate di impianto di allarme gestito domoticamente grazie all'installazione di rilevatori volumetrici, sensori perimetrali per finestre, centralina di comando interna e sirena esterna.

L'utente potrà richiedere a spese proprie l'attivazione del servizio di remotizzazione domotica che permette il controllo dello stato dell'antifurto e la ricezione di notifiche sui propri dispositivi mobili.

## **CAP. 7**

### **LA ZONA PISCINA**

La zona relax sarà caratterizzata da una piscina privata comune ad uso esclusivo dei proprietari degli alloggi, posizionata sul versante a sud, completamente recintata con recinzioni adeguate e sistemazione di siepi di sempreverde, per la mitigazione.

La piscina sarà interrata di dimensioni in pianta 6,00x12,00mt., con profondità della vasca di 1,30mt., su cui si innesta una vasca idromassaggio con gradini per l'ingresso e sedute.

Entrambe le vasche sono rivestite con mosaico di vetro avente tonalità sabbia/beige, con superficie lucida, liscia. Tale rivestimento è adatto a resistere alla degradazione dovuta agli agenti chimici, (quali disinfettanti, detergenti) ed allo sbalzo termico dei fattori stagionali ed all'azione del gelo e disgelo.

La pavimentazione attorno alla piscina e le finiture saranno eseguite con pietra del tipo "Biancone di Asiago", piastrellato con blocchi da 30x45cm con posa "mezza intera".

All'interno un sistema di illuminazione con faretti subacquei forniranno un'ambientazione del colore desiderato con particolari giochi di colore creando un'atmosfera coreografica serale e notturna di notevole impatto visivo.

#### **CARATTERISTICHE TECNICHE:**

##### ***Impianto di filtrazione E DEPURAZIONE***



La pulizia dell'acqua verrà garantita da un complesso manuale di filtrazione avente una portata complessiva di 66 mc/h costituito da filtri a sabbia.

L'apparecchiatura è realizzata in vetroresina rinforzata ed esternamente laminata con collettori e candelotti in PVC anticorrosivo, coperchio superiore con piedini di supporto in VTR rinforzati.

Valvole selettive manuali a sei vie da 1" e 1/2, sfiato aria, scarico acqua inferiore e manometro di controllo pressione.

Il filtro del diam. di 900mm avrà portata di 33 mc/h cad., con una velocità di filtrazione di 50 mc/h/mq.

Per il letto filtrante verrà realizzato uno strato in graniglia quarzo granulometria 0,4-0,8 mm.

Elettropompe centrifughe autoadescanti in noryl con pre-filtro incorporato, coperchio in policarbonato trasparente e cestello estraibile.

Pannello per la regolazione proporzionale del PH, Redox, temperatura e cloro libero, completo di software per il telecontrollo, composto da: uno strumento, una pompa dosatrice acido, una pompa dosatrice cloro, cella amperometrica, filtro, elettrodi, sensore temperatura e sensore di flusso.

#### *Benessere e wellness*

L'idromassaggio è composta da elettropompa centrifuga auto adescante in Noryl con Pre-filtro incorporato, coperchio in poli carbonato trasparente, cestello estraibile e bocchette di immissione con aspirazione aria effetto venturi posizionate sulla parete della vasca con possibilità di regolazione del flusso. Verrà comandato dall'utente con pulsante pneumatico montato a parete zona panca per l'avviamento e lo spegnimento del idromassaggio per aumentare il piacevole soggiorno nella zona relax. Inoltre nella zona idro, verranno installate due cascate con corpo in acciaio inox con ugello piatto e ugello pellicano, comandate dall'utente con pulsante pneumatico montato a parete nella zona panca.

Doccia solare in acciaio inox. con riscaldamento dell'acqua in un serbatoio in polietilene utilizzando l'energia solare. Dotata di rubinetti (acqua calda e fredda) e soffione orientabile.

#### **ZONA PISCINA CON PAVIMENTAZIONE "BIANCONE DI ASIAGO"**





Rivestimento mosaico di vetro  
tonalità sabbia/beige

**CAP.**

**8**

## **CONDUTTURE AI VARI PIANI**

La Società venditrice a seconda delle necessità tecniche derivanti dalla distribuzione delle varie reti (impianti elettrici, telefonici, idrici, fognari, ecc.) si riserva la facoltà di ubicare i relativi condotti nelle posizioni che riterrà più idonee anche nell'attraversamento delle proprietà private, costituendo di fatto servitù.

**CAP. 9**

**TERMINI**

## **E MODALITA' DI CONTRATTO**

Le unità immobiliari da costruire saranno consegnate finite e abitabili, costruite e rifinite con le opere, impianti e manufatti indicati nel presente capitolato tecnico.

Le cantine e le autorimesse saranno costruite ed ultimate sempre in base a quanto qui descritto e indicato.

Nel prezzo convenuto saranno quindi comprese anche le opere e le prestazioni che seguono:

- ⊕ Progettazione, calcolo delle strutture in cemento armato, direzione lavori e assistenza tecnica fino alla ultimazione dei lavori stessi e collaudo statico delle opere;
- ⊕ Le spese per la realizzazione del verde privato e condominiale (semina del tappeto verde e ove necessario, la piantumazione della siepe), compresa la realizzazione dell'impianto di irrigazione auto-



matico (ala gocciolante e irrigatori) comandati da unica centralina elettronica dotata di sensore pioggia sia per il verde privato che condominiale;

- ⊕ Le spese per la fornitura e posa delle lampade esterne scelte dall'impresa poste su proprietà private (giardini, logge, portici);
- ⊕ Le spese per la fornitura e posa dell'impianto di ricezione televisiva digitale terrestre centralizzato, compresa antenna TV, 2 punti presa, cavi, filtri, ecc;

Saranno per contro a carico della parte acquirente delle singole unità immobiliari:

- ⊕ Le spese di rogito, dipendenti e conseguenti;
- ⊕ L'I.V.A. di Legge sul prezzo di acquisto;
- ⊕ Le spese tecniche di accatastamento, di formazione delle tabelle millesimali, di redazione del regolamento condominiale e di assistenza tecnica per la stipula del rogito;
- ⊕ Le spese di allaccio ai servizi pubblici di acqua, gas, energia elettrica, fognature e quant'altro necessario o richiesto, compresa la posa dei contatori (unità di misura) delle utenze condominiali;
- ⊕ Le spese per l'assicurazione del fabbricato a far tempo dalla data di consegna;
- ⊕ Quant'altro indicato nell'eventuale contratto preliminare e nel seguente capitolato.

La consegna delle unità immobiliari verrà effettuata dalla Società costruttrice entro i giorni stabiliti contrattualmente, che si intendono lavorativi, escludendo quindi i festivi, sospensioni dovute a scioperi, condizioni climatiche avverse e od altre cause di forza maggiore.

La parte acquirente è obbligata a verificare e controllare l'unità immobiliare compromessa in vendita alla data di consegna stabilita i segnalando all'Impresa esecutrice gli eventuali vizi riscontrati che, se sussistenti, verranno eliminati prima del rogito.

Alla consegna verrà redatto verbale da redigersi in contraddittorio, la cui sottoscrizione varrà come piena accettazione dell'opera compravenduta, fatte salve garanzie di legge, nonché la persistenza di eventuali difetti di piccola entità che non pregiudichino l'immediata e completa fruizione dell'alloggio e che saranno comunque eliminati prima del rogito.

Per i primi due anni dalla fine dei lavori gli acquirenti si impegnano a fare eseguire tutte le manutenzioni alla società DELDOSSI s.r.l. dietro corrispettivo.

**CAP.**

**10**

**LAVORI DI VARIANTE**



È facoltà della parte acquirente apportare varianti al progetto iniziale dell'unità compravenduta, previa approvazione della D.L., che ne valuterà l'ammissibilità in relazione all'entità delle modifiche richieste ed ai tempi di esecuzione in rapporto al procedere complessivo del cantiere.

Gli eventuali lavori di variante saranno eseguiti solo dall'Impresa esecutrice dopo la compilazione di un preventivo di spesa scritto e firmato per accettazione dalla parte acquirente e saranno liquidati e pagati dalla parte acquirente per la metà all'ordine e il saldo ad avvenuta realizzazione delle stesse.

È fatto divieto alla parte acquirente di accedere al cantiere senza l'accompagnamento di un responsabile dell'impresa avvertito con un congruo preavviso di almeno due giorni.

La tempistica necessaria alla valutazione e successiva realizzazione delle varianti richieste potrà provocare ritardi nei tempi di consegna previsti contrattualmente, non imputabili alla parte venditrice.

Si precisa che in merito alle migliorie che verranno apportate dall'impresa, su richiesta di parte acquirente, siano esse di natura tecnica relativa agli impianti tutti e alle finiture interne tutte compresi i serramenti, le maggiori spese derivanti dalle variazioni al presente capitolato, verranno quantificate preventivamente alla loro realizzazione e riconosciute con spesa aggiuntiva a carico di parte acquirente.

**CAP.**

**11**

## **MODIFICHE ALL'EDIFICIO**

La Società venditrice si riserva la facoltà di apportare modifiche al progetto dell'edificio, nonché al capitolato dei lavori, derivanti da prescrizioni della Pubblica Amministrazione o da scelte della Direzione Lavori. Le modifiche eventuali dovute all'approfondimento progettuale non apporteranno comunque diminuzione funzionale dell'edificio.

**CAP. 12**

**AP -**

## **PALTI DELLE OPERE E RAPPORTI**





La società venditrice provvederà alla realizzazione dell'intervento con appalti a ditte specializzate e qualificate per le varie categorie dei lavori.

Queste dovranno rispondere del loro operato, della mano d'opera impiegata e della buona riuscita dei lavori direttamente alla Società; l'acquirente è tenuto a non prendere accordi direttamente con detti fornitori, ma ad informare preventivamente la Società venditrice e la Direzione Lavori per qualsiasi richiesta di variante che vorrà eventualmente apportare.

Qualsiasi rapporto fra la Società venditrice ed i futuri acquirenti (lavori in variante, modifiche, sostituzioni e quant'altro) sarà espletato esclusivamente per iscritto.

Non saranno, quindi, ritenuti validi quegli accordi, o richieste verbali, che venissero fatte dai futuri acquirenti direttamente in cantiere con il personale dipendente dell'Impresa o con i titolari ed il personale delle ditte esecutrici dei lavori dell'edificio ( falegname, idraulico, elettricista, pavimentista, rivestitore, imbianchino, ecc), con la sola esclusione delle opere di pavimentazione extra-capitolato, che l'acquirente potrà concordare direttamente con la ditta indicatagli, sia per la scelta dei materiali che per il relativo conguaglio di pagamento con corrispettivo da riconoscere a parte venditrice.

## **CAP. 13**

## **ACCATASTAMENTI**

### **E DIVISIONI MILLESIMALI**

L'impresa costruttrice provvederà a dare incarico ad un tecnico abilitato per l'espletamento delle pratiche di denunce catastali, divisioni millesimali, calcolo delle rendite presunte, relazioni tecniche per la stipulazione degli atti di rogito ed eventuale regolamento di condominio per le parti comuni.

Le spese di dette prestazioni saranno a carico degli acquirenti e dovranno essere liquidate direttamente allo Studio Tecnico prima della stipula del rogito.

## **CAP.**

**14**

### **AMMINISTRAZIONE**



La Società venditrice provvederà per il fabbricato in oggetto e per le parti comuni dell'intero complesso immobiliare, alla nomina di un Amministratore scelto nell'Albo della Provincia di Brescia; questi rimarrà in carica un anno dalla nomina e potrà essere riconfermato o sostituito dall'Assemblea.

<b>CAP. 15</b>	<b>POLIZZA ASSI- CURAZIONE R.C. E INCENDIO</b>
----------------	--

L'edificio verrà consegnato dalla Società costruttrice coperto da polizza di assicurazione R.C. e incendio di durata decennale, a far tempo dalla data di consegna, la relativa spesa sarà a carico del condominio.

Per contro, sarà a carico e spesa dell'impresa la stipula della garanzia assicurativa postuma decennale prevista per Legge.

<b>CAP.</b>	<b>16</b>
<b>CONTROVERSIE</b>	

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti nonché quelle promosse da e nei confronti delle parti, comunque relative al presente rapporto, sarà disciplinata dalle norme del codice civile e del codice di procedura civile.

<b>CAP. 17</b>	<b>LA MANUTENZIONE E DU- RABILITA' DELL' IMMOBILE</b>
----------------	---

Per ridurre al minimo la manutenzione oltre che alla qualità dei prodotti e dei materiali utilizzati, si sono fatte le seguenti scelte progettuali:



- ⊕ I terrazzi ed i balconi così come i frontalini saranno impermeabilizzati con malta cementizia bicomponente elastica (tipo **"MAPELASTIC" della MAPEI s.p.a**) per risolvere i problemi di efflorescenze saline ed infiltrazioni e poi rivestiti con piastrelle in gres porcellanato antigelivo;
- ⊕ I canali della copertura e tutta la lattoneria utilizzata è **in rame** al fine di garantire la massima durata nel tempo e resistenza contro l'aggressione degli agenti atmosferici;
- ⊕ La finitura delle ringhiere dei terrazzi, dei balconi, parapetti delle scale e le cancellate esterne saranno verniciate con tinte epossidiche o bruniti;
- ⊕ Serramenti in PVC, per garantire un **maggiore confort abitativo e costi di manutenzione e cura ridotti**, sono durevoli nel tempo, richiedono poca manutenzione e sono facili da curare, in quanto la loro pulizia va effettuata con semplici detergenti. Vengono utilizzati materiali resistenti alle intemperie e di lunga durata. Per molti anni non si rendono necessari lavori di manutenzione per i nostri infissi, quali ad esempio la verniciatura, ed il materiale non corre il pericolo di essere aggredito da muffe, nemmeno in presenza di agenti atmosferici aggressivi o di condizioni meteorologiche estreme.
- ⊕ Per quanto riguarda invece le manutenzioni in sicurezza, ordinarie e straordinarie sulla copertura verrà posizionata una **linea vita conforme alla normativa UNI EN 795 classe C**, certificato da Ente Certificatore notificato dal Ministero, realizzata con piastre, smorzatori a molla in acciaio inox, relativi cavi e tenditore sempre in acciaio inox.
- ⊕ Si è installato **l'addolcitore dell'acqua** in modo da garantire una maggior durata di tutti gli impianti che ne vengono a contatto, così come gli elettrodomestici degli appartamenti;
- ⊕ L'impianto della piscina è **dotato di regolazione proporzionale** del PH, Redox, temperatura e cloro libero come per le piscine pubbliche, riducendo così i sopralluoghi dei manutentori;
- ⊕ L'acqua calda sanitaria è prodotta con degli scambiatori rapidi in modo da evitare futuri problemi di legionella;
- ⊕ L'impianto idraulico è realizzato sia con **doppia pompa di calore** che con doppia pompa di circolo in modo da evitare fastidiosi fermi.

La soddisfazione del Cliente è il principale obiettivo che la DELDOSSI SRL intende perseguire attraverso il miglioramento continuo delle proprie prestazioni, essendo consapevole della continua evoluzione tecnologica nel campo dell'edilizia e delle specifiche esigenze di mercato e del cliente stesso.



Qualità, confort e sicurezza sono i principi fondamentali proposti per le nostre abitazioni complete di ogni optional che l'abitare moderno richiede affinché ciascuno possa ritrovare la sua casa nella nuova casa.

A tal fine la DELDOSSI SRL assicura al cliente che il lavoro, in termini tecnici ed economici, sia raggiunto e mantenuto con la qualità stabilita garantendo sicurezza ed affidabilità del prodotto finale dando così garanzia di tenuta nel tempo dell'investimento.

Letto, approvato e sottoscritto in Desenzano del Garda (BS) il

Per la Società venditrice

Per l'Acquirente