

**Paradisi Domenico Antonino**

Ragioniere

globalimmobiliareborgo@gmail.com

**GLOBAL**  
**IMMOBILIARE**  
dove i sogni diventano realtà

Borgo Valsugana  
via Fratelli 31

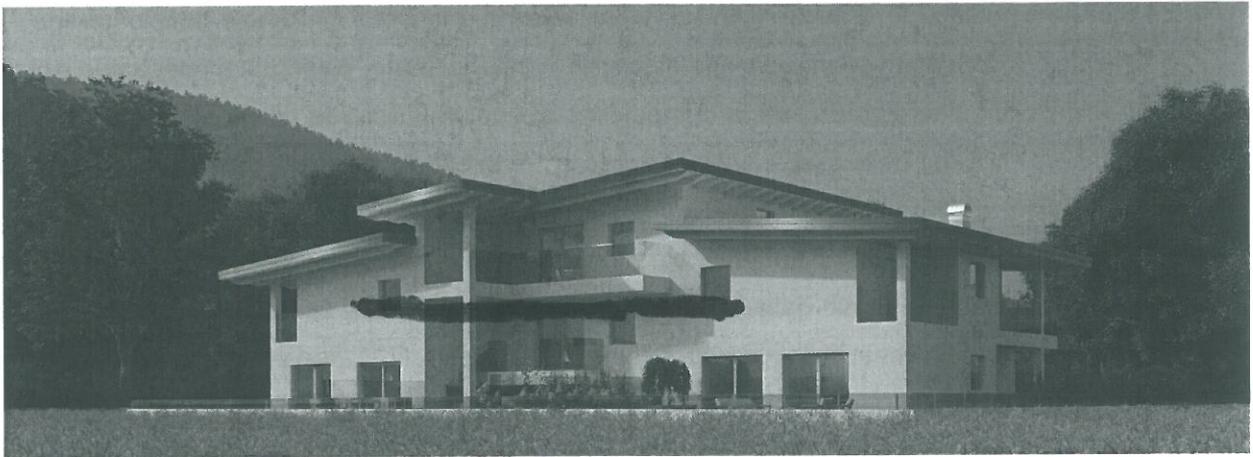
cell. 3355240575 - tel.  
0461752665



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

CALDONAZZO (TN) - via Caorso

# RESIDENCE STELLA



**RELAZIONE TECNICA**  
**descrizione delle opere**



Borgo Valsugana  
via Fratelli 31  
cell. 3355240575 - tel.  
0461752665[www.globalimmobiliareborgo.it](http://www.globalimmobiliareborgo.it)

## **TETTO**

Il tetto ventilato a falda unica rimane a vista con orditura portante in legno lamellare, cantieri in legno lamellare o bilama piallati, tutto verniciato. Il rivestimento interno a vista verrà realizzato in perline o cartongesso come da scelta del cliente. La copertura ha il freno vapore, la coibentazione in fibra minerale con spessore 20 cm, listelli di ventilazione, tavolato, guaina microforata, listelli di seconda orditura, contro listelli e manto di copertura in tegole cementizie.

Lo sgrondo delle acque meteoriche viene realizzato in lamiera, con pluviali e canali di gronda a sezione rotonda disposti a sporgere dalla linda. Le torrette dei camini delle canne fumarie e gli sfiati sono costruiti in vibro cemento con copertina in lamiera a sezione rotonda.

## **SCALE**

Le scale esterne hanno gradini in cemento armato rivestiti in granito dello spessore di 3 cm per le pedate e 2 cm per le alzate, con battiscopa a correre. Le scale interne delle ville a schiera avranno gradini in cemento armato rivestiti in ceramica, in marmo o legno in base alla scelta del cliente, con battiscopa a correre.

Tutte le scale hanno dimensioni in larghezza e altezza che soddisfano i requisiti di legge e risultano posizionate come da progetto dello Studio Motter approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Caldonazzo, parte integrante delle presente relazione tecnica.

## **PARETI DIVISORIE INTERNE**

Le pareti divisorie interne di ogni unità abitativa saranno in mattoni forati di spessore 8 cm. Tutte le cucine ed i bagni saranno opportunamente provvisti di condotta di esalazione dell'aria con camini posti sulla copertura (sfiati) come da normativa vigente.

## **SUPERFICI MURARIE INTERNE**

Tutte le superfici parietali interne di cucina, soggiorno, camere da letto, taverna, bagni, disbrighi e corridoi saranno intonacate a grezzo con malta premiscelata tirata a fino e successivo strato di malta rasata in calce spenta, poi tinteggiata con dipintura ad acqua nei colori scelti dal cliente in base al campionario proposto dalla Direzione Lavori. Le pareti dei garage saranno tinteggiate di bianco su fondo al grezzo.

Borgo Valsugana  
via Fratelli 31  
cell. 3355240575 - tel.  
0461752665[www.globalimmobiliareborgo.it](http://www.globalimmobiliareborgo.it)

## **RIVESTIMENTI in PIASTRELLE**

Nelle cucine è previsto il rivestimento in piastrelle della fascia di parete della zona cottura compresa da 80 a 160 cm di altezza. Nei bagni è previsto il rivestimento in piastrelle dell'intera parete perimetrale fino all'altezza di 200 cm anche all'interno dei box doccia.

## **PAVIMENTI**

I pavimenti della zona giorno e dei bagni sono in piastrelle. Nelle camere da letto vengono posati parquet in legno prefinito in essenza di rovere o faggio (50 x 7 cm) di prima qualità, oppure tutti i tipi di laminato (rovere, frassino, faggio, acero, iroko, etc.): il tutto su apposita caldana per ottimizzare la prestazione termica del riscaldamento a pavimento. Nei garage è previsto un pavimento resistente all'usura di tipo industriale con finitura liscia al quarzo.

Su tutti i pavimenti, tranne i garages, verrà posto un battiscopa in legno massiccio di cm 6. La Direzione Lavori predisporrà un accordo con rivenditore della zona per la scelta dei vari tipi di piastrelle, suddivisi per gruppi a seconda della destinazione: bagni, soggiorno, cucina. Nell'ambito dei vari gruppi l'acquirente sceglierà dimensioni e tinte delle piastrelle che dovranno essere poste in opera nei singoli locali, ad eccezione degli esterni e dei poggiali dove i rivestimenti sono scelti dalla Direzione Lavori. Risultano esclusi decori, greche e altre lavorazioni artigianali particolari.

## **OPERE di FALEGNAMERIA**

Le porte interne tamburate in pioppo saranno a scelta: 1) rivestite in noce Tanganica a tinta chiara; 2) laminate in noce, acero, ciliegio o in avorio; 3) verniciate all'acqua in bianco. Tutte le porte hanno dimensioni 80x210 o 70x210 cm come da progetto e vengono montate complete di telaio, ferramenta e maniglie in cromo satinato.

Finestre e porte finestre sono di legno-alluminio nelle dimensioni previste dal progetto, con triplo vetro e sezione dell'anta fissa variabile in base alle misure dell'infisso, doppia guarnizione antiacustica e ferramenta antieffrazione. Ogni serramento è dotato di tapparella motorizzata: essi hanno apertura anta e ribalta ad eccezione delle grandi porte finestre che sono a scorrimento.

I portoncini di ingresso sono di tipo blindato con rivestimento in pannelli di legno liscio, sia sulla parte interna che esterna. I garages hanno serrande di tipo sezionale in lamiera coibentata e sono motorizzati con dotazione di due telecomandi inclusa nel prezzo.

Borgo Valsugana  
via Fratelli 31  
cell. 3355240575 - tel.  
0461752665[www.globalimmobiliareborgo.it](http://www.globalimmobiliareborgo.it)

## **POGGIOLI e PARAPETTI**

I poggioli saranno realizzati con soletta in cemento armato a sbalzo nelle dimensioni di progetto, pavimentati in ceramica simil porfido a scelta dalla Direzione Lavori, dotati di punto luce e di parapetti in ferro zincato verniciato con effetto satinato.

## **INTONACO ESTERNO**

Per le facciate è prevista l'esecuzione di intonaco a fino o graffiato in tinta chiara come da progetto, applicato con retino sull'intera superficie del cappotto termico.

## **IMPIANTO IDRO - SANITARIO**

L'impianto idraulico comprende le tubazioni in materiale sintetico multistrato G.F. Alupex garantite a sostenere la pressione necessaria per la distribuzione dell'acqua potabile agli alloggi ed ai servizi del fabbricato, costituite da colonne montanti e relative derivazioni, incassate interamente nelle murature. Dette tubazioni saranno complete di raccordi e pezzi speciali. Le tubazioni di scarico tipo "Gheberit silent-pp" o materiale idoneo complete di raccordi e pezzi speciali, saranno adatte alla costruzione e alle diramazioni verticali e orizzontali di scarico per le acque di rifiuto degli apparecchi sanitari. L'impianto comprende tubazioni orizzontali tipo "Gheberit" per l'allacciamento dei corpi sanitari alle colonne di scarico nei diametri occorrenti per il deflusso delle acque.

Lo schema di distribuzione dell'acqua calda prevede punti di erogazione in vasca da bagno o doccia, lavandini, bidet, lavello cucina e lavatrice. Dove saranno necessarie e cioè nelle pareti di divisione tra le varie unità abitative, le tubazioni di scarico saranno del tipo fonoassorbente. Ogni unità sarà fornita delle seguenti apparecchiature con sanitari di tipo sospeso e attacco a parete:

### Nei bagni:

- Lavabo con semicolonna sospesa in porcellana bianca, completo di miscelatore monocomando Grohe Eurosmart-Cosmopolitan, rubinetti d'intercettazione e sifone.
- Vaso in porcellana vetrificata bianca sospeso, cassetta ad incasso gheberit con placca di comando bianca. Sedile in plastica con coperchio, canotto per l'allacciamento al vaso completo di rosone, morsetto di raccordo e viti di fissaggio cromate.
- Bidet in porcellana vetrificata bianca sospeso, completo di miscelatore monocomando Grohe e batteria in acciaio con scarico a saltarello, sifone e rubinetti sotto bidet.



- Attacco e scarico per lavatrice con rubinetto cromato e sifone in plastica esterno.
- Piatto doccia in porcellana bianca delle dimensioni 80x80 cm, completo di miscelatore termostatico esterno Grohe 1000 per l'erogazione dell'acqua calda e fredda, asta doccia regolabile Grohe Tempesta 3, piletta e sifone o (in alternativa) vasca da bagno in acrilico 170x70, colonna di scarico Geberit a saltarello miscelatore Grohe.

Nella cucina:

- Attacco a liscio muro dell'acqua fredda per lavastoviglie.
- Attacco liscio muro dell'acqua fredda e calda più scarico per lavello.

Al piano terra è prevista l'installazione di una spina dell'acqua per ogni giardino. Al piano interrato è prevista una centrale termica con vasi di accumulo dell'acqua calda di ogni singola unità prodotta dalle fonti di energia rinnovabile fotovoltaica in dotazione all'edificio come per legge.

### **IMPIANTO TERMOAUTONOMO**

Impianto di riscaldamento termoautonomo con pompa di calore centralizzata supportata da pannelli solari e caldaia a condensazione integrata, come da progetto termotecnico. Tubazioni in materiale sintetico multistrato correnti a pavimento isolate con materiale in poliuretano espanso rinforzato. L'impianto di riscaldamento sarà suddiviso a zone con vari termostati: un termostato per la zona giorno, uno per ogni bagno e uno per ogni stanza. L'impianto di riscaldamento sarà a pavimento. Nei bagni è previsto anche un termosifone di tipo termobagno scaldasalviette.

### **IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico è costituito da tutte le linee necessarie con partenza dal quadro contatori e sarà suddiviso in linea luce e linea industriale. Tutto l'impianto sarà realizzato in tubo di resina sottomalta. I punti luce e le prese di ogni unità abitativa saranno così disposti:

- porta d'ingresso: un punto luce deviato;
- giro scale: un punto deviato per piano;
- atrio: una lampada deviate;
- soggiorno: un punto luce, due prese industriali, presa telefono, due prese luci, presa tv;
- cucina: un punto luce semplice, quattro prese industriali, una presa per cappa;
- camere: un punto luce deviato, due prese luci, una presa industriale, presa tv;

Borgo Valsugana  
via Fratelli 31cell. 3355240575 - tel.  
0461752665

www.globalimmobiliareborgo.it

- bagno: due punti bipolari e una presa luce;
- poggiolo: un punto luce;
- garage: un punto luce e una presa luce;
- centralina appartamento: con due interruttori più interruttore differenziale.

Per quanto sopra descritto, saranno poste in opera prese luce, prese industriali ed interruttori del tipo Vimar serie Idea colori a scelta del cliente. Tutti i corpi illuminanti, comprese plafoniere, sono esclusi dal presente capitolato e quindi rimangono a carico dell'acquirente. Suono previsti un punto luce per piano lungo i percorsi di risalita, una presa elettrica in ogni giardino, vari punti luce esterni lungo i percorsi pedonali e carrabili.

### **CITOFONI - TELEFONI - TV**

Sarà predisposto un impianto citofonico in ogni appartamento o villa a schiera, completo di alimentatore e di ogni componente necessario al suo perfetto funzionamento. Ogni villa a schiera e ogni appartamento saranno dotati di colonna per l'installazione dell'impianto telefonico. Sarà posto in opera impianto televisivo collegato ad una presa TV in soggiorno e una presa TV per ogni camera da letto. Inoltre verrà posto in opera un tubo sottomalta con partenza dal tetto e arrivo in ogni unità abitativa per la predisposizione dell'impianto TV satellitare. La posizione di tutti i punti luce, delle prese, dei pulsanti, delle colonne TV e telefono sopra descritti, sarà posta in opera come da schema concordato con l'elettricista e approvato dall'acquirente, che potrà stabilire eventuali modifiche con le modalità descritte al successivo punto *Varianti* in accordo con la Direzione Lavori.

### **SISTEMAZIONI ESTERNE**

La proprietà esterna di ogni unità abitativa sarà delimitata al piano terra da un muretto in calcitrizzo armato con sovrastante recinzione in rete metallica plastificata. Le zone pedonali saranno pavimentate in ceramica simil porfido per esterni. Gli spazi aperti destinati al transito carrabile e il posto auto esterno saranno in asfalto, mentre la rampa di accesso ai due garages seminterrati (che scende di 65 cm con pendenza 18,50%) sarà realizzata in cemento a vista. Tutte le zone verdi dei giardini privati saranno sistemate con terra livellata in piano, senza posa del prato e delle piantumazioni che rimangono a cura del cliente.

Borgo Valsugana  
via Fratelli 31  
cell. 3355240575 - tel.  
0461752665



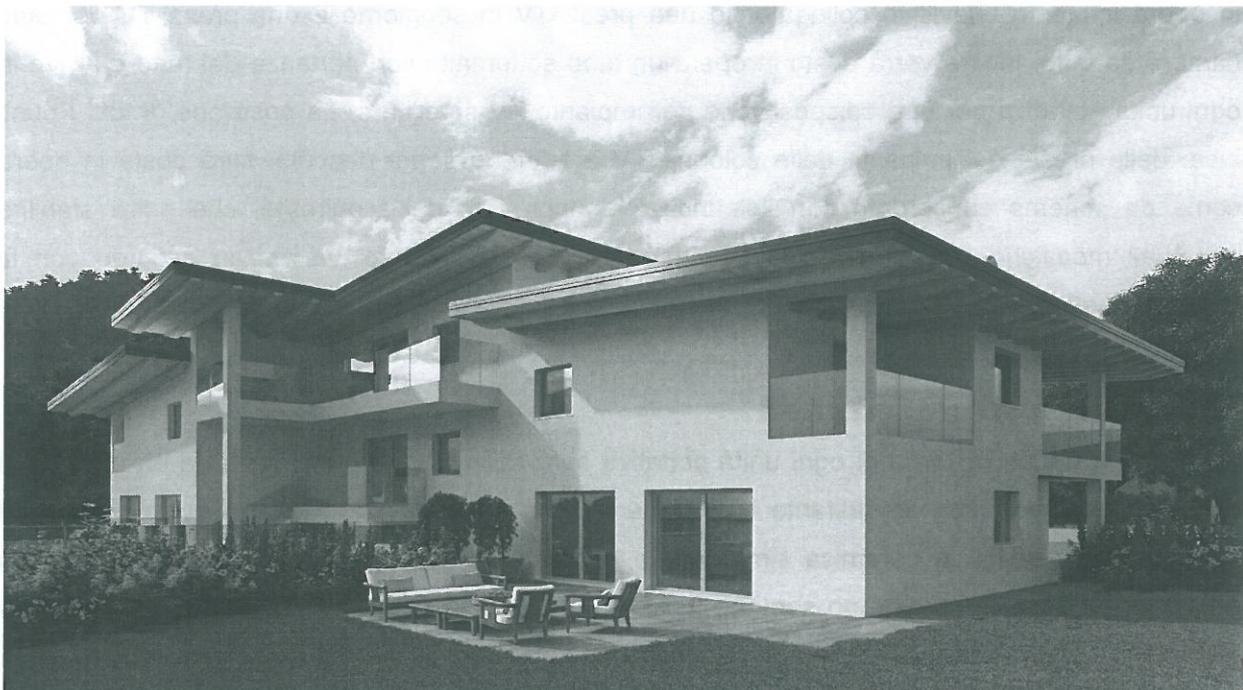
www.globalimmobiliareborgo.it

### **VARIANTI**

Ogni cliente è libero di scegliere finiture diverse da quelle indicate nella presente relazione, di variare gli impianti (elettrico, termico, sanitario) e di apportare modifiche alla distribuzione interna delle unità abitative cambiando la posizione delle tramezze ma non delle finestre. Ognuna di tali varianti è soggetta a previo accordo con la Direzione Lavori che provvederà a confermarne sia la fattibilità tecnica che il costo, avviando la nuova lavorazione dopo aver addebitato l'eventuale prezzo aggiuntivo al cliente in base alla sua approvazione.

### **CLASSE ENERGETICA**

Secondo la vigente normativa l'edificio è classificato in classe energetica A+, certificata da tecnico abilitato dalla Provincia di Trento previo collaudo effettuato con Blower Test come per legge. Il certificato di classificazione energetica A+ con durata quinquennale verrà fornito dalla *Società Stroppa Costruzioni Srl* contestualmente alla stipula del rogito di compravendita.



La Società XXXXXXXXXX potrà apportare qualsiasi modifica tecnica che riterrà opportuna

Borgo Valsugana  
via Fratelli 31cell. 3355240575 - tel.  
0461752665

www.globalimmobiliareborgo.it

## TEMPI

DICEMBRE 2022

La data di inizio lavori è prevista il 20 ~~agosto 2022~~ con adesione di almeno due proposte di interesse. Dall'impianto del cantiere si prevedono 30 giorni per scavi e installazioni con posa delle fondazioni; in altri 60 giorni è previsto il getto del primo solaio e in ulteriori 90 giorni è prevista la realizzazione della copertura con ultimazione delle opere edili e avvio della parte impiantistica.

Si prevede la consegna delle unità abitabili entro il 30 settembre 2022; in caso di eventuali ritardi di fornitura o di lavorazione la consegna avverrà non oltre il 31 dicembre 2022.

## PAGAMENTI

Le modalità di pagamento seguono la tempistica di cantiere, ogni versamento corrisponderà all'effettiva ultimazione di una parte dei lavori suddivisi in cinque fasi:

- 10% del prezzo: da versare con assegno bancario alla firma della manifestazione di interesse.

L'importo verrà incassato alla stipula del contratto preliminare di compravendita per inizio lavori;

- 10% del prezzo: da versare entro 7 giorni dalla posa del solaio del primo piano;

- 10% del prezzo: da versare entro 7 giorni dalla posa del tetto;

- 10% del prezzo: da versare entro 7 giorni dalla posa dell'impianto elettrico e termo-idraulico;

- 60% del prezzo: da versare alla stipula del rogito di compravendita alla consegna dell'immobile.

Tutti gli acconti sono protetti dalla polizza fidejussoria che la *Società Stroppa Costruzioni Srl* fornirà ad ogni cliente per garantire la restituzione dell'acconto in caso di mancata consegna dell'immobile entro i termini stabiliti. Al rogito di compravendita la *Società Stroppa Costruzioni Srl* fornirà un'ulteriore polizza a garanzia delle opere eseguite. Il cliente risulterà così integralmente tutelato sia durante che dopo l'acquisto dell'immobile, come disposto per legge.

## AGEVOLAZIONI

Agevolazioni di cui beneficiano gli acquirenti di ogni unità immobiliare:

- 1) rimborso dell'intera quota di oneri urbanistici (in caso di acquisto come prima casa);
- 2) detrazione IRPEF pari al 50% del costo del garage;
- 3) ~~esenzione dell'imposta di registro~~ ~~pagata sul prezzo di compravendita~~;
- 4) IVA 4% in sostituzione dell'Imposta di Registro (in caso di acquisto come prima casa).