



DESCRIZIONE DELLE OPERE

NOTE

Il presente capitolato tecnico commerciale descrive come sarà realizzato l'edificio nel suo complesso e le varie unità immobiliari in particolare. Esso illustra agli acquirenti la struttura, gli impianti e le finiture degli alloggi proposti in acquisto. Le soluzioni descritte non sono vincolanti e possono essere modificate con prodotti di pari valore dalla Direzione Lavori (DL), ferma restando la qualità complessiva dell'intervento. Le strutture e le finiture saranno effettuate secondo le migliori regole dettate dall'arte muraria, con materiali di prima qualità e mezzi d'uso atti alla esecuzione preposta.

Le eventuali personalizzazioni richieste dai singoli proprietari non vengono qui riportate.

ONERI A CARICO DELLA SOCIETA' VENDITRICE

La società venditrice si impegna a consegnare le unità abitative, includendo nel prezzo di vendita:

- le spese per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del lotto,
- le spese per la loro progettazione, la direzione lavori, i calcoli strutturali, i collaudi finali degli edifici, l'accatastamento delle singole unità,
- le spese per tutte le opere edili necessarie per gli allacciamenti alle pubbliche utenze.

ONERI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI

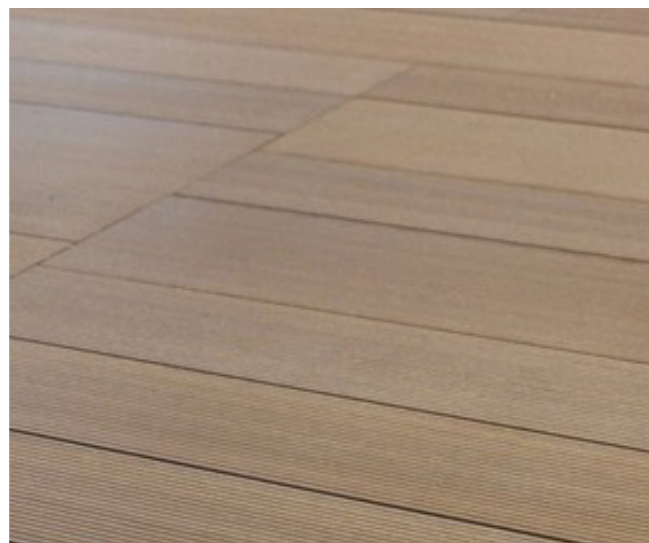
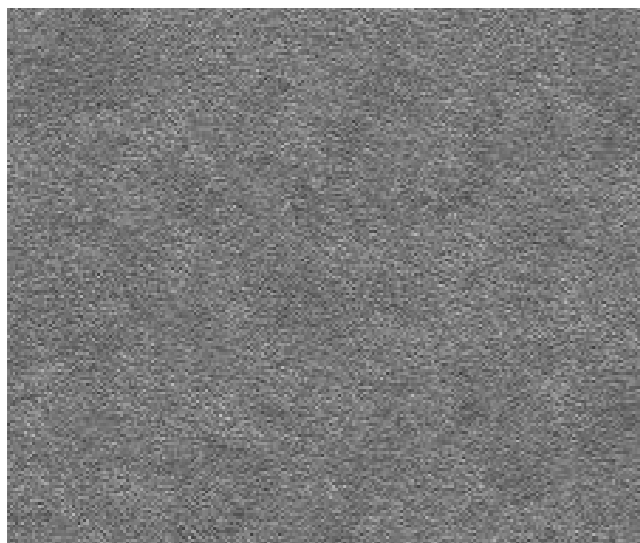
Rimangono a carico degli acquirenti i contratti delle utenze ENEL, ENIA-AGAC e TELECOM e tutte le tasse e/o oneri al momento non prevedibili.

SCAVI, FONDAZIONI, REINTERRI

Lo scavo di sbancamento e quello in sezione obbligata, saranno realizzati con mezzi meccanici per la profondità necessaria a raggiungere il terreno idoneo per far luogo a getti di fondazione, secondo le tavole di progetto e le indicazioni della DL. Al di sotto delle strutture di fondazione verrà realizzato un getto di magrone con calcestruzzo magro dello spessore minimo di cm 10, su cui appoggerà il vespaio areato.

Tutta l'area esterna contro-terra, successivamente alla sua impermeabilizzazione, verrà riempita con materiale drenante, proveniente anche dagli scavi in conformità alle norme ed ai regolamenti vigenti, il tutto idoneamente costipato sino alla quota di progetto e secondo le indicazioni della DL. Il drenaggio e la protezione della muratura impermeabilizzata saranno garantiti da una membrana TNT in polipropilene drenante.

Tutte le immagini sono pubblicate a titolo esemplificativo e non vincolante



Salvo errori e modifiche, le immagini sono indicative e possono essere variate.

STRUTTURE

Le strutture di fondazione, le strutture portanti, le pareti perimetrali in elevazione, i vani scala, i solai, il vano ascensore e i pianerottoli saranno realizzati in cemento armato gettati in opera e pilastri in acciaio integrati all'interno della muratura.

Tutte le strutture in cemento armato e i solai in latero-cemento e in lastre predalles o cementi pieni, saranno realizzate secondo il progetto esecutivo, redatto da professionista abilitato, nel rispetto delle vigenti normative antisismiche della zona in cui è ubicato l'intervento (DM 14/01/2008 - Norme tecniche per le costruzioni, L.1086 del 1971 e Circolare n.617 del 2009) e tenuto conto dell'indagine geologica-geotecnica.

TETTO DI COPERTURA, GRONDE E LATTONERIE

Il solaio di copertura, sarà in struttura latero-cementizia dello spessore finale pari a cm 28, compresa la soletta collaborante in cemento armato, armato con rete elettrosaldata e dimensionati per sopportare un carico complessivo, accidentale più permanente, di 500 kg/mq, oltre il peso proprio.

La copertura verrà isolata mediante barriera al vapore e pannello isolante XPS dello spessore di 12 cm e cappa in calcestruzzo di ripartizione del carico protetta da doppia guaina bituminosa impermeabilizzante o in guaina PVC da 1,2 mm.

Il pavimento della terrazza di copertura sarà di tipo flottante con finitura in pietra (tipo lastre naturali o piastrelle di cm 1,5 di spessore) e legno o piastrelle nella parte di terrazza verso lago, come da disegni architettonici.

La copertura sarà comprensiva di scossaline, converse ed ogni opera di lattoneria in metallo, anche a contorno dei camini di sfiato; saranno installati sulle coperture dei ganci di sicurezza certificati secondo le norme UNI EN 795 e collegati mediante linea vita in acciaio per l'esecuzione delle opere di ordinaria manutenzione.

MURATURE PERIMETRALI

Le pareti perimetrali esterne saranno in cemento armato a vista, gettato in opera, con trattamento superficiale di tipo sabbiato (piano terra) e oliato (piano primo) o muratura in Isospan con intonaco. I getti saranno integrati con opportuni agenti espansivi tali da renderli privi di fessure o cavillature superficiali.

Internamente la stratigrafia, coerentemente con le verifiche termigrometriche di legge effettuate, prevede: uno strato di 8 cm di isolante EPS tipo Neopor BASF; pannello di isolamento acustico in fibra di poliestere tipo Topsilenteco Index dello spessore di 5 cm, intercapedine d'aria di 2 cm, controparete in cartongesso con struttura 10cm e doppia lastra e rasatura.

DIVISORI, TRAMEZZE E CARTONGESSI

Muratura divisoria tra unità abitative

La muratura divisoria tra unità abitative sarà realizzata a secco mediante doppia parete costituita da doppia lastra di cartongesso con struttura da 10 cm tamponata con lana di roccia e chiusa con lastra singola in cartongesso oppure muratura in Isospan o mattoni intonacati. Tra le due pareti ci sarà una camera d'aria con inserimento di pannello di isolamento acustico in fibra di poliestere tipo Topsilenteco Index dello spessore di 5 cm, rispondente ai requisiti previsti dal DM 14/01/2008 (Norme tecniche per le costruzioni) con interposto lo strato isolante termo-acustico.

Nelle pareti verticali a secco verso l'esterno (accesso coperto alle unità dei blocchi C e D), si utilizzeranno lastre in cemento rinforzato con rete di armatura sulle due superfici, tipo Knauf Aquapanel indoor o outdoor o similari.

Tramezze interne alle unità abitative

Le divisioni interne alle unità abitative saranno realizzate con pareti in doppia lastra di cartongesso e materassino interno di spessore finito 15 cm o muratura con mattoni intonacati.

Le pareti dei locali maggiormente soggetti ad umidità (cucine e bagni), verranno rivestite con idro-lastre tipo Knauf.

Le orditure metalliche saranno distanziate per consentire il passaggio delle reti impiantistiche, e collegate tra loro con elementi di lastre in gesso rivestito a interasse di 900 mm. All'interno della parete verranno posizionati pannelli in lana di roccia DP7.

Controsoffitti delle unità abitative

I controsoffitti verranno realizzati con sistema secco in cartongesso a lastra unica da 15 mm su montanti con interasse 600 mm e guide in acciaio zincato, opportunamente ancorate alle strutture portanti o soffitti intonacati. Le sigillature e le giunzioni tra le fughe saranno eseguite a regola d'arte per la successiva applicazione dall'intonaco interno e della tinteggiatura.

ISOLAMENTI TERMO-ACUSTICI E IMPERMEABILIZZAZIONI

Isolamento termico

Il complesso edilizio rientrerà nei parametri previsti dalla vigente legislazione nazionale stabilita dal D.Lgs. n. 115 del 30/05/2008, raggiungendo la classe di efficienza energetica A. Per l'isolamento termico si procederà in conformità ai valori risultanti dalle tabelle previste dal D.Lgs. n.192 del 19/08/2005 e dal D.Lgs. n. 311/96.

I materiali che verranno utilizzati per i vari strati di isolamento, su pareti verticali e orizzontamenti, nello spessore risultante dai calcoli termotecnici e illustrati nelle stratigrafie allegate, saranno il polistirene espanso estruso (XPS) esente da HCFC, HFC, in pannelli rigidi di primaria ditta produttrice (BASF, tipo Styrodur o similari) e il polistirene espanso (EPS), in pannelli rigidi di primaria ditta produttrice (BASF, tipo Neopor o similari).

Isolamento acustico

Per l'isolamento acustico si prevede l'utilizzo a parete (su pareti esterne e divisorie interne) di un pannello in fibra di poliestere, tipo TopsilentEco Index o similari, (Rw = 56,0 dB, Resistenza termica R = 1,093 m2 K/W). L'isolamento anticallpestio a solaio verrà realizzato mediante stesa di materassino in lamina fonoiimpedente accoppiata ad un tessuto non tessuto fonoresiliente in fibra poliestere (tipo Fonostop DUO Index o similari), steso sopra lo strato di alleggerito o isolamento con isomant B+.

Impermeabilizzazioni

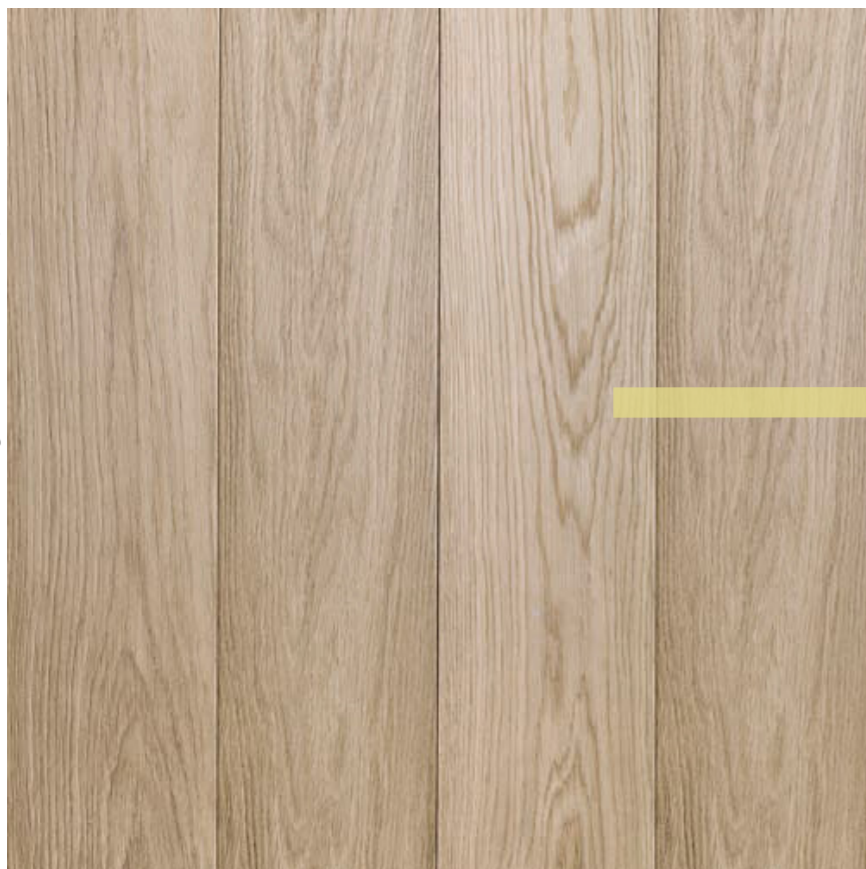
L'impermeabilizzazione in copertura sarà realizzata con stesa di idonea membrana in bitume distillato polimero, posata su massetto il cls steso in pendenza sopra il manto isolante in XPS o guaina PVC 1,2 mm.

Nelle pareti e nelle strutture di fondazione controterra si dovrà prevedere un idoneo sistema di impermeabilizzazione e drenaggio delle acque, realizzato mediante stesa di manto impermeabilizzante saldato a fiamma sulle pareti perimetrali in membrana di bitume polimero, protetta da un telo bugnato in HDPE e da un telo in TNT di polipropilene drenante.

I solai controterra dovranno essere adeguatamente isolati e separati mediante vespaio aerato realizzato con casseforme a perdere in plastica tipo igloo e getto collaorante.

Salvo errori e modifiche, le immagini sono indicative e possono essere variate.





PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

Tutti i piani degli appartamenti saranno completati fino a quota -6 cm dal piano finito con getto in opera di calcestruzzo cellulare alleggerito.

Pavimenti

La pavimentazione degli appartamenti sarà a scelta dell'acquirente, con due opzioni principali:

- listelli di rovere o faggio naturale spazzolato, spessore mm 13, finito con tre mani di vernice trasparente,
- in piastrelle in gres porcellanato di prima scelta commerciale, lisce, dimensioni cm 30x60, spessore mm 10.

Rivestimenti a parete

I rivestimenti riguardano le pareti dei bagni, relativamente a tutto il perimetro e fino all'altezza di m 1.20, e della cucina, relativamente alla parete delle attrezzature di circa cm 60-150 per un'altezza pari a cm 120-200 e saranno eseguiti in Gres porcellanato di prima scelta commerciale, posata senza fuga in formato rettangolare 30x60 cm. Tinta grigia effetto pietra, a scelta della D.L.

Battiscopa

Tutte le stanze senza rivestimento saranno completate da zoccolino battiscopa in legno, laccato o in essenza del pavimento sp. cm 8.



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI ESTERNI

Pavimenti spazi aperti

Le logge, i porticati, i cavedi e i passaggi comuni saranno pavimentati in lastre in **pietra naturale o piastrelle** dello spessore di 1,5 cm. Il battiscopa sarà dello stesso materiale della pavimentazione, altezza minima cm 8. Gli spazi esterni di pertinenza delle abitazioni al piano di campagna (portici e aree attorno alle piscine) saranno pavimentate con gli stessi materiali (pietra e plasticwood), seguendo le indicazioni contenute negli elaborati grafici progettuali.

Le scale e i camminamenti esterni di collegamento tra i vari blocchi e le copertine a chiusura dei muretti saranno anch'essi rivestiti in pietra tipo porfido levigata.

Garage

La pavimentazione dei locali adibiti a locali tecnici, garage e zona di manovra sarà realizzata in battuto di cemento tipo industriale con finiture al quarzo e giunti di dilatazione in neoprene. Le rampe di accesso avranno la superficie esterna rigata e antisdrucciolevole. Le divisioni interne al piano interrato tra box auto saranno realizzate mediante l'utilizzo di blocchi di calcestruzzo REI 120 tinteggiati con tinta tipo RAL 7044.

TINTEGGIATURE

Tinteggiatura interna

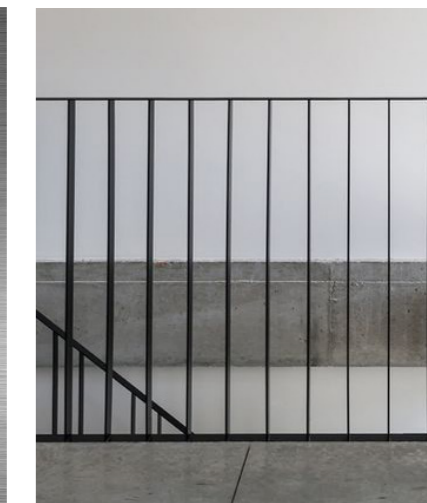
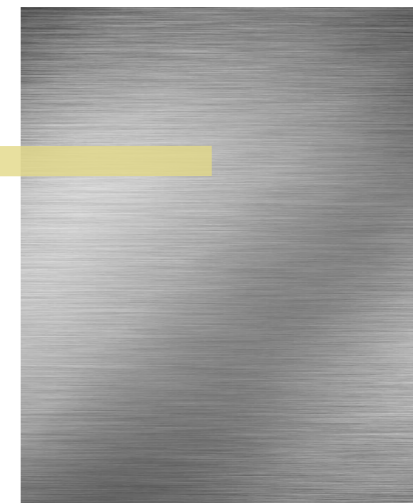
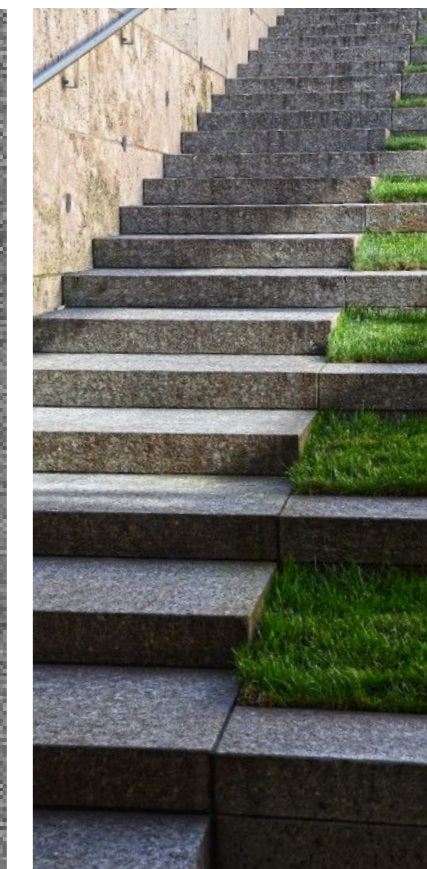
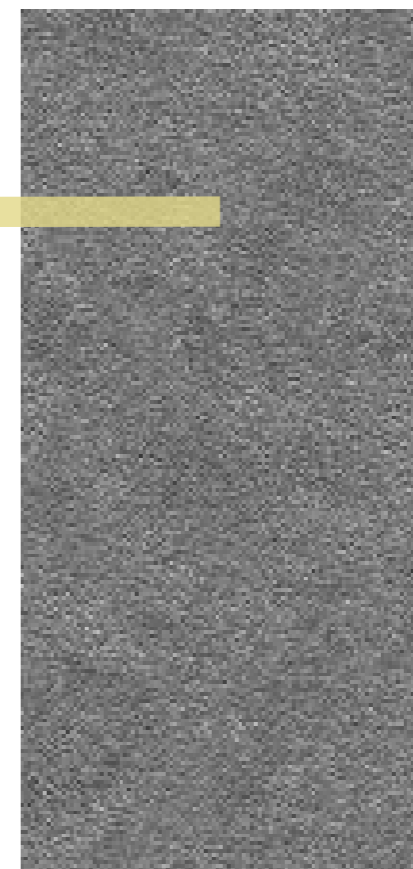
Tutti i vani utili degli alloggi e dei locali complementari saranno tinteggiati con pittura traspirante per interni, finitura opaca di colore bianco.

Tinteggiatura spazi comuni

Tutte le parti comuni e i locali accessori saranno finiti con tinta lavabile liscia.

PARAPETTI

I parapetti di scale, balconi, terrazze saranno di disegno semplice e lineare e trattati esternamente con finitura **zincata e verniciata**.





SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Serramenti esterni

I serramenti saranno realizzati con profili di alluminio estruso a taglio termico da 70 mm, **finitura (esterna e interna) satinata** con infisso doppio vetro (due cristalli float e intercapedine vetro-camera argon).

I serramenti rispetteranno i requisiti acustici previsti dalla norma e verranno messi in opera completi di cerniere e copricerniere, sistema gocciolatoio, soglia a taglio termico per le porte, maniglie, doppia guarnizione di tenuta termica/acustica (resistente agli sbalzi di temperatura -40° $+120^{\circ}$ C). Le specchiature delle vetrate a lago saranno dotate di tenda oscurante black-out e tenda filtrante; il rullo della tenda oscurante e il tendaggio filtrante saranno collocati internamente alla specchiatura con sistema a vista.

Portoncini di ingresso

Villa A e Villa B

I portoncini di ingresso saranno a tenuta alla pioggia battente di 300 Pa grazie alla guarnizione centrale perimetrale a norma UNI EN 12208, a completa integrazione con gli infissi in alluminio.

Portoncini di ingresso

Appartamenti blocchi C e D

I portoncini blindati delle unità saranno tradizionali con telaio e porta in acciaio e rivestimento in legno, con 3 perni antistrappo in acciaio, isolamento acustico in lana minerale, battuta o soglia a pavimento sul lato inferiore della porta e guarnizione perimetrale di battuta, serratura protetta da una piastra in acciaio al manganese spessore 3 mm.

ASCENSORI

Condominiali

Gli ascensori del blocco C e blocco D consentiranno di raggiungere gli ingressi di tutte le unità e la piscina condominiale con percorsi privi di barriere architettoniche.

Gli ascensori condominiali saranno comprensivi di sirena di allarme, livellamento accurato dei piani, luce di emergenza cabina, dispositivi di sicurezza a norma di legge, interfono di emergenza, indicazione luminosa ai piani di ascensore occupato.

Villa A e Villa B

Le ville A e B saranno servite internamente da un ascensore privato, comprensivo di sirena di allarme, livellamento accurato dei piani, luce di emergenza cabina, dispositivi di sicurezza a norma di legge, interfono di emergenza, indicazione luminosa ai piani di ascensore occupato.



PORTE INTERNE

Porte interne Ville A e B e blocchi C e D

Le porte interne delle Ville A e B e dei blocchi C e D saranno realizzate in legno, con montanti e traverse in legno massiccio, anta a battente tamburata, pannelli in multistrato **impiallacciato con finitura liscia laccata** bianca opaca RAL 9010, ferramenta in acciaio satinato e maniglia tipo Alba di Colombo Design in acciaio inox.

Portoni garage

e porte locali tecnici interrati

I portoni dei garage saranno del tipo sezionale realizzati con elementi in acciaio zincato o plastificato, con fori di ventilazione, completi di motorizzazione elettrica. Le porte dei locali tecnici saranno realizzate in lamiera zincata o plastificata, con fori di ventilazione, con serratura con cilindro a doppia mappa.

L'intero complesso residenziale sarà dotato di sistema chiusura "pass partout": ogni proprietario avrà una chiave che permette l'accesso all'ingresso della sua unità, al garage ed altri vani di sua proprietà e comproprietà.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto sarà realizzato in osservanza della normativa CEI e installato integralmente sottotraccia in adeguata tubazione IMQ con conduttori dimensionati e isolati conformemente alle vigenti normative CEI 64-8.

I comandi saranno posizionati a cm 110 da terra, le prese saranno poste a cm 30 da terra e sui balconi, comunque all'esterno, saranno di tipo stagno.

I comandi saranno tipo VIMAR, serie civile Arkè, con frutti e placche di colore standard VIMAR.

Gli impianti a tensione ridotta saranno completi di trasformatore con le protezioni previste dalla vigente normativa CEI, le prese lavatrice e lavastoviglie aventi una potenza superiore a 1.000 Watt, saranno dotate di protezione magnetotermica da frutto dedicata.

Per ciascuna unità immobiliare saranno realizzati i seguenti impianti:

- Linea dal contatore all'appartamento realizzata con cavo del tipo FG7O-R a doppio isolamento, quadretto di protezione a valle del contatore, quadretto di protezione interno alle singole unità, posizionato nelle immediate vicinanze dell'ingresso del tipo ad incasso, completo di dispositivo di protezione sia differenziale che magnetotermica distinto per il circuito prese e per il circuito illuminazione.

- Si prevede un impianto domotico per la gestione delle tapparelle e per la climatizzazione tipo VIMAR - ByMe

- Si prevede un impianto di illuminazione esterno nelle pertinenze di proprietà delle unità abitative ed in particolare una linea di luce a led per l'illuminazione dei terrazzi, mentre per quanto riguarda solamente le ville si prevede un sistema di corpi illuminanti del tipo segnappasso per le gradinate esterne e corpi illuminanti del tipo a paletto da esterno in corrispondenza delle piscine e del vialetto d'ingresso.

- Impianto di illuminazione (solo punti luce) e di forza motrice composto da punti prese (ogni punto presa può essere composto da 1 o due prese installate sulla stessa scatola a seconda della posizione) con le seguenti utilizzazioni base:

VILLE

SOGGIORNO: 2 punti luce, 6 punti prese, 1 presa TV, 1 presa telefonica;

CUCINA: 2 punti luce, 6 punti prese al fine di alimentare le utenze elettriche e piano di lavoro, 1 presa TV, 1 presa telefonica;

STANZE DA LETTO: 1 punto luce centrale con comando in entrata e sulle testate dei letti, 5 punti prese, 1 presa TV, 1 presa telefonica;

BAGNI: 1 punto luce centro stanza comandato da interruttore, 1 punto luce con interruttore sopra lo specchio, 1 punto presa, 1 titrante bagno per vasca o doccia con segnalazione in soggiorno;

CORRIDOI, DISBRIGHI E RIPOSTIGLI: 1 o 2 punti luce a soffitto e/o a parete luce con uno o più comandi in funzione della tipologia.

APPARTAMENTI BLOCCO C

SOGGIORNO E CUCINA: 4 punti luce, 5 punti prese nel soggiorno e 6 punti prese nell'angolo cottura, 1 presa TV, 1 presa telefonica;

STANZE DA LETTO: 1 punto luce centrale con comando in entrata e sulle testate dei letti, 5 punti prese, 1 presa TV, 1 presa telefonica;

BAGNI: 1 punto luce centro stanza comandato da interruttore, 1 punto luce con interruttore sopra lo specchio, 1 punto presa, 1 titrante bagno per vasca o doccia con segnalazione in soggiorno;

CORRIDOI, DISBRIGHI E RIPOSTIGLI: 1 o 2 punti luce a soffitto e/o a parete luce con uno o più comandi in funzione della tipologia.

APPARTAMENTI BLOCCO D

SOGGIORNO E CUCINA: 3 punti luce, 4 punti prese nel soggiorno e 6 punti prese nell'angolo cottura, 1 presa TV, 1 presa telefonica;

STANZE DA LETTO: 1 punto luce centrale con comando in entrata e sulle testate dei letti, 5 punti prese, 1 presa TV, 1 presa telefonica;

BAGNI: 1 punto luce centro stanza comandato da interruttore, 1 punto luce con interruttore sopra lo specchio, 1 punto presa, 1 titrante bagno per vasca o doccia con segnalazione in soggiorno;

CORRIDOI, DISBRIGHI E RIPOSTIGLI: 1 punto luce a soffitto e/o a parete luce con uno o più comandi in funzione della tipologia, 1 presa telefonica;

- Impianto telefonico: in tubazione propria e con filo pilota, completo delle scatole a norma SIP

- Impianto di messa a terra: tutti i circuiti dell'appartamento saranno raccordati a un montante in corda di rame di adeguata sezione che porterà all'anello di dispersione, il tutto realizzato conformemente a quanto previsto dalle normative CEI 81-1

- Impianto antintrusione sola predisposizione per rilevatori di tipo volumetrico.

- Impianto videocitofonico del tipo condominiale, con una postazione interna per gli appartamenti e due postazioni interne per le VILLE.

Impianti condominiali e percorsi comuni

A servizio del complesso residenziale saranno realizzati i seguenti impianti, le cui specifiche saranno dettate dalla DL in accordo con la proprietà, conformi ad una buona qualità ed elevato standard funzionale:

- Impianto di illuminazione scale e parti comuni con accensione/spengimento automatico;

- Impianto di videocitofono completo di pulsantiera al cancelletto d'ingresso condominiale;

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

L'impianto idro-sanitario sarà realizzato secondo le migliori regole dell'arte e con uso, per tutta la rete di distribuzione dell'acqua, di tubazioni in multistrato e distribuzione radiale singolarmente intercettabile tipo "modul".

La rete di distribuzione dell'acqua calda così come quella fredda sarà protetta da apposita guaina coibente, conforme alle vigenti normative stabilite dalla Legge 10/91 e successivi decreti.

La rete di scarico sarà realizzata con tubazioni in polietilene del tipo silenziato ad alta densità tipo Geberit per i montanti e con il tipo in polipropilene a raccordo con manicotto e doppio anello di tenuta per i percorsi orizzontali di appartamento.

Tutta la rete sarà servita con apposite prolunghe di ventilazione e le tubazioni saranno sempre protette, complete di ispezione al piede dei montanti.

L'impianto per ogni unità comprende:

CUCINA E SOGGIORNO/CUCINA: 1 attacco acqua calda e fredda per lavello completo di scarico a muro, 1 attacco per lavastoviglie completo di rubinetto con portagomma e scarico in sifone da incasso.

BAGNO: le rubinetterie e i sanitari saranno di marca **GSI serie Pura** del modello indicato dalla DL, con piatto doccia (completo di soffione effetto pioggia e doccia), di dimensioni min. cm 160x80 (ville) e 70x80 (appartamenti) oppure lastra a filo pavimento. Il vaso è completo di cassetta per il risciacquo da incasso di marca tipo Geberit a doppio lancio da 5/15 litri e di sedile in legno rivestito in resina poliesteri, 1 attacco per lavatrice.

LAVANDERIA/BAGNO SECONDARIO: come per il bagno principale, senza piatto doccia, con attacco per lavatrice.

Impianti condominiali

Al piano terra e al piano interrato saranno previsti uno o più rubinetti per l'acqua fredda con portagomma e griglia di scarico per le esigenze comuni.



Salvo errori e modifiche, le immagini sono indicative e possono essere variate.



GIS serie Pura
Scansionare il QR code
per visualizzare il sito dell'azienda
o cliccare il simbolo a lato



IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

VILLE E APPARTAMENTI BLOCCO C

Le ville e le unità abitative del blocco C saranno termo-autonome.

APPARTAMENTI BLOCCO D

Per le unità abitative del blocco D l'impianto di riscaldamento e quello di raffrescamento saranno centralizzati con termoregolazione per ogni stanza, finalizzata al massimo contenimento dei consumi energetici. La contabilizzazione del calore sarà autonoma per ogni unità abitativa, nel sistema verranno conteggiati tutti i consumi con esclusione della sola energia elettrica, (acqua calda, fredda, energia termica e/o frigorifera).

Il dimensionamento degli impianti risulterà dai calcoli termotecnici, redatti in seguito, e che saranno allegati al progetto esecutivo.

L'alimentazione termica e frigorifera sarà realizzata in pompa di calore del tipo aeraulico (aria/acqua) centralizzato su uno o più generatori.

Il riscaldamento sarà garantito dalla pompa di calore con funzionamento invernale.

L'unità pompa di calore sarà del tipo reversibile in grado cioè di produrre sia acqua calda per uso riscaldamento che acqua fredda per la climatizzazione estiva degli ambienti.

La scelta del sistema in pompa di calore garantirà consumi energetici assai ridotti.

Il riscaldamento sarà a pannelli radianti annegati nel pavimento, realizzato a regola dell'arte e completo di pannello isolante in polistirene espanso sinterizzato a celle chiuse con parte superiore bugnata ricoperta con film plastico per barriera vapore, tubo in polietilene reticolato elettronicamente PE-X con barriera antidiffusione ossigeno. Nei soli bagni è prevista anche l'installazione di termoarredo tubolare in acciaio verniciato.

Il raffrescamento estivo invece sarà realizzato mediante unità di climatizzazione a parete (split) anch'essi alimentati dalla macchina a pompa di calore. Tale soluzione è quanto di meglio consente il mercato per questa tipologia di unità abitative.

Per ciascuna stanza sarà posto in opera un termostato in grado di garantire l'ottimizzazione delle condizioni di comfort sia in inverno che in estate.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Cavedi

Le pareti dei cavedi saranno realizzate in opera in cemento armato. In fase di scavo, qualora in presenza di roccia, le pareti a monte del cavedio potranno non essere realizzate, in tutto o in parte, a discrezione delle D.L. privilegiando la roccia a vista.

Scale esterne condominiali

Le scale esterne nei cavedi saranno del tipo prefabbricato in acciaio e gradini in lamiera forata in acciai. Le scale saranno schermate visivamente con pannelli in lamiera metallica stirata verniciata.

Segnaletica

L'accesso agli alloggi e ai parcheggi sarà segnalato mediante scritte e icone adesive applicate lungo i percorsi principali.

Mascheramento passaggi e apparecchiature impiantistiche

I passaggi impiantistici e delle varie apparecchiature (unità esterne di condizionamento, moduli idronici, accumuli ecc.) saranno inglobati entro le strutture murarie, mascherate e protette da ante in metallo in lamiera stirata preverniciata.

Aree carrabili

Le aree carrabili del parcheggio alto saranno realizzate con pavimentazione in cubetti o materiale similare, intervallate da spazi verdi, al fine di garantire il drenaggio delle acque meteoriche.

Recinzioni

Le recinzioni del lotto saranno costituite da muretto in calcestruzzo con sovrapposta rete metallica per un'altezza massima a ridosso della quale, internamente alla proprietà, verrà realizzata una siepe di altezza 100-120 cm.

Piscine private Villa A e villa B

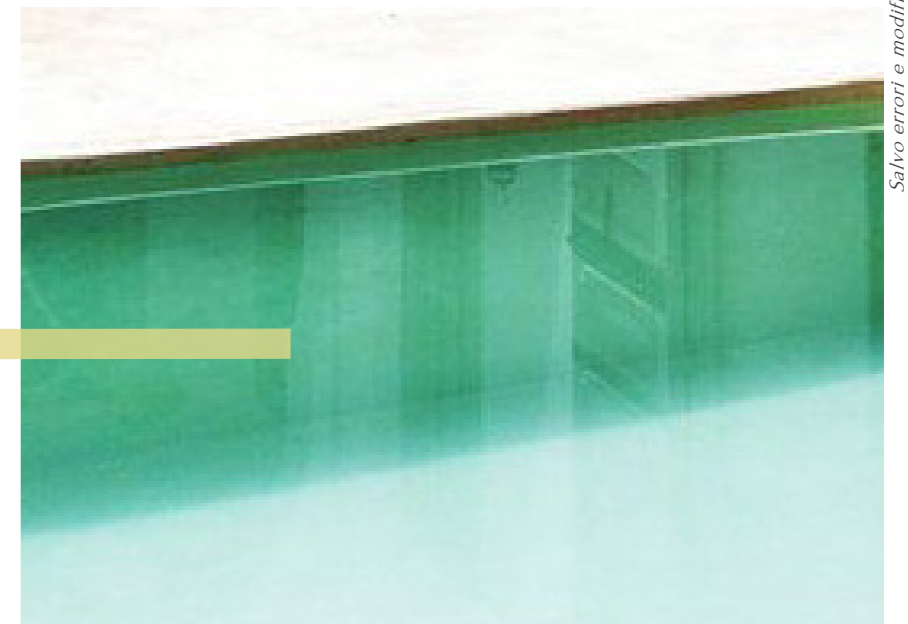
Le piscine saranno del tipo non a sfioro e saranno complete di tutti gli impianti necessari per il corretto funzionamento (pompe, skimmer, filtri, valvole, bocchette di scarico, quadro di comando).

Il trattamento superficiale delle pareti esterne, anch'esse in cemento armato a facciavista di tipo "sabbiato", al fine di renderle coese con i piani terra delle abitazioni.

Le pareti interne saranno impermeabilizzate e rivestite con piastrelle di tipo ceramico, in monopressocottura, antisdrucciolo e di primaria ditta, tipo Appiani o Bisazza nelle tinte/texture/blend del verde/azzurro.

Piscina condominiale appartamenti blocchi C e D

La piscina sarà del tipo non a sfioro, completa di tutti gli impianti necessari per il corretto funzionamento (pompe, skimmer, filtri, valvole, bocchette di scarico, quadro di comando). Le pareti interne saranno impermeabilizzate e rivestite con telo in PVC tipo FLAGPOOL NG11 da 1.5 mm, o similare, in colore verde/azzurro.



Salvo errori e modifiche, le immagini sono indicative e possono essere variate.

VARIANTI

Quanto sopra descritto potrà subire delle varianti per esigenze di cantiere. Su richiesta dei singoli acquirenti, potranno essere apportate delle varianti interne alle unità abitative, purché approvate dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Torri del Benaco e dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Paesaggistici di Verona.

Le varianti interne richieste dagli acquirenti saranno tecnicamente concordate con la DL ed economicamente a carico di colui che ne farà richiesta.



Tour virtuale

Scansionare il QR code per visualizzare una versione alternativa degli interni delle ville

www.exzelent.com

EXZELENT RE GMBH SRL

L'azienda Exzelent, grazie a un'esperienza pluriennale, si è specializzata nello sviluppo e nella realizzazione di immobili particolari e speciali.

CHI SIAMO

Exzelent. Leale con qualità eccelsa.



Exzelent srl

Via Sarnesi, 34
I-39100 Bolzano (BZ)
Tel: +39 0471 974 554
Fax: +39 0471 325 273
E-mail: info@exzelent.com



LA NOSTRA VISIONE

L'azienda Exzelent, grazie a un'esperienza pluriennale, si è specializzata nello sviluppo e nella realizzazione di immobili particolari e speciali.

A muovere l'attività imprenditoriale è il motto "Exzelent. Leale con qualità eccelsa", un motto sentito e messo in pratica in tutti gli ambiti. Exzelent rappresenta l'eccellente qualità attraverso consulenze professionali, oneste e affidabili, ed è sinonimo di discrezione e trasparenza, conoscenza specifica e competenza in vari ambiti del settore immobiliare.

L'ascolto dei desideri dei clienti, lo sviluppo innovativo e l'eccezionale realizzazione degli immobili, la costruzione puntuale e un servizio clienti professionale sono la normalità per il nostro team.

Per Exzelent il "prezzo" non è un aspetto secondario, ma determinante per il successo. L'esperienza di oltre vent'anni nel settore immobiliare ci permette di adottare processi strategici di successo: grazie a cicli ridotti e rapidi processi decisionali si eliminano costi elevati non necessari, pur mantenendo la stessa eccelsa qualità delle costruzioni. Per questo Exzelent può offrire ai propri clienti immobili a un prezzo assolutamente onesto.

LA NOSTRA ESPERIENZA

Il team di Exzelent vanta una lunga esperienza nella realizzazione e nello sviluppo di immobili

Da Exzelent il cliente è al centro del processo e ottiene consulenza e accompagnamento completi, professionali ed onesti dal primo contatto fino alla consegna.

La nostra consulenza:

Presentazione del progetto costruttivo fino ai dettagli (progetti, materiali di costruzione, descrizione dell'immobile)
Consigli per la realizzazione degli spazi

Supporto nei vari modelli di finanziamento

Utilizzo delle diverse possibilità di incentivi (solo per l'Alto Adige)

Tasse e altri aspetti economici

Contratti, dal contratto preliminare al contratto definitivo di compravendita con atto notarile

Presenza in consegna delle registrazioni nel libro fondiario e nel catasto.

Link utili:

www.euribor.it

www.zinsen-berechnen.de

www.provincia.bz.it/edilizia-abitativa

EXZELENT®

IMMOBILIEN & DREAMHOUSE



www.exzelent.com