VILLE
AERIS

Capitolato descrittivo delle opere



Affacciate sul Lago di Garda sorgono le Ville Aeris

Le Ville Aeris sono un'opera unica e prestigiosa immersa nella natura e con affaccio privilegiato sul lago di Garda. Nuove Ville dove le grandi vetrate aprono al panorama unico del lago di Garda e le ampie terrazze, i giardini e i sundeck sono il naturale prolungamento degli spazi abitativi.





La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali degli edifici, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato potranno essere suscettibili di variazioni nella fase di esecuzione.

La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori. In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che si ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi al processo edilizio, purché non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Società proprietaria, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.



Note:

-In considerazione della morfologia dei luoghi, i giardini privati e/o aree comuni potranno subire modifiche alle curve di livello indicate negli elaborati di progetto, fermo restante la superficie ad essi attribuita;

-Le immagini di seguito riportate, sono di carattere esclusivamente illustrativo e non vincolante all'effettiva progettazione esecutiva;

-I materiali forniti e posati, saranno esclusivamente quelli elencati nel presente capitolato. Eventuali varianti in merito a: impianto idraulico, sanitari e rubinetterie, impianto elettrico, impianto di climatizzazione, pavimenti e rivestimenti, porte interne e zoccolini, saranno valutate, concordate e quantificate in fase successiva al preliminare di acquisto.



Struttura

Tutte le opere strutturali saranno eseguite come indicato nel progetto e nelle relazioni esecutive delle opere in calcestruzzo armato, denunciato presso i competenti enti e comunque nel pieno rispetto delle normative vigenti, sotto il controllo della Direzione dei Lavori per le opere.

FONDAZIONI

Saranno del tipo continue e/o a travi rovesce e/o a plinti isolati, o se necessario a platea, realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza.

STRUTTURA VERTICALE

Sarà costituita da pilastri, setti, travi e cordoli realizzati mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza



STRUTTURA ORIZZONTALE

I solai saranno realizzati con getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza. La superficie del solaio, al piano Wellness, sarà lasciata a vista sia nel corsello di manovra, sia nei box.

TUBAZIONI DI DRENAGGIO

Al piede delle fondazioni per raccogliere l'acqua in eccedenza dovuta alle piogge, evitando che ristagni con possibilità di infiltrazioni, verrà posta in opera una tubazione microforata drenante (protetta con tessuto per evitare che si sporchi di terra) che convoglierà le acque ad una vasca di raccolta collegata alla rete di scarico comunale. Qualora le quote non consentissero il deflusso naturale dello scarico, sarà installata idonea pompa.





Isolamento termico ed acustico

I CONTI TORNANO IN FRETTA.

Il nostro ottimale isolamento termico consente anzitutto di non consumare grandi quantità di energia. L'energia che non consumiamo non deve essere prodotta, di conseguenza non vengono prodotti inquinanti e l'uomo e l'ambiente sono protetti da ulteriori danni. Ognuno di noi può contribuire attivamente alla protezione dell'ambiente e noi lo facciamo permettendovi un maggior comfort abitativo e minori costi energetici.



CON NOI DORMITE SONNI TRANQUILLI.

Le murature perimetrali saranno realizzate con metodo a "secco" in cartongesso fibro-rinforzato con isolamento interno.





Murature



MURATURE PERIMETRALI

Le murature perimetrali di tutto il fabbricato saranno realizzate con la metodologia a secco opportunamente coibentate nel rispetto della normativa tecnica.

Saranno così composte:

1. Una lastra esterna fibro rinforzata.
2. Una prima struttura in lamiera inox dello spessore di cm. 15 compresa di isolante.
3. Una seconda struttura in lamiera inox rivolta verso l'interno dell'appartamento dello spessore di cm. 7,5 compreso sempre di isolante.
4. Doppia lastra di cartongesso rivolta verso l'interno dell'appartamento.

Le due strutture sono separate da una ulteriore lastra in cartongesso. Il tutto per uno spessore complessivo variabile da cm 30 a cm 40.

MURATURE INTERNE ALLE UNITÀ ABITATIVE

Tutte le tramezze interne a divisione dei locali abitativi saranno realizzate con tecniche a secco dello spessore di 12,5 cm, con interposto materassino di isolamento. Le pareti attrezzate con impianti idrici e di scarico dei bagni e delle cucine, verranno invece realizzate con pareti a secco di spessore 16 cm con interposto materassino di isolamento.





Le pareti che dividono due Ville contigue saranno sempre eseguite a secco con doppia parete dello spessore complessivo di 25 cm. con interposto materassino di isolamento termico ed acustico su entrambe le pareti. Le pareti dei bagni e delle cucine avranno una lastra speciale idrorepellente per evitare problemi di umidità e formazione di condense. A soffitto delle Ville verrà posata idonea struttura atta a ricevere una lastra di cartongesso appesa al solaio strutturale, così da uniformare il grado di finitura tra pareti e soffitto.

Sundeck

Il Sundeck delle Ville, sarà collegato da scala esterna di forma elicoidale avente struttura in ferro. Sarà opportunamente completato con pavimento galleggiante 60x60. Sullo stesso alloggeranno due pergole che avranno la funzione di supporto per i pannelli del fotovoltaico, avente dimensioni indicative 4x5 m, come riportato sulla scheda allegata al preliminare di acquisto. I parapetti delle Ville saranno realizzati in cemento armato, vetro o ferro, come specificato nella scheda allegata al preliminare. Lo zoccolino lungo il perimetro dei balconi sarà realizzato con la posa in opera di lamiera preverniciata.



Mini Piscine

Tutti i Sundeck, saranno dotati di minipiscina relax Laghetto modello PLAYA 1.

Tutti i Sundeck, saranno dotati di mini piscina relax Laghetto modello PLAYA 1. Rivestimento interno vasca in fibre poliesteri e polimeri ad alta resistenza e durata. Struttura in acciaio inox e acciaio zincato a caldo protetto con polveri epossidiche. Rivestimento esterno integrale in fibra sintetica intrecciata a mano. Impianto di filtrazione e trattamento acqua esclusivo Laghetto. Faretto a Led.

Si precisa che: le dimensioni delle minipiscine saranno quelle presenti nelle planimetrie allegate al preliminare d'acquisto e l'arredo complementare delle piscine non è compreso.



Terrazzi (Villa Ander e Villa Ponal)

Le Ville avranno la soletta dei terrazzi realizzata in calcestruzzo armato finito con intonaco nella parte a vista. I parapetti delle parti private saranno realizzati in cemento armato, vetro o ferro, come specificato nella scheda allegata al preliminare. La pavimentazione dei terrazzi, aventi tipologia “galleggiante”, sarà realizzata in gres porcellanato 60x 60. Lo zoccolino lungo il perimetro dei balconi sarà realizzato con la posa in opera di lamiera preverniciata.



Facciate esterne

Le facciate esterne saranno ultimate con l'esecuzione di intonachino o con rivestimento in pietra ricostruita come rappresentato nelle immagini qui allegate. La campionatura della tipologia del materiale e del colore rimane comunque a scelta della Direzione Lavori.





Infissi esterni

Le finestre e le porte finestre, saranno realizzate in PVC rinforzato, a taglio termico, di colore grigio caldo a scelta della committente, vetrocamera con trattamento basso emissivo e completate con sistema di oscuramento con tapparelle in PVC solo nella zona notte.

Nessun tipo di oscuramento è previsto per la zona giorno e per la zona relax/palestra al piano inferiore.
I serramenti esterni saranno di due tipi: a battente o scorrevoli complanari, come rappresentato nelle planimetrie allegate al preliminare.

IL VETRO "BASSO-EMISSIVO"

Il vetro-camera dei serramenti è un altro punto cardine del sistema finestra per quanto attiene alle normative in materia acustica e di risparmio energetico. Per soddisfare ampiamente il risparmio energetico ed il comfort abitativo abbiamo installato sui nostri serramenti una vetrocamera "bassoemissivo" (che disperde poca energia termica)



Ingresso alle Ville

L’ingresso alle Ville, sarà realizzate con porta di sicurezza,
con finitura in legno dotata di maniglia di apertura.



PORTE INTERNE

Le porte interne saranno del tipo raso muro, di primaria ditta; questa tipologia di porta si caratterizza per essere priva di stipiti e cornici coprifilo.
Tali porte verranno fornite predisposte per ricevere la tinteggiatura finale, le cui opere di finitura del pittore rimangono a carico dell'acquirente.



ZOCCOLINI BATTISCOPA

Le Ville saranno rifinite con la posa in opera all'interno dei locali di zoccolino battiscopa in legno di colore bianco.

RASATURE INTERNE E PITTURE

Le pareti ed i soffitti di tutti i locali ad eccezione dei bagni e delle cucine saranno finiti con rasatura a base gesso, eseguita direttamente sulla parete in cartongesso. Tutte le pitturazioni di pareti e soffitto sono escluse dal seguente capitolato e rimangono a carico del cliente.

SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e i davanzali delle portefinestre e finestre, saranno realizzate in botticino lucido. I davanzali saranno dotati di gocciolatoio inferiore.

Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti di tutte le zone ad esclusione della zona notte saranno in grès porcellanato di 1° scelta di primaria ditta nei formati 30x60 o 60x60 e nei colori e tonalità da scegliere su campionatura predisposta dalla committente, posati a colla diritti e fugati (sono esclusi decori, fasce e pezzi speciali).
Gli stessi prodotti saranno utilizzati per la realizzazione dei rivestimenti dei bagni. (h 240)

È escluso qualsiasi tipo di rivestimento di qualsiasi natura per la cucina e angolo cottura

I pavimenti della zona notte e nel relativo disimpegno saranno in legno prefinito, realizzato con listoni (lunghezza mista cm 70/90 e larghezza cm 8/10), posati a correre (si esclude qualsiasi altro tipo di posa in opera). L'assito ha uno spessore totale di mm 10/11 ed è composto da tre strati di legno, due dei quali con funzione di supporto per il terzo che è l'essenza di legno nobile, disponibile in vari colori e finiture.











Impianto idrico sanitario

L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polipropilene. Per ogni singola Villa saranno realizzati dei contatori privati.

Le colonne di scarico, realizzate in materiale silenziato, sono posate all'interno delle murature e fissate a mezzo di collarini in gomma antivibrante che attenuano ulteriormente i rumori.

L'attacco lavatrice potrà a scelta essere posizionato in altro locale dell'alloggio e sarà corredato da presa per forza motrice.



Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari per ogni Villa:

CUCINA

- Attacco carico/scarico lavastoviglie
- Attacco carico/scarico lavello cucina (lavello escluso)

SUNDECK

- Punto acqua calda e fredda + scarico

BAGNO

- 1 lavabo IDEAL STANDARD modello I.LIFE
- 1 vaso igienico a sedere IDEAL STANDARD serie I.LIFE
- 1 bidet IDEAL STANDARD serie I.LIFE
- 1 piatto doccia ULTRAFLAT di dimensioni come da scheda allegata al preliminare
- 1 attacco carico/scarico lavatrice

BAGNO DI SERVIZIO

- 1 lavabo IDEAL STANDARD modello I.LIFE
- 1 vaso igienico a sedere IDEAL STANDARD serie I.LIFE
- 1 piatto doccia ULTRAFLAT di dimensioni come da scheda allegata al preliminare

BAGNO ZONA RELAX

- 1 lavabo IDEAL STANDARD modello I.LIFE
- 1 vaso igienico a sedere IDEAL STANDARD serie I.LIFE
- 1 piatto doccia ULTRAFLAT di dimensioni come da scheda allegata al preliminare





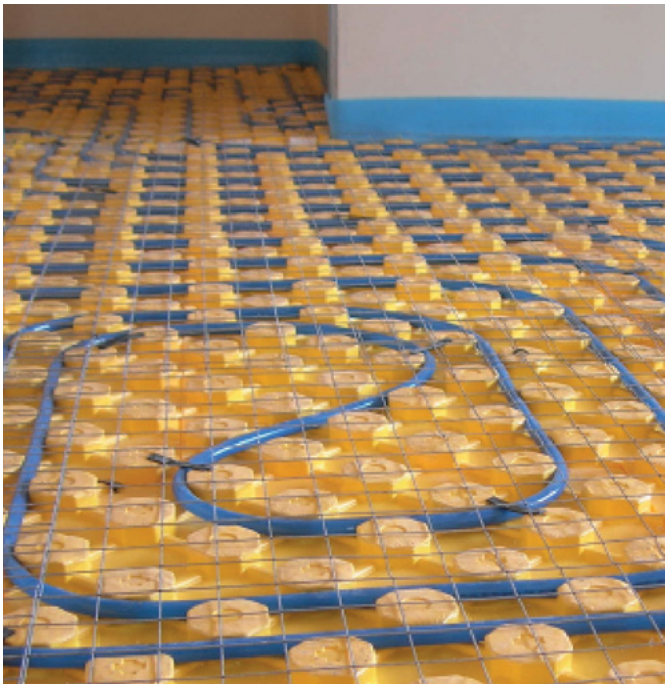


- Gli apparecchi sanitari saranno della ditta IDEAL STANDARD serie I.LIFE sospesa o similare equivalente; le rubinetterie IDEAL STANDARD ERCOS PONSI VIKTOR o similare equivalente.
- Il piatto doccia sarà in materiale acrilico bianco della ditta IDEAL STANDARD, modello ULTRAFLAT.

Si precisa che gli apparecchi sanitari saranno forniti nel numero e tipologia come indicato sulle planimetrie allegate ai preliminari di acquisto.

Impianto di riscaldamento

L'impianto di produzione di calore sarà autonomo in pompa di calore elettrica aria acqua con bollitore acqua calda sanitaria completata da unità esterna posizionata nei giardini.



Sistema di riscaldamento ambiente

Il riscaldamento degli ambienti è garantito da pannelli radianti a pavimento che emanano calore attraverso tutta la superficie del pavimento, facendo in modo che la differenza di temperatura tra questo e l'ambiente risulti modesta e tale da non creare disagio camminando sul pavimento ed evitando di innescare movimenti dell'aria all'interno degli ambienti. L'irraggiamento adeguato e controllato, la distribuzione uniforme della temperatura e le basse velocità dell'aria fanno sì che il calore si trasmetta in modo naturale all'ambiente in cui le persone vivono, ottenendo così habitat confortevoli.

I vantaggi:

Le spese di riscaldamento si ripartiscono sulla base dell'effettivo consumo di calore.
Notevole risparmio sulle spese di riscaldamento, che mediamente può essere valutato attorno al 40% rispetto al sistema tradizionale. Considerando che nelle Ville tale impianto è abbinato alla coibentazione ottimale (serramenti, vetri, isolamento dei solai, delle murature, ventilazione meccanica ecc.), consente una ulteriore sensibile riduzione delle spese, unita alla maggiore sicurezza e al maggior rendimento energetico. Assenza di termosifoni lungo le pareti interne con maggior libertà per la disposizione degli arredi.
Massima libertà nella gestione del riscaldamento con possibilità di regolare la temperatura della Villa secondo i propri desideri e necessità.

Impianto di raffrescamento

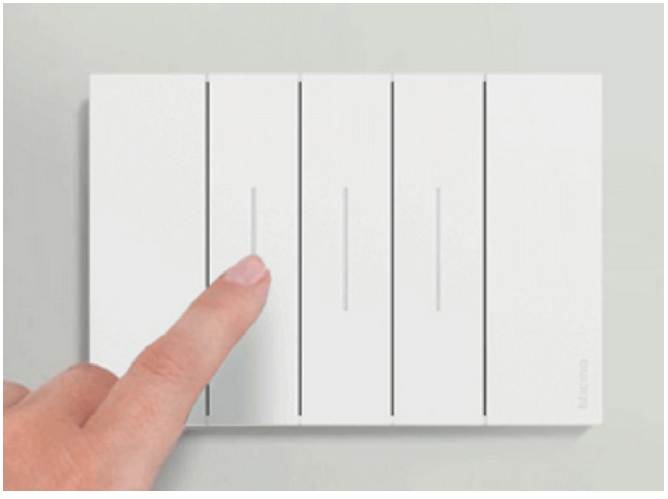
L'impianto di raffrescamento è costituito da ventilconvettori idronici canalizzati collegati alla pompa di calore in dotazione. I ventilconvettori saranno posti nel controsoffitto e serviranno al raffrescamento dei locali soggiorno e camere da letto. L'aria trattata viene distribuita nei vari locali tramite canalizzazioni e bocchette di diffusione dell'aria.

Il sistema è fornito di gestione temperatura singolo ambiente che permette di avere un comfort ottimale in qualsiasi locale. Nel piano wellness sarà presente un ventilconvettore canalizzato verticale.

Impianto elettrico

Ogni Villa sarà dotata di impianto elettrico a più circuiti (per corpi illuminanti, prese di forza motrice, per elettrodomestici e utenze tecnologiche) costituito da condotti in tubo plastico incassato e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione, realizzato secondo le vigenti normative. Le scatolette e le tubazioni di distribuzione verranno posizionate in modo da realizzare la predisposizione per la futura installazione di impianto elettrico domotico (cavi e interruttori saranno realizzati per impianti tradizionali).
L'impianto elettrico sarà realizzato secondo il livello 1, come previsto dal cap. 37 della Norma CEI 64-8 vigente.

Impianto elettrico unità abitative



Gli interruttori saranno della ditta BTICINO,
serie LIVING NOW con placche in tecnopolimero bianco

L’IMPIANTO ELETTRICO SARÀ COSÌ COMPOSTO:

Soggiorno

- n. 1 punti luce interrotto
- n. 1 punto luce deviato
- n. 5 prese bipasso 10/16A
- n. 2 punti suoneria
- n. 1 pulsante targa
- n. 1 punto collegamento comando a distanza per termostato
- n. 1 centralino completo

Cucina

- n. 1 punto luce interrotto
- n. 2 interruttore bipolare
- n. 3 prese bipasso 10/16A
- n. 2 attacco superiore 1000W
- n. 1 punto collegamento PIASTRA INDUZIONE
- n. 1 punto collegamento caldaia

Disimpegno

- n. 1 punto luce invertito

Ripostiglio (solo se previsto)

- n. 1 punto luce interrotto

Bagni

- n. 2 punti luce interrotto
- n. 1 presa bipasso 10/16A
- n. 1 punto pulsante tirante
- n. 1 attacco superiore 1000W

Master Room

- n. 1 punto luce invertito
- n. 3 prese bipasso 10/16A

Camera

- n. 1 punto luce deviato
- n. 2 prese bipasso 10/16°

Sundeck

- n. 2 prese elettriche
- n. 2 punti luce
- attacco pergotenda

Box

- (l’impianto sarà eseguito a vista)
- n. 1 punti luce interrotto unipolare IP44
- n. 1 Plafoniera in policarbonato trasparente completa di lampada a fluorescenza
- n. 1 predisposizione apparecchio ricarica elettrica
- n. 1 presa elettrica

Locale Palestra e Relax

- n. 2 punti luce interrotto
- n. 2 punto luce invertito
- n. 3 prese bipasso 10/16A
- n. 1 punto collegamento comando a distanza per termostato
- n. 2 interruttore bipolare
- n. 1 attacco superiore 1000W

Impianto domotico



Si tratta di un sistema integrato di automazione domestica utile e versatile, in grado di offrire soluzioni intelligenti in termini di comfort, sicurezza, risparmio ed efficienza energetica, multimedialità e controllo a distanza. Inoltre, grazie alla sua modularità, è possibile accedere a differenti livelli di funzionalità, mantenendo intatta la facoltà di modificare l'impianto successivamente, secondo le esigenze che possono crearsi nel corso del tempo.

1 Apertura oscuranti

Riguarda l'azionamento degli oscuranti frangisole, che avviene con comando singolo a muro abbinato con comando centralizzato. Un solo tocco permette di aprire e chiudere contemporaneamente tutti gli avvolgibili dell'abitazione, lasciando comunque inalterata la possibilità della movimentazione differenziata per ciascuna posizione.

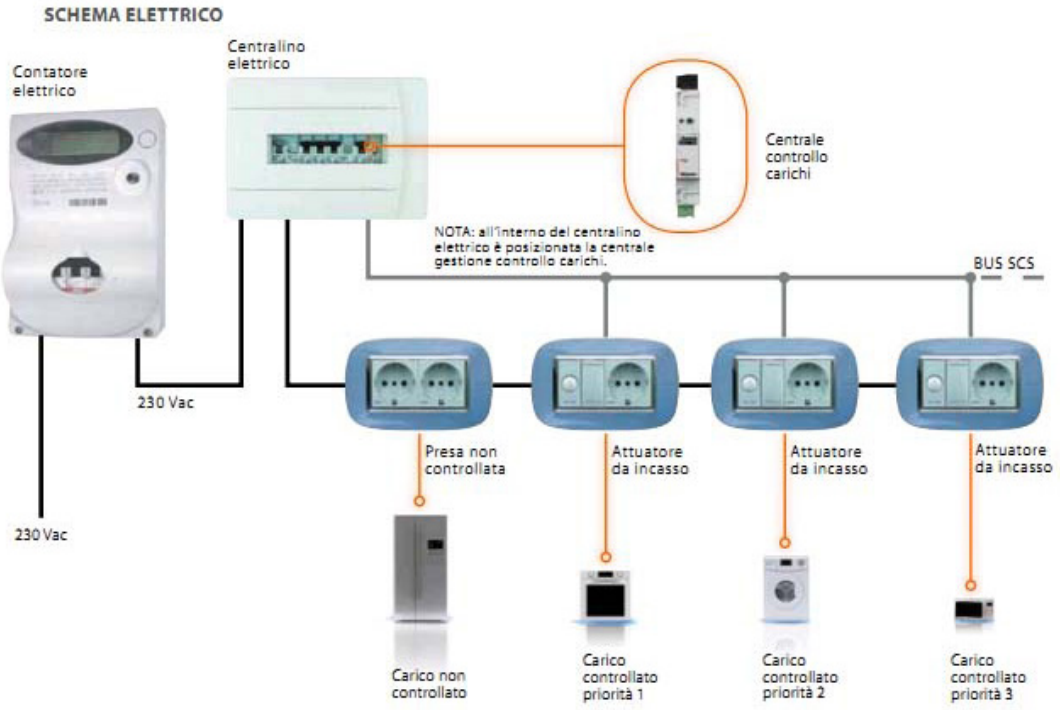
2 Termoregolazione

Gestisce la temperatura all'interno della casa, abbinando il raggiungimento del clima ideale al massimo risparmio energetico. La suddivisione in zone distinte dell'impianto di riscaldamento e di raffrescamento permette infatti di gestire profili diversi di temperatura differenti, evitando sprechi di risorse energetiche.

La rilevazione avviene sonde locali integrate in placche dell'impianto elettrico, che comunicano con la centrale di controllo e danno il consenso ad attivare gli impianti solo dove e quando necessario.

3 Controllo carichi

Il funzionamento è facile ed intuitivo, grazie all'Energy display digitale, che visualizza i dati dei consumi istantanei e cumulati su base oraria, giornaliera, mensile della fase controllata. Questo modulo permette inoltre di verificare il corretto funzionamento dei carichi tramite la misurazione della corrente differenziale assorbita dagli stessi.



L'impianto di base fornito potrà essere facilmente integrato (in variante a carico del cliente) con moduli aggiuntivi, rendendo così possibile supervisionare e controllare tutte le funzioni domotiche sia in locale con lo specifico dispositivo touch screen che da remoto, utilizzando un telefono fisso, uno smartphone oppure, tramite connessione internet il proprio personal computer. Il sistema prevede inoltre la possibilità di controllare con gli stessi strumenti moduli supplementari, per la gestione dell'illuminazione interna ed esterna, per la diffusione sonora, per la video sorveglianza, ecc.
Tutto secondo i massimi standard di sicurezza disponibili, per il rispetto della privacy personale che viene assicurato dall'ottenimento della certificazione ISO 27001.

IMPIANTO TELEFONICO

Sono previste due prese TELECOM, poste rispettivamente nel soggiorno e nella camera. La presa d'ingresso sarà fornita direttamente dalla Telecom, mentre la seconda sarà della ditta BTICINO serie LIVING NOW.

IMPIANTO TV

È prevista l'installazione di antenna TV per ogni edificio. All'interno, l'alloggio sarà dotato di due prese TV. È previsto inoltre l'impianto di ricezione satellitare. Sarà presente un ingresso satellitare all'interno di ogni singolo alloggio, pronto per l'attacco del decoder (quest'ultimo escluso dalla fornitura).

IMPIANTO VIDEO CITOFONICO

Sarà della ditta BTICINO modello CLASSE 100 del tipo vivavoce. La pulsantiera esterna sarà in corrispondenza dell'accesso pedonale Principale, mentre il video ricevitore sarà installato nella zona giorno di ciascun alloggio, mentre sarà solo citofonico dall'ingresso del parcheggio privato. Il videocitofono CLASSE 100 offre un grande vantaggio estetico e funzionale, infatti contrariamente ai classici ricevitori, il videocitofono è semi incassato a muro ed è privo dell'antiestetica "cornetta" di ricezione.



IMPIANTO FOTOVOLTAICO INDIVIDUALE

I sundeck saranno dotati di impianto a pannelli fotovoltaici posizionati sulle pergole, con una potenza dell'impianto pari a 6.5 KW per ciascuna Villa.





Impianto di allarme VERISURE

Vista l'iportanza del tema sicurezza, ogni Villa sarà dotata di:

- Centralina d'allarme
- Lettore chiavi multifunzione
- 1 guardvision (sensore di movimento con fotocamera HD)
- 1 shock sensor
- Cartelli dissuasori
- 3 chiavi magnetiche
- Zerovision
- Lettore chiavi esterno
- 7 shock sensor esterni
- 2 guardvision esterni (sensore di movimento con fotocamera HD

INOLTRE SARANNO GARANTITI I SEGUENTI SERVIZI:

Centrale Operativa

- SISTEMA TECNOLOGIA PRESENSE (A.I.)
- MONITORAGGIO CERTIFICATO 24h/24h
- RISPOSTA ENTRO 60" - FILTRAGGIO FALSI ALLARMI

Il cliente avrà tale servizio compreso per dodici mesi. Il rinnovo successivo ai dodici mesi dei servizi di assistenza di Verisure rispetto al solo sistema di allarme sarà a cura e spese del cliente.

Servizi di Intervento

- ZEROVISION (Intervento immediato contro i furti)
- AVVISO IMMEDIATO ALLE FORZE DELL'ORDINE
- INVIO GRATUITO e ILLIMITATO DI GUARDIE GIURATE
- SERVIZIO S.O.S. 24h/24h



Servizi di Gestione e Controllo

- MANUTENZIONE E ASSISTENZA INCLUSE
- APP MY VERISURE (da remoto Smartphone-tablet)
- SISTEMA ANTI-JAMMING

Impianto di ventilazione meccanica

Le abitazioni dovranno essere dotate di sistema di ventilazione meccanica. L'impianto di ventilazione meccanica è dimensionato per garantire l'estrazione in continuo dall'ambiente di aria e di agenti inquinanti prodotti dalle normali funzioni degli occupanti. L'estrazione dell'aria avverrà dai locali servizi igienici e cucine, mentre l'aria esterna dovrà essere immessa negli ambienti principali soggiorni e camere da letto. Il sistema è dotato di un recuperatore di calore ad alta efficienza, che consente di trasferire energia termica dall'aria espulsa a quella in ingresso, riducendo le dispersioni energetiche.



Da recenti ricerche emerge che l'inquinamento degli ambienti residenziali è più nocivo per la salute di quello esterno; migliorare il clima della casa significa migliorare la qualità della vita. Oggi si parla molto dell'inquinamento esterno sottovalutando l'aspetto della qualità dell'ambiente interno, eppure l'aria di una casa può essere più inquinata e nociva per l'uomo di quella esterna. Questo perché, oltre agli inquinanti esterni, all'interno di un edificio sono presenti anche altri agenti nocivi di cui spesso si sottovaluta la pericolosità.

Ne sono un esempio, i pollini, gli acari e le muffe contenuti nei tappeti e nelle moquette, oppure alcuni composti presenti nei prodotti che abitualmente si utilizzano per la pulizia della casa. L'importanza di avere un'elevata qualità dell'aria interna è ancora maggiore se si considera che passiamo il 90-95% del nostro tempo in ambienti confinati e ogni giorno respiriamo molta più aria interna che esterna.

Sistemazioni esterne pertinenti alle Ville

È previsto il riporto di terra da coltura, nelle zone a verde privato, in ragione di uno spessore adeguato; le piantumazioni e la semina a verde rimarranno a carico del cliente.

La recinzione fronte strada, sarà in ferro zincato e verniciato a caldo di altezza pari a un metro.
Le recinzioni divisorie delle parti comuni interne alla corte appoggeranno su un muretto in c.a. di spessore ed altezza fuori terra adeguati e saranno in ferro zincato e verniciato a caldo di altezza pari a un metro. Le restanti recinzioni divisorie dei giardini privati esterni alla corte, saranno realizzate con rete in ferro plastificata di altezza pari a un metro.

Il cancello carrale, sarà prefabbricato in ferro zincato e preverniciato e sarà del tipo a battente e motorizzato come da progetto; sarà fornito un telecomando per ogni Villa. Nei giardini privati è prevista la realizzazione di un pozzetto in cemento con tubazione elettrica vuota come predisposizione per futuro alloggiamento di corpo illuminante, oltre alla predisposizione di un punto luce interrotto per il comando dello stesso.

Sarà altresì realizzato un pozzetto in cemento entro il quale sarà collocata la tubazione idrica con relativo rubinetto portagomma per innaffiare le aree a verde.

PERCORSI, MARCIAPIEDI E VIALETTI

La pavimentazione dei marciapiedi al piano terra sarà di tipologia "galleggiante" o incollato sul massetto, realizzati in gres porcellanato 60 x 60 opaco, con superficie ruvida, colore e serie a scelta della Direzione dei Lavori.

Anche la pavimentazione dei vialetti sarà in gres porcellanato 60x60 opaco, con superficie ruvida, colore e serie a scelta della Direzione dei Lavori, sarà di tipo galleggiante o incollata su massetto.

La pavimentazione della strada interna sarà realizzata in calcestruzzo spazzolato o in autobloccante con forme e colori e scelte della D.L.

CARATTERISTICHE PIANO ADIBITO AD AUTORIMESSA

Il piano adibito ad autorimesse sarà costituito da muri in cemento armato con pitturazione a vista su cemento armato. Il pavimento delle autorimesse sarà piastrellato con gres 30x30.

Tutti gli impianti tecnologici nelle autorimesse saranno a vista.

Le Ville saranno dotate di portone sezionale a separazione delle autorimesse con colori a scelta della Direzione dei Lavori. La porta di separazione con i locali abitati sarà del tipo multiuso in lamiera preverniciata tamburate del tipo REI ed avranno un colore R.A.L. standard beige.

Piscine

Le Ville saranno dotate di piscina privata, realizzata in cemento armato rivestita con telo impermeabile di colore azzurro o similari equivalenti, delle dimensioni riportate nella planimetria allegata al preliminare. Le piscine delle Ville Ponal e Ander saranno del tipo a sfioro mentre le altre Ville avranno una piscina del tipo a skimmer La piscina sarà dotata di impianto elettronico automatico di controllo e dosaggio del cloro e del ph in modo da garantire un perfetto controllo della qualità dell'acqua.

La filtrazione dell'acqua sarà invece garantita da un filtro a sabbia di quarzo granulometrica autopulente, attraverso lavaggio in controcorrente azionato manualmente durante la manutenzione settimanale. La piscina sarà dotata di fari subacquei che creeranno un'atmosfera coreografica serale e notturna di notevole impatto visivo. Si precisa che le pompe saranno alloggiate in un pozzetto in pvc interrato nelle vicinanze della piscina.







Zona Spa

La zona Spa sarà dotata di Sauna Tipo modello WELLGEN NAYSHA di dimensione indicative di 200x150xh206cm. La sauna sarà realizzata in abete finlandese con nodi a vista. Il fronte sarà composto da vetro panoramico e porta battente in vetro temprato da 8 mm, cerniere a bilico in acciaio e maniglia in legno. All'interno ci saranno panche in abete massello disposte lungo la parete di fondo con illuminazione indiretta e posizionata sotto panca alta. Il piano di calpestio sarà removibile per la pulizia. Sarà completa di stufa elettrica Harvia da 6 KW 220V/380V con centralina di controllo Xenio, e accessori originali finlandesi compresi: secchio, mestolo, termometro, clessidra, para stufa, pietre laviche, poggiatesta.

Palestra Interna



Una comoda palestra sarà dotata di spazi e attrezzature dedicate al benessere.

Le Ville Ander e Ponal avranno la seguente dotazione:

- 1 bike
- 1 multi funzione
- 1 tapisrulant
- panca regolabile
- rastrelliera manubri

Le Ville Pelér, Vinessa, Ora, Vent, avranno la seguente dotazione:

- 1 bike
- 1 tapisrulant
- panca regolabile
- rastrelliera manubri



Angolo degustazioni vini

Per valorizzare una zona immersa tra il terroir del Lugana e della Valpolicella, ogni Villa dispone di una raffinata cantina per la degustazione dei vostri vini pregiati, situata nell'interrato. La cantina è progettata con cura per integrarsi perfettamente con il resto delle aree benessere, offrendo un ambiente ideale per conservare e degustare i migliori vini locali e internazionali.
Le Ville Ander e Ponal avranno una dotazione di due cantinette vino da 28 bottiglie (dimensioni A 840 L 430 P 450). Le Ville Pelér, Vinessa, Ora, Vent, saranno dotate con una cantinetta vino da 28 bottiglie (dimensioni A 840 L 430 P 450).





Note generali

Si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione.

Le fotografie e le immagini virtuali contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo illustrativo e non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi

Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con l'ufficio varianti sia per quanto attiene la modalità di esecuzione che di pagamento.

Saranno a carico dell'acquirente le spese notarili conseguenti all'acquisto dell'alloggio, la denuncia catastale, l'I.V.A. e gli oneri per gli allacciamenti.

La parte venditrice

La parte acquirente

Rev 301026

VILLE AERIS

AGENZIA DI RIFERIMENTO:

gabetti

Per informazioni:

Tel. 045 755 3800
peschiera@gabetti.it