



Forte *Belvedere*

— **THE NEST** —

LAKE GARDA CONTEMPORARY LIVING

Capitolato descrittivo delle opere



Parco della storia

Area verde pubblica

La proprietà sarà collegata ad una grande area verde pubblica, dove sarà allestito un Percorso Salute e il Parco della Storia di Forte Belvedere 1861.



Affacciate sul Lago di Garda sorgono le Residenze Forte Belvedere “The Nest”

Le Residenze Forte Belvedere “The Nest” sono un’opera iconica e prestigiosa immersa nella natura e con affaccio privilegiato sul lago di Garda. Nuove prestigiose soluzioni immobiliari dove le grandi vetrate aprono al panorama unico del lago di Garda e le ampie terrazze 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 dall’amministrazione comunale 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. Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice avrà facoltà di concederne o meno la fattibilità ed in caso di assenso verranno scalati gli effettivi costi delle forniture/lavorazioni non eseguite. Inoltre si specifica che l’eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile.



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 restando la superficie ad essi attribuita;

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

-Arredi e accessori (Esempio: stucchi, ribassamenti a soffitto, velette, mobili, specchi, corpi illuminanti, box doccia ecc...), sono esclusi dal capitolato e a carico del cliente.

-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 (a carico del cliente) in fase successiva al preliminare di acquisto.

Ecosostenibilità e salvaguardia dell'ambiente

Il nostro impegno quotidiano, come azienda etica e sostenibile, è rivolto alla realizzazione di abitazioni nel rispetto dell'ambiente per dare un mondo migliore ai nostri figli.

I conti tornano in fretta.

L'ottimale isolamento termico e la tecnologia impiantistica consentono anzitutto di ottimizzare l'impiego di energia. L'energia che non consumiamo non deve essere prodotta, di conseguenza vengono immessi meno fattori inquinanti nell'atmosfera e l'uomo e l'ambiente sono protetti da ulteriori danni. Ognuno di noi può contribuire attivamente alla protezione dell'ecosistema e noi lo facciamo permettendovi un maggior comfort.



Con noi dormite sonni tranquilli.

Panoramica Srl si prefigge di realizzare abitazioni eccellenti, dove si incontrano tradizione ed innovazione, che generano valore nel tempo. Con entusiasmo mettiamo a disposizione la nostra esperienza al fine di far vivere una grande emozione ai nostri clienti, esaudendo i loro sogni. Il risparmio energetico, il confort abitativo, l'ampia dotazione dei servizi condominiali e la sicurezza dell'investimento garantito da fidejussione assicurativa, come da L. 210, fanno sì che l'unicità delle nostre residenze vi possano far dormire sonni tranquilli.



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 in calcestruzzo armato.

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

Il solaio a copertura del piano interrato sarà realizzato con lastre prefabbricate del tipo predalles o getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza. La superficie del solaio, al piano interrato, sarà lasciata a vista sia nel corsello di manovra, sia nei box, cantine e negli eventuali altri locali. Per i piani fuori terra, i solai saranno realizzati con travetti prefabbricati con fondelli in laterizio, blocchi in laterizio interposti e getto integrativo di calcestruzzo armato o cemento armato pieno a vista.



Tubazioni di drenaggio

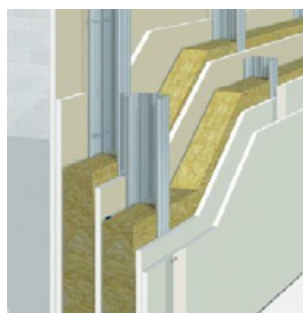
Al piede delle fondazioni per raccogliere l'acqua in eccedenza dovuta alle piogge, evitando che ristagni con possibilità di infiltrazioni, verrà posta in opera una tubazione microforata drenante (protetta con tessuto per evitare che si sporchi di terra) che convoglierà le acque ad una vasca di raccolta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



Murature

Murature perimetrali

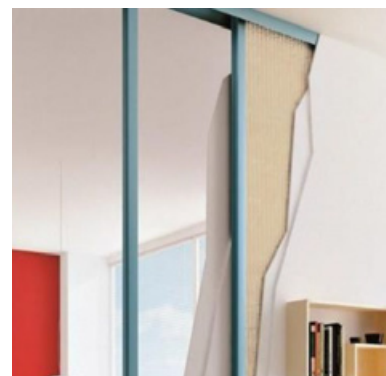
Le pareti perimetrali esterne saranno realizzate con laterizio tipo Poroton spessore cm. 25 e da una lastra interna di cartongesso e isolamento termico esterno a cappotto.



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 appartamenti contigui 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 degli appartamenti 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.



Isolamento acustico tra pareti e solai

“Gli altri parlano di acustica, noi la realizziamo: troppo spesso i requisiti rimangono sulla carta, il nostro impegno ci ha portato con anni di ricerca ad impiegare isolanti e tecniche di posa che ci permettono l’ottenimento di risultati eccellenti”.

Da noi la quiete è di casa.

Sappiamo tutti quanto è fondamentale la tranquillità negli ambienti di casa, mentre non tutti sanno che i rumori non si trasmettono solo per via aerea (ad es. sento parlare, sento la televisione del vicino) ma anche attraverso le murature che “trasportano” il rumore lungo le strutture a loro collegate (ad es. collegamento tra solai e pareti). Per questo motivo al di sotto di tutte le pareti divisorie interne alle unità abitative, di tutte le pareti a

divisione tra diverse unità abitative, nonché di tutte le pareti perimetrali esterne, verranno poste in opera delle bandelle in polietilene di spessore mm. 5, che separano le pareti dal solaio evitando così la trasmissione dei rumori da impatto tra le varie strutture.



Bandelle in polietilene

Isolamento termo-acustico solaio piano terra

“Le nostre case, grazie ad una attenta progettazione e messa in opera, utilizzano al di sopra del vespaio aerato che permette di staccare la casa dall’umidità del terreno, l’isolamento ideale che combina l’efficacia termica necessaria a farvi vivere nel pieno comfort”.

Nello specifico realizziamo al di sopra del vespaio aerato il cosiddetto pavimento galleggiante, così composto:

Pannelli isolanti termo-acustici in lana di roccia spessore cm. 7, rivestiti su di un lato con barriera al vapore per evitare formazioni di condensa all’interno della muratura.

Bandelle adesive in polietilene spessore mm. 5, posate in verticale su tutte le pareti in modo da formare con il pannello a pavimento una “vasca di contenimento” della caldana e del pavimento.

Caldana in sabbia e cemento armata con rete metallica, pronta per l’incollaggio delle pavimentazioni.

Con questo sistema il freddo e l’umidità vengono assorbiti e smorzati dal vespaio aerato e dal pannello in lana di roccia e dalle bandelle in polietilene, nel rispetto dei limiti di legge, garantendo un ideale comfort termico.



Isolamento acustico solai dei diversi piani

Non disturbate i vicini, rispettate gli altri, godetevi la quiete.

Un oggetto che accidentalmente cade, i passi di chi cammina, sappiamo bene quanto questi rumori, provenienti dagli alloggi attigui, possano disturbare. Per questo motivo al di sopra dei solai verrà realizzato il seguente pacchetto isolante, così composto:

- 1 andelle adesive in polietilene spessore mm. 5, posate in verticale su tutte le pareti in modo da formare con il pannello a pavimento una "vasca di contenimento" della caldana e del pavimento.
- 2 Bandelle adesive in polietilene spessore mm. 5, posate in orizzontale al di sotto di tutte le pareti a divisione dei locali dell'alloggio.
- 3 Materassino isolante termo-acustico in polietilene e fibre di poliestere spessore cm. 1,0 protetti da un foglio di cellophane.
- 4 Caldana in sabbia e cemento armata con rete metallica, pronta per l'incollaggio delle pavimentazioni.
- 5 Cemento cellulare a copertura impianti.
- 6 Solaio intermedio tra unità diverse.



Con questo sistema, i rumori da impatto e da calpestio sulla pavimentazione vengono assorbiti e smorzati dal materassino in polietilene/poliestere e dalle bandelle in polietilene, nel rispetto dei limiti di legge, garantendo un ideale comfort acustico (percepire poco rumore = una vita più tranquilla, meno stress).

Sundeck privato

Sundeck delle abitazioni che ne saranno dotate, sarà collegato da scala esterna di forma elicoidale avente struttura in ferro e sarà ad uso esclusivo. Sarà opportunamente coibentato e pavimentato con pavimento galleggiante 60x60. Sullo stesso alloggerà una pergola che avrà la funzione di supporto per i pannelli del fotovoltaico, avente dimensioni indicative 4x3.5 ml, come riportato sulla scheda allegata al preliminare di acquisto e una mini piscina laghetto modello Playa, dalla quale si potrà godere della meravigliosa vista panoramica del lago.

NOTA:
per l'abitazione D01, la mini piscina sarà posizionata nel giardino privato al piano terra.



Piscine private

Tutti i Sundeck, saranno dotati di minipiscina 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, dotata di copertura termica per il periodo invernale e accessori di seduta. 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 (mobiletto sedute basse).

TIPOLOGIA
PLAYA 1

COLORE
COFFEE

SPECCHIO D'ACQUA
m. 1,40 x 1,80.

INGOMBRO TOTALE
m. 2,20 x 2,20.

ALTEZZA ACQUA:
cm. 55.

GARANZIA PISCINA:
5 anni



Terrazzi

La soletta dei terrazzi verrà realizzata con getto in calcestruzzo armato finito intonacato per la 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 60 x 60. Lo zoccolino lungo il perimetro dei balconi sarà realizzato con la posa in opera di piastrelle in orizzontale H 15 cm. o in lamiera lamiera preverniciata.



Vano scala comune

Le alzate e pedate della scala, pianerottoli sia intermedi che di sbarco, saranno in botticino o gres lucido di adeguato spessore e formato. I corrimani delle scale comuni saranno realizzati in ferro pre-verniciato a disegno semplice. Il vano scala comune sarà tinteggiato con colori a scelta delle Direzione dei lavori.

L'edificio è dotato di impianto elevatore elettrico a basso consumo, con ritorno automatico al piano ed apertura porte in caso di interruzione di forza motrice, installato nel vano scala comune a servizio dei livelli della costruzione. L'impianto elevatore sarà di primaria marca, con capienza sino a 6 persone e portata sino a 480 Kg.

La realizzazione dell'impianto verrà effettuata conformemente alla normativa vigente, ed alle prescrizioni VVF.

Facciate esterne

Le facciate esterne saranno ultimate con l'esecuzione di intonachino su rivestimento a cappotto e in parte saranno rivestite con piastrelle gres, aventi colori a scelta della Direzione Lavori.



Infissi esterni alloggi

Le finestre e le porte finestre, saranno realizzate in PVC rinforzato, a taglio termico, di colore bianco all'interno, mentre all'esterno sarà di colore bianco o tipo corten a scelta della committente, vetrocamera con trattamento basso emissivo e completate con sistema di oscuramento con tapparelle in PVC. I serramenti esterni saranno di due tipi: a battente o scorrevoli complanari.

Lo scorrevole complanare è costituito da una parte fissa e una mobile. In caso di scorrevoli aventi larghezza superiore a 2.60 ml, l'anta scorrevole sarà con una luce di 1.30 ml, mentre la restante parte sarà fissa. La tipologia e le misure, saranno riportate nella scheda allegata 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 un vetrocamera “bassoemissivo” (che disperde poca energia termica).



Portoncini d'ingresso

Le porte di accesso agli appartamenti, saranno del tipo blindato di sicurezza a più punti di bloccaggio, con struttura dell'anta rinforzata;

Coibentazione interna con materiale isolante di protezione ignifuga e acustica. Il rivestimento del pannello interno avrà la stessa tipologia delle porte interne all'alloggio; ferramenta in acciaio cromo satinato. Il portoncino d'ingresso sarà dotato di spioncino panoramico per visione esterna.

Caratteristiche di sicurezza

I portoncini d'ingresso hanno grado di protezione antieffrazione in classe 3 secondo norma europea UNI ENV 1627-1 e nello specifico hanno le seguenti caratteristiche:

Anta unica costituita da due lamiere in acciaio irrigidita da profili presso piegati

Carenatura in lamiera plastificata color testa di moro

Serratura doppia mappa con nucleo sostituibile (confezione sigillata per acquirente)

Serratura con nucleo da cantiere a perdere

Piastra di protezione antitrapano

Scrocco

N. 3 chiavi

N. 3 chiavistelli in acciaio cromato per chiusura

N. 1 deviatore superiore per chiusura

N. 2 cerniere in acciaio trafilato

N. 6 rostri fissi in acciaio cromato per chiusura

Falsotelaio in lamiera d'acciaio con n. 8 zanche a murare

Spioncino quadrangolare a 140°

Cilindro per chiusura di servizio con pomolo interno



Porte Interne

Le porte interne a battente, di primaria ditta, saranno del tipo tamburato, intelaiatura perimetrale in abete con pannello interno a nido d'ape rivestita in finitura legnosa antigraffio sincroporo; di colore chiaro, complete di maniglie, cerniere a vista, accessori in alluminio e coprifili in tinta con la porta.

Zoccolini battiscopa

Gli alloggi saranno rifiniti con la posa in opera all'interno dei locali di zoccolino battiscopa in legno di colore coordinato con le porte interne.



Soglie e davanzali

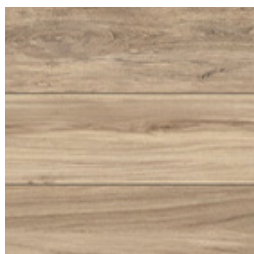
Le soglie e i davanzali delle portefinestre e finestre, saranno realizzate in botticino lucido. I davanzali saranno dotati di gocciolatoio inferiore.

Pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato

I pavimenti delle zone giorno, disimpegno, della zona notte e i bagni saranno in grès porcellanato di 1° scelta di primaria ditta nei formati 30x60 o 45x45 e nei colori e tonalità da scegliere su campionatura predisposta dalla committente, posati a colla diritti e fugati (sono esclusi decori, fasce e pezzi spe-

ciali). Gli stessi prodotti saranno utilizzati per la realizzazione dei rivestimenti dei bagni.

E' escluso qualsiasi tipo di rivestimento di qualsiasi natura per la cucina e angolo cottura.



Impianto idrico sanitario

L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polipropilene. Per ogni singolo alloggio saranno realizzati dei contatori privati (conta litri) posti in un apposito locale, così da consentire la ripartizione della spesa di consumo dell'acqua in modo preciso e secondo il reale consumo di ogni utente.

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 unità abitativa:

Cucina

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

Sundeck

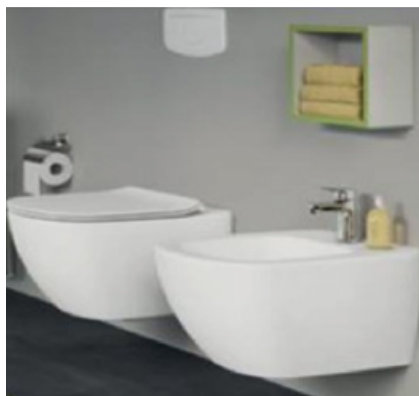
- Punto acqua calda e fredda +scarico

Bagno

- 1 lavabo IDEAL STANDARD modello STRADA
- 1 vaso igienico a sedere IDEAL STANDARD serie TESI
- 1 bidet IDEAL STANDARD serie TESI
- 1 piatto doccia ULTRAFLAT cm. 80x80
- 1 attacco carico/scarico lavatrice

Bagno di servizio (eventuale)

- 1 lavabo IDEAL STANDARD modello STRADA
- 1 vaso igienico a sedere IDEAL STANDARD serie TESI
- 1 piatto doccia cm. 80x80 ULTRAFLAT



- Gli apparecchi sanitari saranno della ditta IDEAL STANDARD serie TESI sospesa o similare equivalente; le rubinetterie IDEAL STANDARD serie CERAMIX 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.

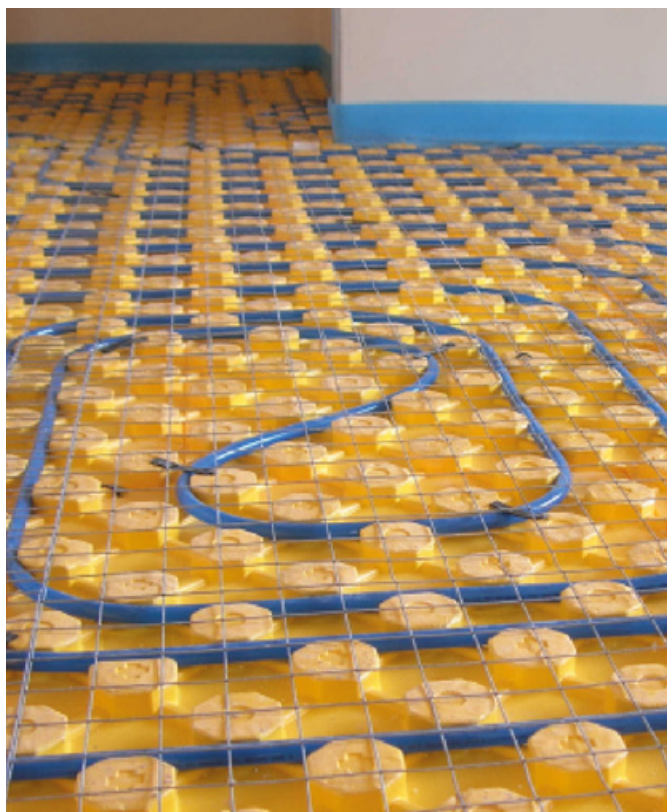


Note:

-Arredi e accessori (Esempio: stucchi, ribassamenti a soffitto, velette, mobili, specchi, corpi illuminanti, box doccia ecc...), sono esclusi dal capitolato e a carico del cliente.

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 sui terrazzi o giardini al piano terra. Gli alloggi saranno sprovvisti di impianto di alimentazione del gas di conseguenza le cucine dovranno essere con piastra ad induzione elettrica.



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.

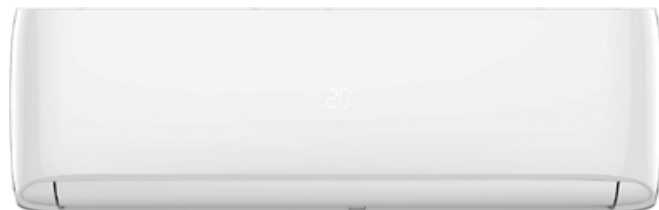
I vantaggi:

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 30%; facendo un po' d'attenzione, specie se l'appartamento è ben posizionato, si può arrivare al 40%. Considerando che negli Edifici tale impianto è abbinato alla coibentazione dell'appartamento (serramenti, vetri, isolamento dei so-lai, delle murature, ecc.), consente una ulteriore sensibile riduzione delle spese, unita alla maggiore sicurezza e al maggior rendimento energetico rispetto agli obsoleti tradizionali impianti centralizzati. Assenza di termosifoni lungo le pareti interne degli alloggi con maggior libertà per la disposizione degli arredi. Massima libertà nella gestione del riscaldamento con possibilità di regolare la temperatura dell'alloggio secondo i propri desideri e necessità. Allo stesso tempo, il riscaldamento potrà essere attivato nelle ore e nei giorni desiderati senza dover dipendere dagli altri condomini.

Impianto di climatizzazione

Gli ambienti soggiorno e camere da letto saranno dotati di impianto di climatizzazione tramite split idronici installati a parete, collegati alla pompa di calore in dotazione.



Impianto elettrico

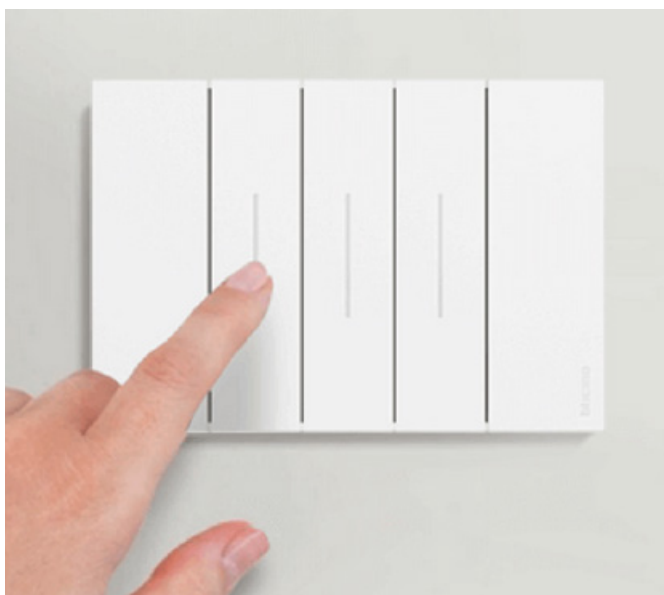
Ogni alloggio sarà dotato di impianto elettrico a più circuiti (per corpi illuminanti, prese di forza motrice, per elettrodomestici e utenze tecnologiche) costituito da condotti in tubo plastico incassato e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione, realizzato secondo le vigenti normative. Non sarà fornito alcun tipo di corpo illuminante per l'interno dell'appartamento.

Le scatolette e le tubazioni di distribuzione verranno posizionate in modo da realizzare la predisposizione per la futura in-

stallazione 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. Le autorimesse private verranno alimentate direttamente da un interruttore derivato a monte dell'avanquadro del singolo utente.

Impianto elettrico unità abitative



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

Impianto elettrico

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

Soggiorno/Angolo cottura

- n. 1 punti luce interrotto
- n. 1 punto luce invertito
- n. 6 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
- n. 1 punto collegamento PIASTRA INDUZIONE
- n. 2 interruttore bipolare
- n. 2 attacco superiore 1000W
- n. 1 punto collegamento caldaia

Disimpegno

- n. 1 punto luce invertito

Ripostiglio (solo se previsto)

- n. 1 punto luce interrotto

Bagno

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

Bagno di servizio (solo se previsto)

- n. 2 punti luce interrotto
- n. 1 presa bipasso 10/16A

Camera Matrimoniale

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

Camera singola

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

Balcone

- n. 1 punto luce interrotto
(da posizionarsi all'interno del locale)
- n. 1 Plafoniera a led

Sundeck

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

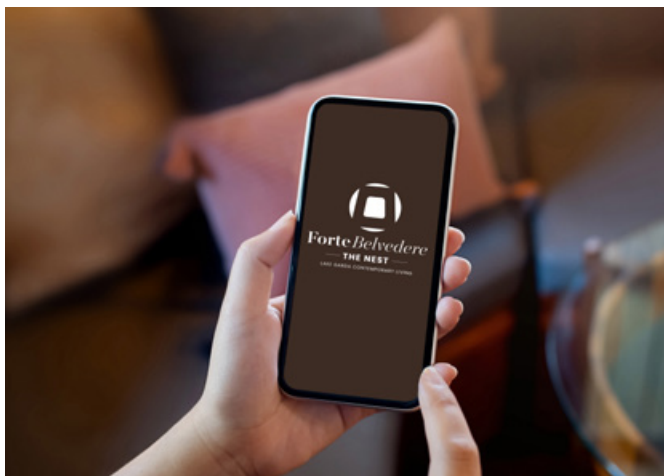
Cantina (ove prevista)

- (l'impianto sarà eseguito a vista)
- n. 1 punti luce interrotto unipolare IP44
- n. 1 Plafoniera a led

Box (ove previsto):

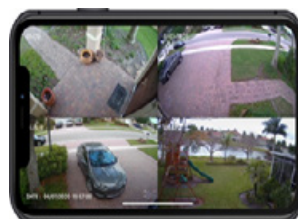
- (l'impianto sarà eseguito a vista)
- n. 1 punti luce interrotto unipolare IP44
- n. 1 Plafoniera in policarbonato trasparente DISANO
- ADFT 1x36 completa di lampada a fluorescenza
- n. 1 predisposizione apparecchio ricarica elettrica
- n. 1 presa elettrica

Dotazioni tecnologiche



Impianto Videosorveglianza

L'edificio sarà dotato di un impianto di video sorveglianza a protezione delle aree comuni unitamente alla rampa di accesso ai box con sistema di video registrazione.



WI-FI condominiale

Living e palestra saranno coperti da una connessione Wi-fi condominiale.



Accesso alle aree comuni

L'accesso alle aree comuni (palestra, area living e lavanderia) sarà gestito da un sistema di controllo accessi tramite badge programmato. Ogni unità abitativa verrà fornita di nr.1 badge



Colonnina ricarica di veicoli elettrici

E' prevista una Colonnina ricarica di veicoli elettrici nel parcheggio esterno privato.



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.

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.



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 raffreddamento 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 necessari.



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 singola. La presa d'ingresso sarà fornita direttamente dalla Telecom, mentre la seconda sarà della ditta BTICINO serie LIVING NOW.

Impianto video citofonico

Sarà della ditta BTICINO modello CLASSE 100 del tipo viva voce. 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 e privo dell'antiestetica "cornetta" di ricezione.

Impianto fotovoltaico

Le residenze con sundek saranno dotate di impianto a pannelli fotovoltaici posizionati sulle pergole.

La dotazione individuale sarà così distinta:

I SUNDEK CON UNA PERGOLA
AVRANNO UN IMPIANTO DA 2.5 KW

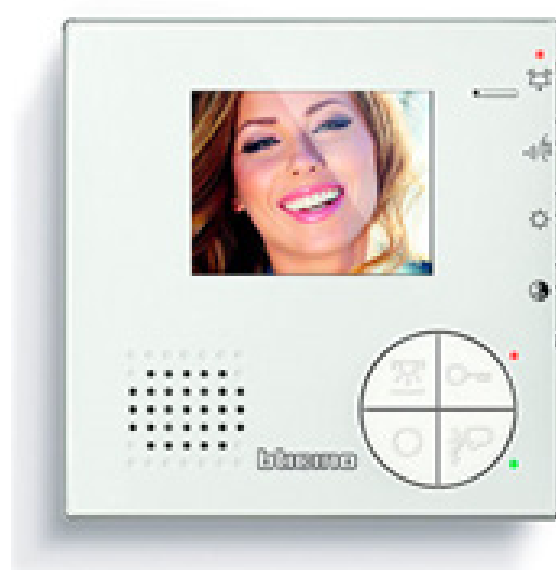
I SUNDEK CON DUE PERGOLE
AVRANNO UN IMPIANTO DA 5 KW

LA QUOTA RESTANTE DI KW, DOVUTI PER LEGGE, SARA' DESTINATA A UTILIZZO CONDOMINIALE.

RESIDENZE FORTE BELVEDERE THE NEST

Impianto TV

E' prevista l'installazione di antenna TV per ogni edificio. All'interno, l'alloggio sarà dotato di due prese TV. E' 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 di ventilazione meccanica semplice

Le abitazioni dovranno essere dotate di sistema di ventilazione meccanica a semplice flusso per estrazione. 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.

La ventilazione fa respirare gli edifici, fornisce un'aria sana, un ambiente salubre e... la qualità del vivere.



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.

Caratteristiche piano interrato comune

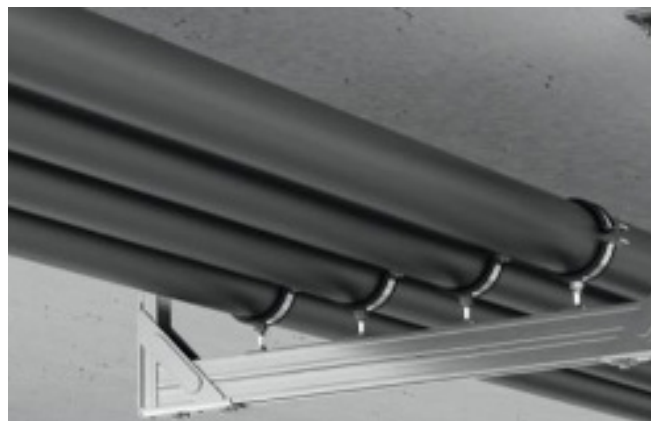
Tutti gli impianti tecnologici saranno in vista, tranne quelli che verranno, ove possibile, interrati. Le porte basculanti dei box auto saranno in lamiera zincata pre-verniciata con colori a scelta della Direzione dei Lavori.

Le porte dei locali tecnici saranno del tipo multiuso in lamiera pre-verniciata tamburate; verranno fornite del tipo REI solo se richieste dai VV.F. ed avranno un colore R.A.L. standard beige.

Le basculanti saranno complete di motorizzazione e telecomando e dotate di telecomando. Se richiesto dal Comando provinciale dei VV.F., potranno essere fornite con superfici variabili forate per garantire la necessaria aerazione prevista dalle normative. Il piano interrato sarà costituito da muri in cemento armato con finitura faccia a vista industriale, i muri a separazione tra box e box e tra locali cantine e box auto o corsello di manovra saranno invece realizzati in blocchetti di cemento faccia a vista, che potranno essere del tipo REI, di classe adeguata, solo se richiesti dal comando dei Vigili del Fuoco nell'ambito della pratica antincendio.

Il pavimento delle autorimesse sarà del tipo industriale in battuto di cemento liscio al quarzo, così come per l'eventuale corsello di manovra.

Tutti gli impianti tecnologici saranno in vista, tranne quelli che verranno, ove possibile, interrati. Nei box potranno essere presenti a soffitto. Eventuali tubazioni che si rendessero necessarie al completamento degli impianti tecnologici condominiali



Sistemazioni esterne pertinenti ai fabbricati

E' previsto il riporto di terra da coltura, nelle zone a verde comuni e private, 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 parti comuni e giardini privati interni 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 con siepe in fotinia di pari altezza.

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 pre-verniciato e sarà del tipo a battente e motorizzato come da progetto; sarà fornito un telecomando per ogni alloggio. Nei giardini privati è prevista la realizza-

zione 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.

Si precisa che solo nel caso in cui il giardino fosse completamente diviso in due porzioni non collegate tra loro, i pozzetti saranno forniti in numero pari a quattro, rispettivamente due per la predisposizione elettrica e due per l'innaffiamento delle aree a verde.

Percorsi, marciapiedi e vialetti

La pavimentazione dei marciapiedi al piano terra saranno di tipologia "galleggiante", 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 60 x 60 opaco, con superficie ruvida, colore e serie a scelta della Direzione dei Lavori, ma sarà di tipo galleggiante o incollata su massetto



Piscina condominiale

Il complesso residenziale sarà dotato di piscina privata comune, ad uso dei proprietari degli alloggi, realizzata in cemento armato rivestita con telo impermeabile di colore azzurro o similari equivalenti.

La piscina avrà dimensioni come da progetto. 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, at-

traverso lavaggio in controcorrente azionato manualmente durante la manutenzione settimanale (a carico del condominio).

La piscina sarà dotata di fari subacquei che creeranno un'atmosfera coreografica serale e notturna di notevole impatto visivo.

Lo spazio continuo alla piscina verrà consegnato non arredato (sdraio, ombrelloni, lettini, ecc...)



Spazi collettivi

Il complesso immobiliare, al fine di migliorare la qualità di vita, sarà dotato, ad uso esclusivo, dei seguenti spazi ad uso condominiale:

Lobby area

Consegnata arredata e corredata, la scenografica lobby area renderà ancora più esclusivo l'immobile

All' interno della stessa sarà presente uno spazio lounge dedicato alla conversazione o alla lettura e due postazioni di smart working, l'area sarà servita da wi-fi condominiale.



Palestra interna

Una comoda palestra al piano terra dotata di spazi e attrezzature dedicate al benessere:

- 1 Bike recline
- 1 Multi funzione Unica
- Manubri esagonali
- Rastrelliera porta manubri
- 1 Wave

Nota: le macchine della palestra saranno di tipologia rigenerata

Spazi di servizio condominiali



Locale ricovero biciclette

Spazio posto nel locale seminterrato, verrà dotato di 4 biciclette elettriche.

Lavanderia attrezzata

La lavanderia avrà la seguente dotazione:

2 Lavacentrifughe* da 6 Kg

2 Essicatoi* da 6 KG

*Le macchine funzioneranno a gettoni o monete



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.

Le spese condominiali riferite al Parco della Storia e del Percorso Salute saranno sostenute da tutto il Comparto Forte Belvedere The Nest e Forte Belvedere 1861.

La parte venditrice

La parte acquirente



Forte Belvedere

— **THE NEST** —

LAKE GARDA CONTEMPORARY LIVING

www.residenzethenest.it

AGENZIA DI RIFERIMENTO:

gabetti

Per informazioni:

Tel. 045 755 3800

peschiera@gabetti.it