



MA . D E

REAL ESTATE INVESTMENT

CAPITOLATO DELLE OPERE

INTERVENTO IN VIA PONTEVIGODARZERE 230
- PADOVA -

MA . D E

REAL ESTATE INVESTMENT

CAPITOLATO DELLE OPERE

MA.DE - Real Estate Investment
CAPITOLATO DELLE OPERE - edizione 2022-2023

www.made-investment.com
info@made-investment.com

INTERVENTO IN VIA PONTEVIGODARZERE 230
- PADOVA -

ZERO CONSUMO DI GAS
ZERO EMISSIONI CO2
100% ENERGIE RINNOVABILI



COSTRUIRE IN CLASSE A4

UN INVESTIMENTO PER IL NOSTRO FUTURO

Oggi la consapevolezza riguardo tematiche come il surriscaldamento globale e le emissioni di CO2 ci impone una precisa responsabilità, che consiste nel fondare le nostre scelte sulla base del massimo rispetto per l'ambiente e le sue limitate risorse. Per questo, tra le varie linee di comportamento che dovremmo adottare individualmente, costruire, o ancor di più recuperare, un edificio portandolo ad una classe energetica A4 è un investimento intelligente ed eticamente responsabile per il nostro futuro.

I vantaggi che comporta sono innegabili sia dal punto di vista dell'impatto ambientale, che dal punto di vista del comfort personale, oltre al fatto che investire in una casa in classe A4 costituisce garanzia per un immediato ritorno economico e di una vita vissuta in un ambiente domestico più salubre.



A4 EDIFICIO
A MINIMO FABBISOGNO ENERGETICO

INVOLUCRO EDILIZIO

- utilizzo di materiali ad alta efficienza termica
- tecniche costruttive con posa a cura di personale qualificato con limitazione dei ponti termici
- infissi ad elevato livello di coibentazione
- impermeabilizzazione ottimale al fine di evitare muffe e umidità
- isolamento acustico

IMPIANTI

- climatizzazione invernale ed estiva con sistema Samsung EHS, dotato di VMC
- nessun consumo di gas
- impianto fotovoltaico

INDICE



Vi raccontiamo parte per parte ogni elemento che rende questo edificio non solo in grado di classificarsi nella classe energetica A4, la massima attualmente prevista dalla legge in vigore, ma anche di essere un'abitazione dove la qualità degli elementi costruttivi e decorativi non è mai lasciata al caso, e punta a raggiungere un risultato impeccabile.

L'esperienza abitativa offerta da MA.DE e dai suoi partners è il top di gamma che il mercato attuale può offrirvi, in termini di vantaggi di comfort immediato e investimento sul futuro.

INVOLUCRO EDILIZIO

ISOLAMENTO TERMICO

CAPPOTTO
PONTI TERMICI

IMPERMEABILIZZAZIONE

UMIDITA' DI RISALITA
INFILTRAZIONI DI ORIGINE ATMOSFERICA

ISOLAMENTO ACUSTICO

RUMORE DA CALPESTIO
RUMORE AMBIENTALE

SERRAMENTI ESTERNI

FINESTRE E TAPPARELLE

IMPIANTI

IMPIANTO IN POMPA DI CALORE

SISTEMA POMPA DI CALORE

VMC

IMPIANTO PUNTUALE HEALTY

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

ELEMENTI RADIANTI

RISCALDAMENTO A PAVIMENTO
PANNELLI RADIANTI
TERMOARREDI
RAFFRESCAMENTO
CON IMPIANTO CANALIZZATO

IMPIANTO IDRAULICO

IMPIANTO IDRICO - SANITARIO
SISTEMA DI SCARICO

IMPIANTO ELETTRICO

IMPIANTO DI ASPIRAZIONE
VIDEOCITOFONO
IMPIANTO TELEFONICO
IMPIANTO TV
MOTORIZZAZIONE AVVOLGIBILI
ANTIFURTO
BASCULANTE GARAGE ELETTRICO
CANCELLO CARRAIO
IMPIANTO ELETTRICO UNITA' ABITATIVA

DETTAGLI INTERNI

PARETI INTERNE

STRUTTURA E MATERIALI

FINITURE

TINTEGGIATURA
SOGLIE E DAVANZALI
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

BAGNI

SANITARI E RUBINETTERIA

SERRAMENTI INTERNI

PORTE
PORTONCINO BLINDATO

OPERE COMPLEMENTARI

ESTERNI COMUNI

ILLUMINAZIONE ESTERNA
FINITURE ESTERNE
INGRESSI E RECINZIONI

INTERNI COMUNI

VANO SCALA
ASCENSORE
PORTONE D'INGRESSO

GARAGES E POSTI AUTO

VERDE PRIVATO

L'INVOLUCRO EDILIZIO

BARRIERA AD ALTE PRESTAZIONI

Condizione necessaria per la realizzazione di un edificio ad alte prestazioni energetiche è la realizzazione di un involucro che garantisca il benessere termico e igrometrico dei suoi abitanti.

Questo risultato viene ottenuto solo quando le prestazioni dei materiali e delle componenti edilizie, massime in termini di efficienza energetica, vengono combinate con una messa in opera a regola d'arte, che sappia trattare ogni nodo critico costruttivo in modo da evitare qualsiasi ponte termico.

In questo modo il lavoro combinato di muri e serramenti permette di rallentare lo scambio di calore tra interno ed esterno, mantenendo una casa più calda d'inverno e più fresca d'estate, limitando l'utilizzo degli impianti di climatizzazione, e di conseguenza i costi di gestione dell'abitazione.

Fondamentale inoltre la permeabilità al vapore interno, che non deve ristagnare nell'abitazione al fine di evitare muffe e cattiva qualità dell'aria, e per ultimo ma non per questo meno importante, l'abbattimento dei rumori con un adeguato isolamento acustico.



**isolamento
termico**



impermeabilizzazione



**isolamento
acustico**



ISOLAMENTO TERMICO



Per garantire un mantenimento ottimale della temperatura interna all'abitazione è necessario isolare gli elementi strutturali dell'edificio evitando discontinuità, che genererebbero i cosiddetti “ponti termici”, causa non solo di eventuali dispersioni di calore, ma anche di creazione di condensa superficiale interna alla parete, che darebbe origine alla formazione di muffe più o meno estese, agendo negativamente sulla salubrità dell'aria dell'ambiente in cui si vive.



CAPPOTTO

Di primaria importanza per creare un efficace isolamento termico e acustico dell'edificio è l'applicazione del cosiddetto “cappotto”, realizzato principalmente con pannelli di polistirene espanso, materiale dalle caratteristiche isolanti molto elevate, riciclabile e duraturo, con caratteristiche di grande idrorepellenza e traspirabilità.

Un buon isolamento consente di ottenere un risparmio importante nella gestione energetica dell'edificio, oltre a contribuire sensibilmente alla riduzione delle emissioni di anidride carbonica dello stesso.

PONTI TERMICI

Una delle componenti della progettazione più importanti al fine di garantire il comfort climantico è lo studio delle criticità detti “ponti termici”. Si tratta di quei punti in cui elementi non isolati della struttura entrano in contatto con l'esterno della casa. Per evitare questo, la coibentazione sarà di tipo continuo, con l'inserimento di materiali isolanti con alto valore prestazionale come EPS o XPS, che si inseriranno opportunamente laddove i nodi strutturali e architettonici lo richiederanno, grazie ad un coordinamento perfetto tra progettazione e posa in opera.

IMPERMEABILIZZAZIONE



Grande attenzione ai fini dell'ottenimento di un comfort climatico perfetto va data al sistema di impermeabilizzazione dell'abitazione. Le problematiche ad essa legate possono distinguersi sostanzialmente nelle due macro-categorie che vi illustriamo in questa pagina:

UMIDITA' DI RISALITA

L'umidità di risalita è un fenomeno dovuto alla risalita capillare dell'umidità naturalmente presente nel terreno e interessa la fondazione a contatto con il terreno e gli elementi verticali direttamente collegati alla stessa, come pilastri e murature perimetrali.

In funzione del tipo di struttura, utilizzeremo adeguate contromisure a questo fenomeno causa di muffe, distacchi e infiltrazioni, come il calcestruzzo con densità elevata e con particolari caratteristiche igroscopiche e guaine protettive che fungano da barriera.

INFILTRAZIONI D'ACQUA DI ORIGINE ATMOSFERICA

Questa problematica interessa particolarmente gli elementi orizzontali esterni e/o in aggetto dell'edificio, come copertura, poggiali e terrazze.

Nel caso in oggetto i poggiali saranno ristrutturati con una nuova pavimentazione realizzata con materiali adeguati per un'ottimale resistenza al gelo e alle infiltrazioni, come barriere al vapore e guaine bituminose.



Per quanto riguarda la copertura, pannelli isolanti di polistirene estruso e la posa in opera di un doppio strato di guaina impermeabilizzante completano il pacchetto complessivo di isolamenti termico, acustico e impermeabile dell'edificio.

ISOLAMENTO ACUSTICO



L'inquinamento acustico è uno dei problemi principali delle abitazioni realizzate (o nel caso in oggetto recuperate) in zone ad alta densità edilizia.

I suoni naturalmente prodotti all'interno dell'edificio dalle attività quotidiane si sommano a quelli del traffico e delle attività produttive rendendo necessario un isolamento che garantisca l'ottimale comfort acustico.

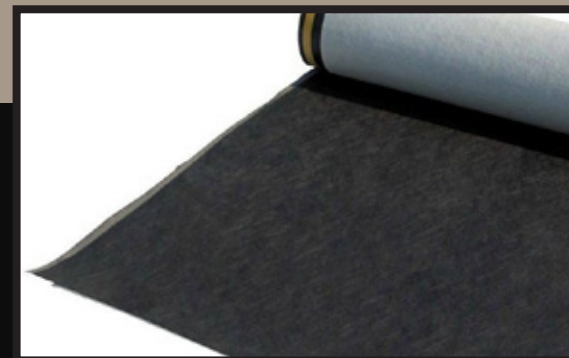
RUMORE AMBIENTALE

Naturalmente prodotto all'interno dell'abitazione dalle attività quotidiane, come parlare, utilizzare elettrodomestici o ascoltare musica, va attenuato sia dalla propria casa all'esterno che viceversa, al fine di preservare la qualità della vita dei suoi abitanti. Per questo saranno utilizzati materiali in grado di assorbire la maggior parte del rumore e di rifletterne una minima parte, riducendo di conseguenza sia il rumore di propagazione attraverso la parete, che quello di riflessione nell'ambiente di origine.

RUMORE DA CALPESTIO

Le vibrazioni da calpestio all'interno dell'edificio vengono propagate dalla rigidità delle strutture che lo compongono, passando dalle componenti orizzontali alle verticali.

Per limitare questo fastidioso fenomeno è necessario intervenire su entrambe le strutture, giustapponendo dei materassini fonoassorbenti (isolanti acustici) all'interno dei solai e delle murature, che ammortizzano gli urti e ne riducono la diffusione negli ambienti.

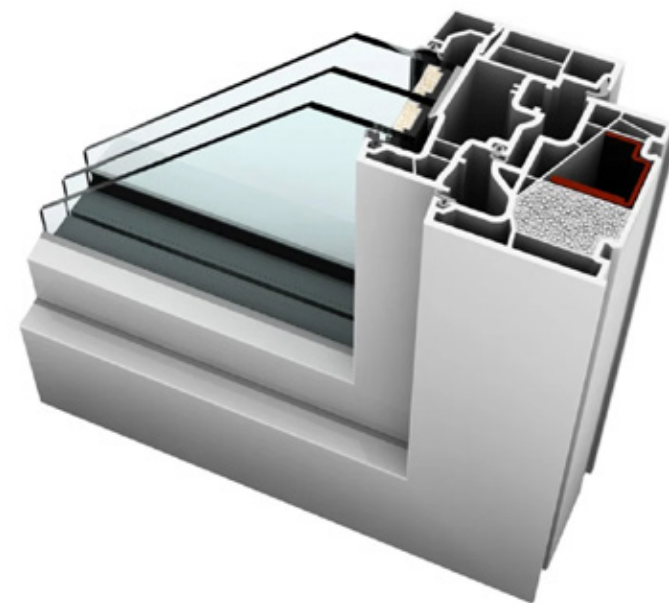


Per isolare i pavimenti, il materassino fonoisolante è inserito tra il massetto alleggerito ed il pannello radiante; mentre per le pareti interne viene interposta una striscia dello stesso materiale, lungo il piede della muratura a contatto con il solaio strutturale.

SERRAMENTI ESTERNI



FINESTRE



Componente fondamentale ed integrante dell'involucro architettonico, le finestre concorrono all'ottimale isolamento acustico e termico dell'abitazione.

Per ottenere il massimo dell'efficacia in tali termini abbiamo scelto delle finestre in triplo vetro con struttura in PVC.

Il vetro triplo è un vetro camera formato da tre vetri accoppiati, separati da un intercapedine di gas argon, su telaio termosaldato e debitamente rinforzato, con doppia guarnizione e maniglie in alluminio, tutti forniti con ante e ribalta.

TAPPARELLE

Le tapparelle avvolgibili a rullo saranno in alluminio ad alta densità e con meccanismo di discesa e risalita motorizzato.

Queste saranno inserite in cassonetti dotati di adeguata coibentazione, che sarà curata anche sulle spallette ai lati di ogni foro, per evitare qualsiasi ponte termico.

IMPIANTI TECNOLOGICI



Motore della gestione energetica della casa è un buon impianto tecnologico, frutto della sinergia di più componenti scelte per ottimizzare il benessere nella vita dei suoi occupanti.

Base fondamentale di tale benessere è la qualità dell'aria ed il risparmio economico. Questo è possibile con impianti ad alto rendimento che impieghino energia da fonti rinnovabili e dimensionati secondo il fabbisogno energetico globale dell'edificio.

Ogni unità abitativa è dotata di un'impiantistica, illustrata di seguito in questa brochure, che garantisce ambienti perfettamente climatizzati e salubri, col minor consumo di energia possibile, alla quale si aggiungono anche gli impianti idrico e sanitario, per un risultato completo che si integri valorizzi al massimo gli aspetti costruttivi dell'edificio.

IMPIANTO A POMPA DI CALORE



La climatizzazione a pompa di calore non è semplicemente un sistema di produzione di aria calda e fredda. Si tratta infatti di un sistema che riesce a prelevare il calore da un ambiente e a trasferirlo ad un altro.

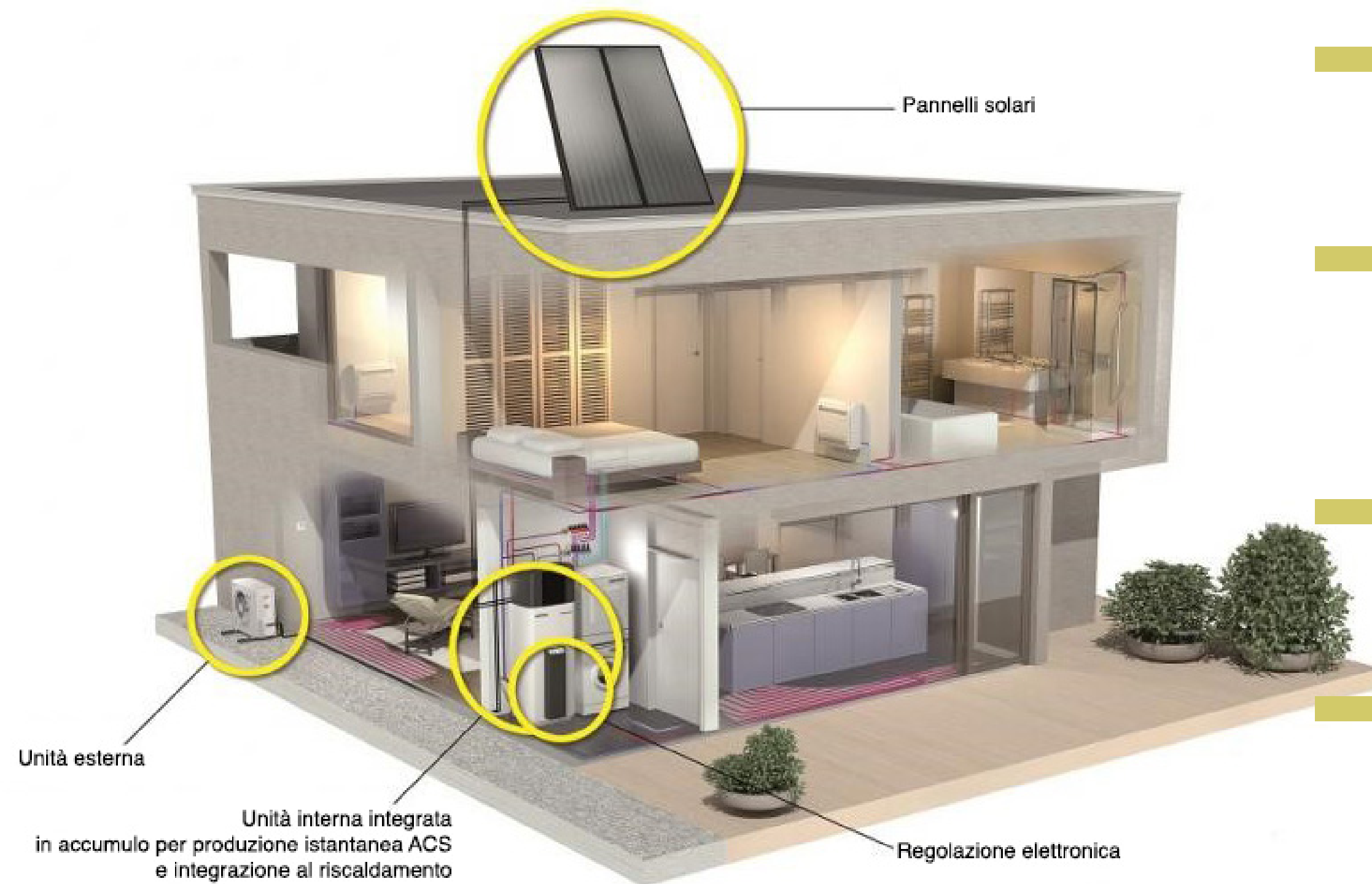
D'inverno il sistema preleva calore dall'esterno, lo amplifica e lo conduce nell'abitazione, e d'estate applica il procedimento inverso, influenzando anche sulla condizione dell'umidità dell'aria, ottimizzandola.

L'aria risulta sana e asciutta, con costante ricambio, incidendo positivamente sulla salute degli abitanti della casa.

Da un punto di vista energetico, da 1 kWh di corrente si riesce a produrre fino a 5 kWh ora di energia termica, un valore decisamente superiore rispetto all'energia elettrica impiegata.

I principali vantaggi di una pompa di calore si riassumono infine nei seguenti punti:

- Costi di esercizio ridotti del 50% grazie alla sua maggiore efficienza;
- Utilizzo di energia rinnovabile e nessun consumo di combustibile fossile;
- Sistema di avanguardia tecnologica ottimizzato in 10 anni di studi;
- Emissioni di CO2 in atmosfera = ZERO;
- Comfort garantito tutto l'anno con un unico sistema.



SERBATOIO AD ACQUA CALDA SANITARIA

Un grande serbatoio di accumulo d'acqua sanitaria, pronto ad erogare la quantità d'acqua necessaria al fabbisogno dell'abitazione in qualsiasi momento alla temperatura desiderata.

UNITA' IDRONICA

Questa unità fornisce acqua calda per il riscaldamento radiante a pavimento nel periodo invernale, ed invertendo il ciclo nella stagione estiva produce il raffrescamento attraverso le unità split interne ad ogni abitazione. Il suddetto serbatoio ad acqua calda sanitaria (ACS) e questo modulo vengono installati in un armadio coibentato, in uno spazio dedicato e studiato in fase di progettazione.

UNITA' ESTERNA

Unità con tecnologia "inverter", ovvero col potere di estrarre calore dall'aria esterna, aumentarne la temperatura e renderla adatta al riscaldamento invernale, dissipando al contrario, in estate il calore prelevato dall'interno dell'abitazione, verso l'esterno.

UNITA' INTERNA

Internamente le abitazioni sono dotate di aria canalizzata per il raffrescamento estivo e per l'eventuale riscaldamento nelle mezze stagioni.

IMPIANTO DI VMC



La Ventilazione Meccanica Controllata è un sistema di ventilazione dell'edificio a doppio flusso che garantisce un ricambio costante dell'aria negli ambienti con un dispendio energetico contenuto, grazie al recupero di calore.

Le unità di ventilazione e aspirazione con recupero di calore ad altissima efficienza permettono un rinnovo continuativo dell'aria ambiente sia in estate che in inverno, recuperando fino al 90% del calore o del fresco.

Attraverso il loro uso continuo si previene la formazione di umidità, evitando la comparsa di muffa sui muri e mantenendo sempre basso il livello di inquinanti dannosi alla salute delle persone.



IMPIANTO DI VMC PUNTUALE HEALTY

Le unità ventilanti scelte sono puntuali, una in ogni ambiente. Utilizziamo un recuperatore di calore entalpico a doppio flusso continuo controcorrente, con efficienza di recupero termico del 91% certificata TÜV . Ogni ambiente è autonomo per la regolazione delle funzionalità.

Un impianto VMC decentralizzato per uso residenziale consente di ottenere significative economie nei costi di consumo.

La possibilità di ventilare in maniera smart con un approccio “stanza per stanza” e quando serve, crea una situazione vantaggiosa per garantire i necessari apporti di ventilazione agli ambienti evitando sprechi energetici inutili.

La presenza marcatamente ridotta di canalizzazioni d'aria semplifica notevolmente le operazioni di manutenzione e sanificazione periodica, minimizzando i rischi di contaminazione all'interno del sistema di ventilazione.



IMPIANTO FOTOVOLTAICO



LA PERFETTA COMBINAZIONE CON LA POMPA DI CALORE

L'impianto fotovoltaico fornito è realizzato con celle in silicio policristallino collegate in stringa, in grado di trasformare, a seconda delle condizioni climatiche, il quotidiano irraggiamento solare in energia elettrica. Esso è collegato in parallelo alla rete elettrica ed è in sintesi costituito da: moduli fotovoltaici, telai di sostegno, inverter, cavi di cablaggio e quadro d'interfaccia. I moduli sono collegati all'inverter che permette di convertire la corrente continua prodotta dai pannelli in corrente alternata adatta all'utilizzo domestico.

Il massimo delle prestazioni di un impianto fotovoltaico si ha quando lo si abbina ad un sistema a pompa di calore.

Utilizzato da solo, ovvero per la sola produzione di energia elettrica infatti consente un notevole abbattimento dei costi della bolletta della luce, ma non consente il recupero dell'eventuale surplus di energia prodotta e che viene rimessa in circolo in rete.

Grazie alla combinazione con la pompa di calore invece otterremmo il massimo sfruttamento dell'energia in eccesso per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, il raffrescamento, la ventilazione e la gestione termica degli spazi comuni.

Ovviamente l'impianto fornito è calibrato ad hoc con un numero ideale di pannelli installati per ogni abitazione, in modo da avere un risultato idoneo a soddisfare i requisiti di legge vigenti ed a garantire le ottimali prestazioni di esercizio.

ELEMENTI RADIANTI



L'adozione di un sistema di riscaldamento a pavimento è un investimento che offre numerosi vantaggi in termini di economia, comfort e design.

La sua connessione diretta con un sistema a pompa di calore inoltre ne aumenta esponenzialmente l'efficienza energetica.

BENESSERE TERMICO IDEALE

La diffusione del calore dal basso verso l'alto garantisce il più naturale sistema di distribuzione e di fruizione con la massima efficienza dello stesso. Inoltre la distribuzione che superficialmente copre tutta l'abitazione è ragione di una perfetta omogeneità di temperatura.

MINOR DISPENDIO DI ENERGIA

Grazie all'ampiezza della superficie coperta, il riscaldamento a pavimento richiede temperature di esercizio molto più basse rispetto ai sistemi tradizionali, a parità di percezione di calore.

MIGLIOR QUALITA' DELL'ARIA

Il riscaldamento a pavimento migliora anche la qualità dell'aria degli ambienti interni. Diminuisce infatti notevolmente la produzione di polvere e la formazione di zone umide e conseguenti muffe.

MIGLIOR ESTETICA

Non meno importante l'assenza di caloriferi lungo le pareti che lascia spazio ad un design d'interni più pulito e libero di esprimersi nel migliore dei modi per andare incontro ai gusti di chi abita gli spazi.



PANNELLI RADIANTI

Gli elementi radianti, costituiti da tubi in materiale resistente alle temperature ed al calpestio, vengono inseriti sotto il pavimento. Al loro interno circola l'acqua riscaldata che irradia calore agli ambienti attraverso il pavimento.

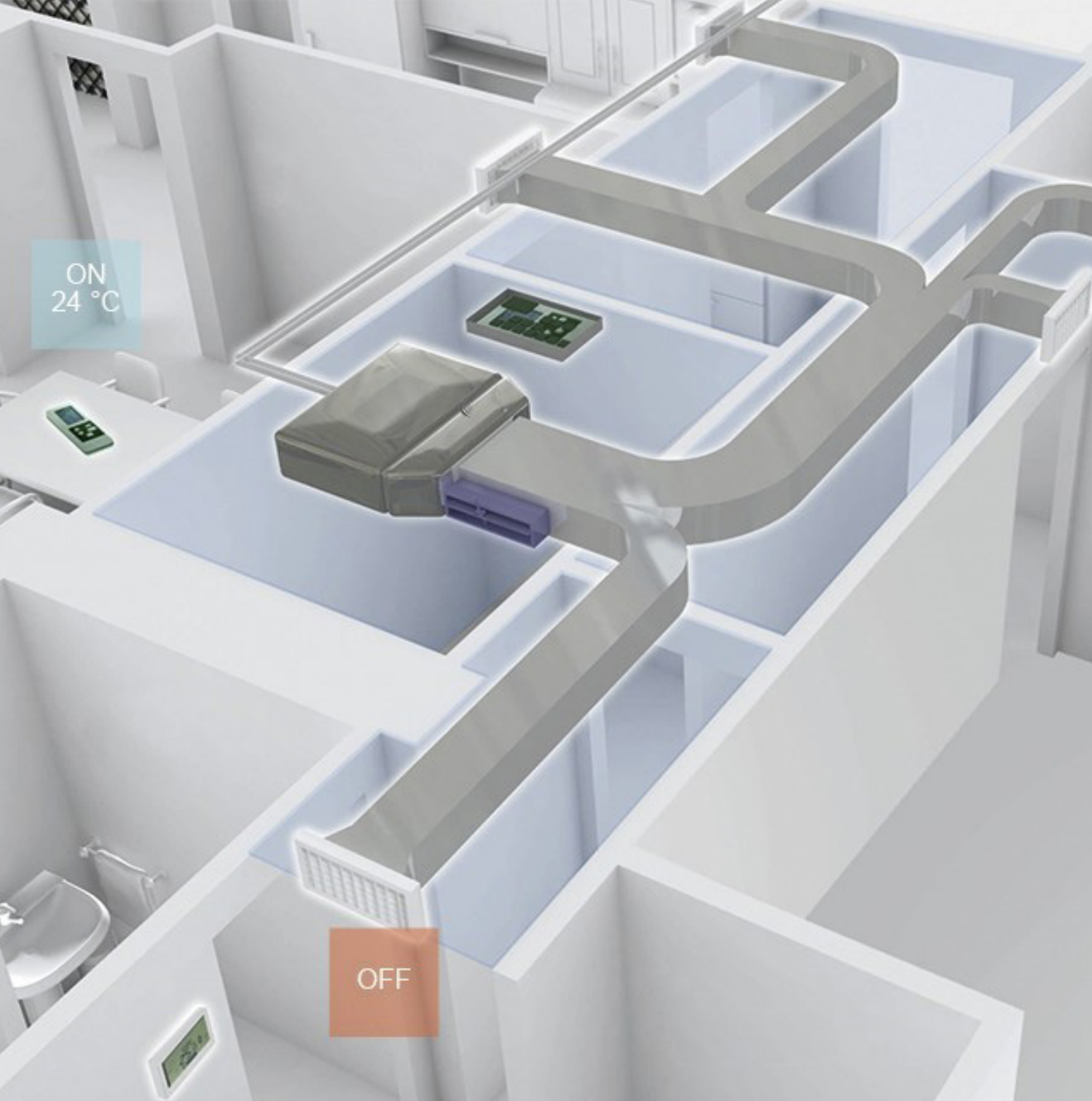
L'abbinamento perfetto del sistema di riscaldamento a pavimento, che funziona con acqua a basse temperature (25-40°C), con l'impianto in pompa di calore consente risparmi economici fino al 30% rispetto ad un riscaldamento di tipo tradizionale a radiatori.

L'impianto domestico è diviso in due zone con pannelli radianti con sottostante pannello isolante. Nell'impianto saranno compresi i collettori contenuti in cassette in acciaio smaltate di colore bianco. Compreso un termostato ambiente digitale touch screen per la zona notte ed uno per la zona giorno.

TERMOARREDI

Oltre al riscaldamento a pavimento, nei soli bagni, saranno installati termoarredi in acciaio smaltato con tubi orizzontali, utili alla funzione di scaldasalviette.





RAFFRESCAMENTO CON IMPIANTO CANALIZZATO

Un impianto di aria condizionata canalizzata è un sistema per il trattamento dell'aria che libera gli ambienti dagli split, alleggerisce dalla presenza dai macchinari sostituendoli con le griglie che immettono aria.

La linearità degli ambienti così ottenuti si abbina correttamente a quella donata dal sistema del riscaldamento a pavimento.

In ogni caso, questo sistema consente di regolare perfettamente la temperatura e l'umidità interna di ogni singolo ambiente della casa in modo indipendente, con un controllo massimo del risparmio energetico e del comfort.





IMPIANTO IDRAULICO

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico eroga l'acqua alle varie utenze interne all'edificio mediante idonee tubazioni in multistrato, debitamente raccordate ed isolate termicamente. La fornitura di acqua calda e fredda è prevista nella zona cucina per lavello e lavastoviglie, nel bagno principale ed in quello secondario per i sanitari, e nelle zone lavanderia per la lavatrice. Ogni abitazione è dotata di impianto idrico sanitario completo e funzionante eseguito in tubo multistrato per acqua calda e fredda su ogni accessorio, sistema di scarico in materiale tecnopolimero ad innesto brevettato completo di raccordi e giunti speciali.

IMPIANTO DI SCARICO

È prevista la realizzazione di tre impianti di scarico tra loro indipendenti per i differenti flussi che accolgono:

- _ La rete di smaltimento acque nere e grigie, costituita da una serie di collegamenti orizzontali e verticali, consente lo scarico delle utenze interne come sanitari, lavello cucina, lavastoviglie e lavatrice;
- _ La rete di smaltimento acque bianche, con le sue tubazioni indipendenti, smaltisce le acque meteoriche raccolte da terrazze, poggiali e tetto;
- _ La rete di evacuazione vapori riguarda lo smaltimento dei vapori generati dall'utilizzo della cucina e del bagno di servizio se non finestrato.

IMPIANTO ELETTRICO



L'impianto è messo in opera con l'impiego di materiali rispondenti alle normative tecniche vigenti ed idonei alla tipologia dell'ambiente di installazione.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia, inseriti in tubi in PVC autoestinguente colorati in base alla linea dedicata, completati da impianto di messa a terra e centralina salvavita.

IMPIANTO DI ASPIRAZIONE



Realizzazione di aspirazioni forzate nei bagni ciechi mediante l'installazione di un aspiratore elettrico della ditta Vortice o similare.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO



Impianto di videocitofono installato in prossimità dell'ingresso dell'unità marca B Ticino serie Classe 300 WiFi o similare con schermo a colori compreso il pulsante di chiamata con telecamera posizionato all'esterno presso il cancello pedonale. Grazie alla comunicazione tra smartphone e videocitofono, con l'App dedicata potrai gestire chiamate e funzioni videocitofoniche in maniera innovativa anche quando non sei a casa.



IMPIANTO TELEFONICO



Realizzazione impianto telefonico mediante posa di tubo corrugato.

- _Soggiorno: 1 presa telefonica
- _Camere da letto : 1 presa telefonica

IMPIANTO TV



Impianto per la ricezione e la distribuzione del segnale televisivo sia digitale terrestre che satellitare. Indipendente per ogni abitazione, marca FRACARRO.

- _Soggiorno: 1 presa tv + 1 presa sat
- _Camere da letto : 1 presa tv

MOTORIZZAZIONE AVVOLGIBILI



Motorizzazione di tutti gli avvolgibili mediante comando “a uomo presente” (l'avvolgibile si muove solo se si tiene costantemente premuto il pulsante).



IMPIANTO ANTIFURTO

Predisposizione tubazione per l'installazione dell'impianto antifurto. Collegamento di contatti magnetici sulle finestre e portefinestre.

BASCULANTE GARAGE ELETTRICO

Sistema automatico motorizzato di apertura/chiusura basculante garage completo di n° 2 telecomandi per ogni abitazione.

CANCELLO CARRAIO



Sistema automatico motorizzato di apertura/ chiusura cancello carraio completo di n° 2 telecomandi per ogni abitazione.



IMPIANTO ELETTRICO UNITA' ABITATIVA

SOGGIORNO

- _ 1 punto luce
- _ 1 presa 10A
- _ 3 prese bipasso
- _ 1 presa unel
- _ 1 presa TV
- _ 1 presa sat
- _ 1 punto termostato
- _ 1 punto pulsante con targa portanome

CAMERE

- _ 1 punto luce
- _ 1 punto comando tapparella
- _ 1 punto presa 10A
- _ 2 punti presa bipasso
- _ 1 punto presa telefonica
- _ 1 punto presa TV

DISIMPEGNO

- _ 1 punto luce

BAGNO CIECO

- _ 2 punti luce
- _ 1 presa comandata (aspiratore)
- _ 1 punto presa 10A
- _ 1 punto presa bipasso
- _ 1 punto presa comandata elettrodomestico (lavatrice)
- _ 1 punto comando a tirante
- _ 1 punto predisposizione termostato

RIPOSTIGLIO

- _ 1 punto luce

BAGNO FINESTRATO

- _ 2 punti luce
- _ 1 punto presa 10A
- _ 1 punto presa bipasso
- _ 1 punto comando a tirante
- _ 1 punto predisposizione termostato
- _ 1 punto comando tapparella

GARAGE

- _ 1 punto luce
- _ 1 luce di emergenza a torcia estraibile
- _ 1 punto presa bipasso
- _ 1 punto presa unel

DETTAGLI INTERNI



L'estetica è, nella progettazione di un edificio, condizione non meno importante delle sue caratteristiche tecniche. La soddisfazione dell'occhio contribuisce a generare quel senso di benessere che perseguiamo nella realizzazione di un'abitazione di altissima qualità.

I materiali scelti, inoltre, non sono semplicemente di tendenza, ma puntano al massimo della durevolezza.

PARETI DIVISORIE

Realizzate in laterizio con spessore al grezzo di 8 cm, con intonaco su entrambi i lati, nel caso si tratti di tramezza della stessa unità; tra unità confinanti invece verranno realizzate con spessori maggiori ed appositi materiali in modo da garantire idoneo isolamento acustico.

TINTEGGIATURA INTERNA

Sulle pareti interne è prima eseguito un fondo di intonaco premiscelato a cui seguirà uno strato di malta fina; successivamente all'asciugatura, le pareti e i soffitti saranno tinteggiati con idropittura per interni.

SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie d'ingresso installate nelle portefinestre e alzanti scorrevoli sono realizzate in materiale lapideo levigato e lucidato.

Tutte le soglie e i davanzali sono installati con tecniche costruttive atte a limitare l'insorgere di ponti termici.



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

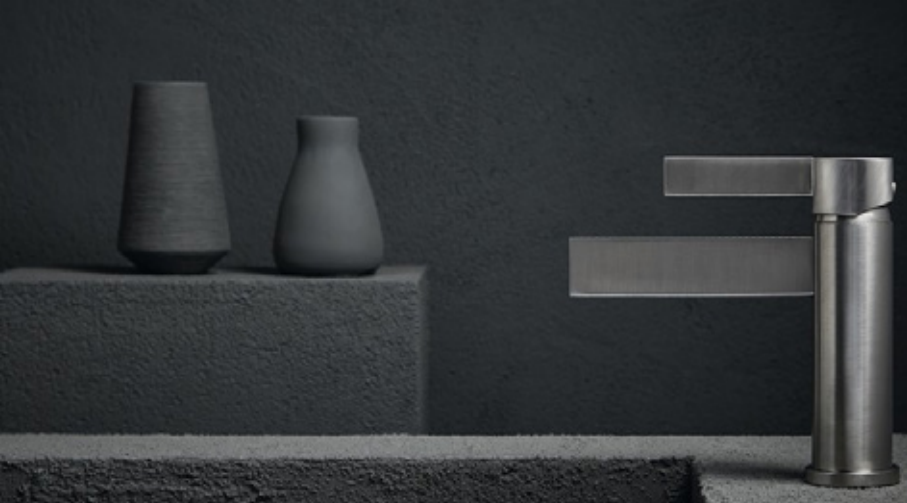
La pavimentazione per la parte notte è in parquet prefinito di rovere con finitura naturale, decapè, sbiancato o tinta noce.

Per la zona giorno, la pavimentazione è realizzata in grès, materiale esteticamente gradevole e soprattutto molto resistente.

Il rivestimento dei bagni è in piastrelle maioliche smaltate lisce e facili da pulire, abbinate in diverse combinazioni cromatiche ton sur ton.

Ampia scelta sarà lasciata al cliente, che potrà così personalizzare al massimo la propria abitazione, in modo da ottenere un risultato finale il più possibile aderente ai propri gusti e personalità.





BAGNI - SANITARI E RUBINETTERIA

Installazione nei bagni di sanitari della ditta Scarabeo.

Nel bagno principale verranno installati:

- _ 1 lavabo;
- _ 1 bidet;
- _ 1 vaso;
- _ 1 vasca o in alternativa 1 doccia.

Nel bagno secondario verranno installati:

- _ 1 lavabo;
- _ 1 bidet;
- _ 1 vaso;
- _ 1 doccia.

I sanitari saranno:

- _ 1 lavabo sospeso da 600mm e semicolonna colore bianco;
- _ 1 bidet sospeso o a terra filomuro colore bianco con fissaggi nascosti;
- _ 1 vaso sospeso o a terra filomuro con fissaggi nascosti con cassetta murale tipo, Geberit con doppio pulsante e chiusura sedile rallentato;
- _ 1 vasca in acrilico del tipo pannellato su due lati;
- _ 1 piatto doccia Megius colore bianco, escluso box doccia.

Installazione nei bagni di rubinetteria della ditta Vicario composti da:

- _ 1 miscelatore lavabo monocomando, con bocca di erogazione fissa, finitura cromato;
- _ 1 miscelatore bidet monocomando con bocca di erogazione fissa finitura cromato;
- _ 1 miscelatore vasca monocomando per esterno compresa doccetta 1 funzione tutto finitura cromato;
- _ 1 miscelatore doccia da incasso compresa asta doccia o doccino e soffione dm 200/250mm tutto finitura cormato.



PORTE INTERNE E PORTONCINO BLINDATO

Fornitura e posa di porte interne a battente dimensioni 80x210 composta da struttura alveolare con maglia da 20x20mm, rivestimento con copertina in MDF da 3,2mm e laminatino da 2/10 (190-300gr/mq). Ferramenta di sostegno con serratura interna. Finitura laminatino a scelta da mazzetta colori.

Maniglia in alluminio.

Fornitura e posa di portoncino blindato per interni dimensioni 90x210, classe di effrazione 3, rivestimento interno con pannello con finitura bianca, rivestimento esterno a scelta della D.L., struttura in doppia lamiera elettrozincata spessore 10/10 serratura di sicurezza per cilindro a pro lo europeo, defender di protezione cilindro in acciaio antitrapano, doppio deviatore ad un perno con asta a soffitto, soglia parafreddo, limitatore di apertura. Maniglia interna, pomolo esterno, compreso spioncino panoramico.

Fornitura e posa di porta basculante per garage.

OPERE COMPLEMENTARI



A completare l'opera, tutto quel che riguarda gli spazi comuni. Essi vengono progettati e realizzati per essere assolutamente in linea con la qualità degli interni proposti. Nulla è lasciato al caso, dal verde comune agli spazi interni, dalle recinzioni ad ogni più piccolo dettaglio che rende questo edificio in grado di distinguersi per cura progettuale e materica.

ILLUMINAZIONE ESTERNA

Per quanto riguarda gli ingressi carrabili e pedonali, inclusa l'area privata destinata alla manovra e alla sosta delle auto e le eventuali parti comuni, è illuminata da lampade LED ad accensione collegata a sensore crepuscolare. La progettazione illuminotecnica si accorderà strettamente a quella architettonica dell'edificio.

INGRESSI E RECINZIONI

Lo stile, il colore e i materiali dei cancelli pedonali, carrai privati e comuni viene scelto in fase progettuale in maniera accurata per ottenere un abbinamento perfetto. Tutti gli ingressi sono automatizzati, in particolare i carrai possono essere aperti a distanza tramite apposito telecomando.

FINITURE ESTERNE

Ogni rivestimento sarà scelto con cura in base alla sua funzione. Le pavimentazioni, carrabili o pedonali, saranno sempre fornite di apposite caditoie per la raccolta dell'acqua piovana.



VANO SCALA

Per quanto riguarda gli spazi comuni interni, il vano scala sarà rivestito in materiale durevole ed elegante, che verrà stabilito in fase progettuale, e si abbinerà cromaticamente e matericamente ai rivestimenti dei corridoi e della parte esterna dei portoncini blindati. Esso sarà illuminato con corpi a LED con accensione temporizzata.

ASCENSORE

Il nuovo ascensore elettrico collegherà i piani, dall'interrato al piano secondo. Sarà realizzato secondo le ultime tecnologie, e garantirà comfort di marcia, sicurezza e silenziosità.

PORTONE D'INGRESSO

Il portone d'ingresso condominiale è dotato di vetro camera antinfortunistico a tutta altezza e serratura elettrica, con maniglia interna mobile, maniglione esterno e chiusura ammortizzata. Si abbinerà esteticamente all'esterno dell'edificio e alle finiture interne del vano scala.

GARAGES

I garages al piano interrato saranno dotati di portone sezionale conforme alle normative CE, che ne certificano sicurezza e qualità, avranno apertura basculante, dotata di sistemi di sicurezza anti caduta.

VERDE PRIVATO

Gli spazi destinati a verde condominiale saranno opportunamente livellati, fresati e seminati con piantumazione di siepi e di varie essenze arboree/arbustive e dotati di idonea illuminazione.

PRESCRIZIONI GENERALI

La Società Costruttrice si riserva, ad esclusivo ed insindacabile giudizio della Direzione Lavori, di eseguire in corso d'opera, tutte le eventuali varianti che riterrà opportune o necessarie per migliorare l'opera prevista o il tipo di materiali e finiture elencati nel presente, sia nell'ipotesi di necessità da mancate forniture o cessazione dell'attività di ditte produttrici, sia nell'ipotesi di migliore scelta offerta dal mercato o scelte proprie della Direzione Lavori.

In ogni caso la Società Costruttrice si impegna e presta garanzia, nel senso che la eventuale sostituzione dei materiali e finiture avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio pari o superiore rispetto a quelli descritti, il tutto a titolo gratuito, nessun indennizzo per alcun titolo competerà alla parte acquirente e/o suoi aventi causa.

Le strutture portanti, indicativamente segnate nelle piante, non sono impegnative né nella misura né nella posizione potendo esse subire variazioni in conseguenza di necessità statiche rivelatesi in corso di esecuzione.

Ogni simbolo di arredamento rappresentato nei disegni è puramente indicativo, e potrà essere confermato o adeguato in base a particolari esigenze del calcolatore statico o per altre occorrenze costruttive. Immagini, particolari e grafie di finiture riportati nelle planimetrie di progetto e nel presente capitolato devono intendersi indicative.

I tipi di pavimento e rivestimento e i campioni si troveranno presso una sala mostra opportunamente predisposta fino all'inizio della posa e gli stessi sono puramente illustrativi: legno e marmi sono materiali naturali soggetti a cambiamento morfologico e variazione cromatica nonché soggetti a movimenti fessurativi.

Non è data la possibilità all'acquirente di scorporare lavorazioni o forniture dall'intera opera; pavimenti, serramenti, finiture varie nonché impianti dovranno essere scelti tra quanto proposto nelle sale mostra o presso i fornitori, ciò al solo fine di poter godere a pieno della garanzia sull'intera unità acquisita che altrimenti non potrebbe sussistere.

Eventuali maggiorazioni dovranno pagarsi PRIMA DELL'ORDINE DI VARIANTE pena la non esecuzione delle stesse.

L'acquirente resta edotto che le altre unità, facenti parte del complesso residenziale possono essere consegnate in tempi diversi e quindi tacitamente promette alla ditta costruttrice, di eseguire i lavori di adattamento e di utilizzazione senza vantare diritti o compensi speciali se ciò dovesse avvenire con notevole differenza di tempo.

Per quanto riguarda le eventuali opere già eseguite nel momento della firma del Preliminare di Compravendita l'Acquirente dichiara accettate come viste e piaciute anche se difformi dal presente Capitolato.

M A . D E

REAL ESTATE INVESTMENT

MA . DE

REAL ESTATE INVESTMENT