

CAPITOLATO DELLE FINITURE E DESCRIZIONE DELLE OPERE

PROGETTO TOWN HOUSE AURELIA
INDIRIZZO: VIA SORISO 43
NUMERO UNITÀ: 5 VILLINI + 5 POSTI AUTO

INDICE:

- 1 FINITURE INTERNE
- 2 FINITURE ESTERNE
- 3 OPERE EDILI E STRUTTURE
- 4 FINITURE, ACCESSORI E SERVIZI EXTRA

1. FINITURE INTERNE

L'abitazione è progettata per offrire un'esperienza abitativa di alto livello, combinando materiali di pregio, soluzioni tecnologiche avanzate e un design elegante e funzionale. Ogni dettaglio è stato attentamente selezionato per garantire durabilità, estetica e comfort.

1) Porte interne e portoncini d'ingresso:

Le porte interne, fornite dal prestigioso marchio Radex, sono realizzate in legno massello di abete, materiale pregiato noto per la sua resistenza e il suo fascino naturale. Ogni porta è progettata per integrarsi armoniosamente con il design dell'abitazione, grazie a finiture curate nei dettagli e a una palette di colori che si abbina perfettamente agli interni.

Le aperture saranno dotate di controtelai Doortech by Scigno, il riferimento per chi cerca porte scorrevoli dal movimento fluido e silenzioso, ottimizzando lo spazio e migliorando l'ergonomia degli ambienti.

L'ingresso di ogni unità abitativa sarà garantito da un portoncino blindato di alta sicurezza, con cilindro europeo antieffrazione certificato, garantendo protezione e tranquillità agli abitanti. Il design elegante del rivestimento esterno, disponibile in diverse essenze di pregio, aggiunge un tocco di classe al primo impatto con l'abitazione.

2) Infissi e schermature

Il comfort domestico inizia con un eccellente isolamento termico e acustico. Per questo, tutti gli infissi esterni saranno realizzati in PVC effetto legno massello o legno massello vero, garantendo un perfetto bilanciamento tra estetica e prestazioni tecniche.

Le porte-finestre che danno accesso ai terrazzi saranno realizzate con ampie superfici vetrate e sistemi scorrevoli di grandi dimensioni (minimo 200x200 cm), permettendo di godere della luce naturale e di creare un continuum tra interno ed esterno. Il vetro a basso emissivo riduce la dispersione di calore, contribuendo al risparmio energetico e al mantenimento di una temperatura interna ideale in ogni stagione.

Per garantire protezione e privacy, al piano terra gli infissi saranno dotati di avvolgibili in PVC pesante anti-intrusione (minimo 5 mm di spessore), completamente automatizzati. Il meccanismo di blocco interno impedisce sollevamenti indesiderati, aumentando la sicurezza dell'abitazione.

3) Bagni e sanitari: eleganza e funzionalità

I bagni sono pensati come spazi di benessere, con un'attenzione particolare ai dettagli e alla qualità dei materiali. Ogni bagno è dotato di sistema di aspirazione forzata per il massimo comfort, con un design contemporaneo che si sposa alla funzionalità.

I sanitari scelti per questo progetto sono firmati Geberit, brand rinomato per l'eccellenza delle sue soluzioni tecniche e il design raffinato:

Box doccia con piatto ribassato (minimo 70x90 cm), dotato di colonna doccia multifunzione, per un'esperienza rilassante e confortevole. Il box in cristallo con profili in tinta aggiunge un tocco di modernità e lusso.

Lavabi sospesi di design, che esaltano la pulizia visiva e facilitano la manutenzione quotidiana.

WC e bidet filo muro, che garantiscono un aspetto minimalista e una pulizia impeccabile.

Rubinetteria Paini Cox, con miscelatori monocomando a disco ceramico, che garantiscono precisione e durata nel tempo.

4) Pavimenti e rivestimenti di alta gamma

Ogni ambiente dell'abitazione è valorizzato dall'uso di gres porcellanato effetto legno Marazzi, uno dei materiali più pregiati nel settore, che unisce la bellezza del parquet alla resistenza e praticità della ceramica. Il formato 25x120 cm e la posa a correre senza interruzioni creano un effetto di continuità visiva e di ampiezza degli spazi.

Per gli ambienti bagno, il rivestimento in gres porcellanato effetto legno Marazzi (120x20 cm) garantisce un design caldo e accogliente, mentre in cucina il gres porcellanato effetto pietra completa l'atmosfera con un tocco di naturale eleganza.

Soglie delle finestre al piano terra e gradini d'accesso saranno realizzati in Travertino di Tivoli, materiale dalla forte personalità che aggiunge un valore estetico senza tempo all'intero progetto.

Le pareti saranno rifinite con tinte lavabili altamente traspiranti, garantendo igiene, facilità di manutenzione e durabilità nel tempo.

5) Impianto elettrico e domotico: tecnologia per la vita moderna

Il progetto prevede un impianto elettrico di ultima generazione, firmato BTicino Matix, per garantire sicurezza e funzionalità. Ogni ambiente sarà dotato di prese elettriche e punti luce strategicamente posizionati:

Living: prese 10A e 16A, punti luce, presa USB per la ricarica di dispositivi mobili.

Camere da letto: presa USB accanto al comodino, per una praticità totale.

Bagni e cucina: prese potenziata da 16A per apparecchiature elettriche.

Esterni (terrazzi e corti): prese 10A, prese USB e plafoniere di illuminazione.

Per una casa smart e connessa, il sistema prevede la predisposizione per un impianto domotico, che consente la gestione remota di illuminazione, climatizzazione e sistemi di sicurezza, adattandosi alle esigenze della vita moderna.

6) Connettività avanzata e videocitofono

Ogni unità sarà dotata di connessione in fibra ottica, con punti di accesso per una rete stabile e performante. Il videocitofono installato all'ingresso dell'abitazione consentirà un controllo sicuro e immediato dell'accesso alla proprietà.

7) Impianto fotovoltaico e idro-termo-climatico: efficienza e risparmio energetico

L'intero complesso sarà dotato di un impianto fotovoltaico da 3 kW per unità, con predisposizione per la gestione Grid Free, massimizzando l'autosufficienza energetica e riducendo i consumi.

Il sistema di climatizzazione è affidato a Olimpia Splendid Sherpa, una tecnologia aria-acqua di ultima generazione, che offre comfort senza sprechi energetici.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta da un scaldacqua a 4 vie con solare termico a circolazione naturale tipo Cordivari, riducendo sensibilmente i consumi e garantendo un'alta efficienza energetica. Il sistema è progettato per fornire fino al 70% del fabbisogno idrico di una famiglia media, abbattendo i costi di gestione e promuovendo la sostenibilità ambientale.

8) Scale interne e isolamento acustico

Le unità, su più livelli, saranno dotate di scale interne in legno massello, con struttura autoportante e finiture coordinate con il design dell'abitazione, esaltando l'eleganza degli interni.

Un eccellente isolamento acustico è garantito da pareti e solai con materiali fonoassorbenti, assicurando il massimo comfort abitativo e la privacy tra gli ambienti.

2. FINITURE ESTERNE

Le finiture esterne della Town House Aurelia sono state progettate con materiali durevoli, soluzioni estetiche raffinate e impianti innovativi per garantire massima efficienza energetica, comfort abitativo e una forte riduzione dei costi di gestione. L'attenzione al design, unita all'uso di tecnologie all'avanguardia, permette di ottenere un'estetica armoniosa e funzionale, che valorizza ogni unità abitativa nel tempo.

1) Terrazzi e balconate: una naturale estensione della casa

I terrazzi e le balconate sono concepiti per offrire spazi all'aperto accoglienti e funzionali, ideali per il relax e la convivialità. La pavimentazione in gres porcellanato effetto legno Marazzi, trattato per resistere agli agenti atmosferici e all'usura, garantisce non solo una perfetta continuità con gli interni, ma anche una lunga durata nel tempo senza necessità di manutenzione straordinaria.

L'uso di materiali di alta gamma consente di evitare problemi comuni legati alle superfici esterne, come scolorimenti e deterioramento dovuto agli sbalzi termici. La posa in continuità con gli spazi interni conferisce agli ambienti una sensazione di ampiezza e armonia visiva.

2) I dettagli costruttivi sono stati curati per offrire la massima praticità:

Battiscopa coordinato, che protegge la base delle pareti dagli agenti esterni e completa l'effetto estetico.

Predisposizione per illuminazione scenografica a LED, per valorizzare gli spazi esterni con una luce soffusa, perfetta per creare un'atmosfera elegante e accogliente nelle ore serali.

Scale private con gradini in Travertino di Tivoli o pietra simile, per un connubio perfetto tra resistenza e stile senza tempo.

L'uso di materiali ad alta resistenza riduce gli interventi di manutenzione nel tempo, permettendo di godere di spazi esterni sempre impeccabili senza costi aggiuntivi.

3) Parapetti e protezioni esterne: sicurezza ed eleganza

Per garantire sicurezza senza compromettere la luminosità e la percezione degli spazi, le abitazioni saranno dotate di parapetti in metallo dal design minimale, che conferiscono un'estetica moderna e raffinata.

Realizzati con materiali trattati contro la corrosione, questi parapetti mantengono la loro integrità nel tempo, eliminando la necessità di manutenzione periodica e assicurando un perfetto equilibrio tra estetica e funzionalità.

4) Impianti esterni: tecnologia per il massimo comfort

Gli impianti esterni sono stati progettati per aumentare la vivibilità e la praticità degli spazi, ottimizzando il consumo energetico e riducendo gli sprechi.

Illuminazione esterna intelligente, con luci LED a basso consumo posizionate strategicamente per garantire sicurezza e valorizzare l'architettura della casa. Grazie ai sensori crepuscolari, l'accensione e lo spegnimento sono automatici, assicurando un utilizzo ottimizzato e senza sprechi.

Punti presa elettrica e USB nei terrazzi, per agevolare l'uso di dispositivi elettronici all'aperto senza dover ricorrere a soluzioni temporanee e scomode.

Predisposizione per impianto di irrigazione automatizzato, per un sistema efficiente che riduce il consumo idrico e mantiene gli spazi verdi in perfette condizioni senza interventi manuali frequenti.

Punto acqua esterno, utile per la pulizia delle aree esterne e la manutenzione quotidiana degli spazi all'aperto.

Questi accorgimenti trasformano ogni area esterna in uno spazio versatile e funzionale, adattabile alle esigenze quotidiane senza compromessi.

5) Efficienza energetica e sostenibilità: case pensate per il futuro

Le soluzioni adottate per la Town House Aurelia permettono di ridurre sensibilmente l'impatto ambientale e i costi di gestione, migliorando il comfort abitativo in ogni stagione. L'integrazione tra impianto fotovoltaico, solare termico e isolamento avanzato consente di ottimizzare i consumi, garantendo un'abitazione più sostenibile ed efficiente.

1) Impianto fotovoltaico: energia rinnovabile per ridurre i costi.

Ogni abitazione sarà dotata di impianto fotovoltaico da almeno 3 kW, con predisposizione per gestione Grid Free, che permette di ridurre la dipendenza dalla rete elettrica e abbattere le spese energetiche.

L'impianto è dimensionato per massimizzare l'autosufficienza, garantendo una produzione continua di energia pulita che può coprire gran parte del fabbisogno domestico. Questo sistema permette di avere una casa più autonoma e protetta dalle fluttuazioni dei costi energetici.

2) Impianto solare termico: riscaldamento efficiente dell'acqua sanitaria

Il sistema di produzione dell'acqua calda sanitaria si basa su un impianto solare termico Cordivari a circolazione naturale, in grado di coprire fino al 70% del fabbisogno annuo di una famiglia media.

L'utilizzo di questa tecnologia permette di:

- a) Abbassare i costi di gestione, riducendo il consumo di energia tradizionale.
- b) Garantire acqua calda anche in caso di interruzioni di rete, grazie alla presenza di un sistema di accumulo termico.
- c) Ridurre le emissioni di CO₂, contribuendo a un'abitazione più sostenibile e a basso impatto ambientale.

6) 3) Isolamento termico e comfort abitativo

L'involucro edilizio della Town House Aurelia è stato progettato con materiali di ultima generazione, capaci di mantenere una temperatura interna stabile e ridurre la necessità di riscaldamento o raffrescamento artificiale.

Pareti esterne con tecnologia Bioisotherm®, che assicurano un isolamento superiore grazie alla combinazione di poliuretano espanso ad alte prestazioni e cemento armato.

Tamponature esterne con intonachino rinforzato a rete kevlar, che aumentano la resistenza agli agenti atmosferici e migliorano la durabilità nel tempo.

Coperture con solai Thermosolaio®, studiati per ridurre le dispersioni di calore in inverno e limitare il surriscaldamento estivo.

Infissi a taglio termico con vetrocamera basso emissivo, per migliorare ulteriormente la coibentazione dell'edificio e garantire un comfort abitativo costante.

Grazie a queste soluzioni, la casa rimane fresca d'estate e calda d'inverno, riducendo drasticamente i consumi energetici e aumentando il valore dell'immobile nel tempo.

Le finiture esterne della Town House Aurelia sono state progettate per offrire un'elevata qualità estetica, un comfort abitativo superiore e un'efficienza energetica senza compromessi. Ogni dettaglio è pensato per garantire un'abitazione sicura, accogliente e sostenibile, perfetta per chi cerca una casa moderna con costi di gestione ridotti e un impatto ambientale minimo.

3. OPERE EDILI E STRUTTURE

L'intero complesso residenziale Town House Aurelia è stato concepito con un'attenzione particolare alla solidità strutturale, all'isolamento termico e acustico e alla durabilità nel tempo. La scelta dei materiali e delle tecnologie costruttive garantisce un elevato standard di sicurezza antisismica, un'efficienza energetica ottimale e un comfort abitativo di alto livello.

1) Strutture portanti: sicurezza e durabilità nel tempo

Le strutture portanti dell'edificio sono realizzate in casseri a perdere in polistirene tipo Bioisotherm®, con cemento armato gettato in opera. Questo sistema costruttivo garantisce numerosi vantaggi:

- a) Elevata resistenza antisismica, grazie alla capacità del cemento armato di assorbire e dissipare le sollecitazioni.
- b) Migliore isolamento termico, con una minore dispersione di calore e un conseguente risparmio energetico.

c) Eccellente isolamento acustico, che riduce la trasmissione dei rumori tra le unità abitative, garantendo privacy e tranquillità.

d) Durabilità nel tempo, con materiali resistenti all'umidità, agli agenti atmosferici e all'invecchiamento strutturale.

Le pareti perimetrali sono progettate per offrire un'ottima coibentazione termica, con soluzioni costruttive che riducono i ponti termici e migliorano il comfort abitativo in ogni stagione.

2) Fondazioni e solai: stabilità e innovazione

Le fondazioni sono realizzate su cordoli in cemento armato, dimensionati in funzione dei rilievi geologici e degli elaborati strutturali, per garantire la massima sicurezza statica e una resistenza ottimale alle sollecitazioni del terreno.

3) I solai sono realizzati con la tecnologia Thermosolaio®, un sistema all'avanguardia che combina:

a) Leggerezza strutturale, per ridurre il carico sulle fondazioni e migliorare la resistenza agli eventi sismici.

b) Elevata capacità isolante, grazie all'integrazione di materiali termoisolanti che riducono le dispersioni energetiche.

c) Miglior comfort acustico, con una riduzione significativa del rumore da calpestio e delle vibrazioni.

4) Tetto in lamiera industriale dal design moderno

Il tetto della Town House Aurelia sarà realizzato con pannelli di lamiera di colore scuro nero o brunito, una scelta che unisce stile contemporaneo e alte prestazioni tecniche.

I vantaggi di questa soluzione includono:

a) Resistenza agli agenti atmosferici, con una protezione efficace contro pioggia, vento, neve e grandine.

b) Durabilità e assenza di manutenzione, grazie al trattamento anti-corrosione che previene ruggine e deterioramento nel tempo.

c) Effetto estetico di grande impatto, con un design minimalista ed elegante che valorizza l'architettura dell'edificio.

d) Alto coefficiente di riflettanza solare, che contribuisce a ridurre l'assorbimento di calore e a migliorare il comfort degli ambienti sottostanti.

Sarà prevista una barriera isolante sotto la lamiera, per migliorare ulteriormente la coibentazione termica ed evitare fenomeni di condensa e surriscaldamento nelle stagioni più calde.

5) Tamponature esterne e isolamento termico avanzato

Le tamponature esterne saranno realizzate con intonachino rinforzato a rete Kevlar, una soluzione innovativa con numerosi vantaggi tecnici:

a) Maggiore resistenza agli agenti atmosferici e agli urti, preservando l'integrità delle superfici nel tempo.

b) Isolamento termico potenziato, che contribuisce a ridurre i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti.

c) Finitura estetica impeccabile, con superfici lisce e uniformi che non necessitano di manutenzione frequente.

Gli edifici saranno inoltre dotati di cappotto termico esterno, per migliorare ulteriormente la coibentazione e garantire una temperatura interna sempre ottimale, riducendo la necessità di impianti di riscaldamento e climatizzazione.

6) Muri divisorii interni: comfort acustico e flessibilità degli spazi

I muri interni saranno realizzati con pannelli in gessofibrato, una tecnologia che offre eccellente isolamento acustico, riducendo al minimo la trasmissione dei suoni tra le stanze. Le pareti avranno superfici lisce e resistenti, pronte per essere rifinite con pitture o rivestimenti di design.

Questo sistema garantisce inoltre una maggiore flessibilità nella disposizione degli ambienti, consentendo eventuali personalizzazioni su richiesta del cliente.

7) Grondaie e discendenti:

Il sistema di raccolta delle acque meteoriche sarà realizzato con grondaie integrate nel tetto e discendenti in alluminio preverniciato, coordinati cromaticamente con la copertura.

Questa soluzione permette di ottenere massima efficienza nel drenaggio dell'acqua piovana, evitando ristagni e infiltrazioni, fornendo una lunga durata dei materiali senza necessità di manutenzione.

8) Un sistema costruttivo all'avanguardia per un comfort senza compromessi

Grazie alla combinazione di materiali innovativi, tecnologie avanzate e una progettazione attenta ai dettagli, le strutture della Town House Aurelia garantiscono sicurezza, isolamento e durabilità nel tempo.

Le soluzioni adottate permettono di ottenere abitazioni efficienti dal punto di vista energetico, resistenti agli agenti esterni e caratterizzate da un'estetica moderna e ricercata.

4. FINITURE, ACCESSORI E SERVIZI EXTRA

Per personalizzare ulteriormente ogni unità abitativa della Town House Aurelia, è possibile scegliere tra una selezione di pacchetti accessori opzionali e servizi extra, studiati per rispondere alle esigenze più sofisticate e per aggiungere valore all'investimento immobiliare.

Queste soluzioni permettono di migliorare ulteriormente comfort, estetica e tecnologia, creando un'abitazione su misura per il cliente, con finiture e impianti di categoria superiore.

Pacchetti di Finiture e Rivestimenti Premium

1) Pacchetto "Luxury Interiors" - € 7.500

Per chi desidera il massimo dell'eleganza e del prestigio, il pacchetto "Luxury Interiors" offre finiture interne di categoria superiore, con materiali esclusivi e dettagli di design. Include:

Porte interne premium in legno massello con finitura laccata opaca o a poro aperto, disponibili in diverse essenze.

Rubinetteria Paini Cox Exclusive, con finiture in nero opaco o bronzo spazzolato, per un tocco contemporaneo e raffinato.

Sanitari sospesi Geberit con seduta soft-close, per un comfort superiore e una maggiore igiene.

Pavimenti Marazzi in gres effetto legno premium, con finiture a scelta tra essenze più ricercate e dettagli ancora più realistici.

Illuminazione LED integrata in zone strategiche della casa (cabina armadio, bagno e zona living).

2) Pacchetto "Wellness & Relax" - € 5.000

Pensato per chi ama il benessere e desidera trasformare i bagni in un'area di relax quotidiano, questo pacchetto include:

Un'ox doccia con cromoterapia integrata e colonna doccia multifunzione con getti idromassaggio.

Sistema di riscaldamento a pavimento per il bagno, con termoregolazione indipendente.

Una vasca freestanding di design, perfetta per un bagno rilassante e sofisticato.

Specchio bagno retroilluminato con sistema anti-appannamento, per un tocco high-tech e una maggiore praticità.

3) Pacchetto "High-Tech & Smart Living" - € 8.000

Questo pacchetto è ideale per chi desidera una casa completamente connessa e gestibile a distanza tramite app e comandi vocali. Include:

Impianto domotico avanzato, con gestione remota di luci, tapparelle, videocitofono e temperatura interna.

Serrature elettroniche smart, per un accesso sicuro e senza chiavi.

Impianto audio bluetooth integrato, per ascoltare la propria musica preferita in ogni ambiente con diffusori a scomparsa.

Prese USB e ricarica wireless integrate negli arredi, per una casa sempre connessa.

4) Pacchetto "Outdoor Experience" - € 3.500

Per valorizzare al massimo gli spazi esterni e rendere terrazzi e giardini ancora più vivibili, il pacchetto "Outdoor Experience" include:

Sistema di irrigazione automatico, per una gestione efficiente e autonoma delle aree verdi sul terrazzo.

Illuminazione LED da esterno, con punti luce e fari direzionabili per creare effetti scenografici.

Tenda parasole elettrificata, per godere degli spazi all'aperto in qualsiasi momento della giornata.

Servizi Extra per una gestione personalizzata dell'acquisto

5) Consulenza Interior Designer - € 2.500

Un esperto di design d'interni sarà a disposizione per creare soluzioni su misura, aiutando il cliente a scegliere finiture, colori e arredi per ottenere un ambiente armonioso, raffinato e funzionale.

Il servizio include moodboard personalizzate, consulenze sulla disposizione degli arredi e selezione di materiali esclusivi.

6) Assistenza per la vendita del proprio immobile

Per chi deve vendere una casa prima di acquistare, mettiamo a disposizione un servizio di valutazione e vendita, con assistenza completa nelle fasi di trattativa e gestione documentale.

Valutazione professionale dell'immobile.

Piano marketing personalizzato per la vendita.

Gestione di visite e trattative con potenziali acquirenti.

7) Assistenza finanziaria per mutuo e agevolazioni - € 2.000 + 0,5% erogato (ad erogazione)

Offriamo un servizio di consulenza dedicato per aiutare i clienti a ottenere le migliori condizioni di finanziamento.

Analisi delle migliori soluzioni di mutuo, con confronto tra diverse banche.

Gestione della pratica di istruttoria e supporto nella fase di erogazione del finanziamento.

Consulenza su agevolazioni fiscali e incentivi legati all'efficienza energetica.

8) Un'abitazione personalizzata per ogni esigenza

Grazie ai pacchetti di finiture, impianti e servizi personalizzati, ogni acquirente può creare una casa su misura, scegliendo soluzioni che migliorano il comfort abitativo e aggiungono valore nel tempo all'investimento.

Ogni dettaglio è pensato per offrire un'esperienza abitativa esclusiva, con finiture di pregio, tecnologie avanzate e soluzioni su misura, che rispondono alle esigenze di chi cerca una casa moderna, efficiente e di alta qualità.