

CAPITOLATO

COSTRUTTIVO

DIMORE AURA

NUOVA COSTRUZIONE

INDICE

PRESENTAZIONE	3
STRUTTURA	5
FINITURE	10
TECNOLOGIA	14
NOTE	18

PRESENTAZIONE

PRESENTAZIONE

Questa nuova iniziativa immobiliare prevede la realizzazione di un esclusivo complesso residenziale situato in via Scarlatti, nel cuore di Cento (FE). Il progetto si articola in tre fabbricati plurifamiliari moderni ed eleganti, disposti attorno a una raffinata corte condominiale, pensati per rispondere pienamente alle attuali esigenze abitative.

Gli edifici sono stati concepiti utilizzando le migliori tecnologie costruttive disponibili, con particolare cura per l'isolamento termico e acustico, così da garantire elevati standard di comfort e qualità abitativa. La posizione centrale del complesso residenziale assicura tranquillità e riservatezza, offrendo allo stesso tempo comodità ai residenti grazie alla prossimità di servizi essenziali quali scuole, farmacie, supermercati, bar e ristoranti.

Particolare attenzione è stata dedicata all'ecosostenibilità e alla riduzione dei consumi energetici, mediante l'utilizzo di materiali isolanti altamente performanti e impianti tecnologici evoluti. Questi elementi combinati consentono significativi risparmi energetici e contribuiscono al rispetto ambientale. Inoltre, gli accorgimenti tecnici adottati per l'isolamento acustico assicurano ambienti silenziosi, riservati e piacevoli in cui vivere, ideali per coloro che cercano qualità, comfort e sostenibilità in una casa moderna e di prestigio, situata vicino a tutti i servizi essenziali quotidiani.

STRUTTURA

Fondazioni dirette con platea e travi in cemento armato Rck 300 kg/cm². Struttura a telaio in cemento armato con muratura esterna in poroton spessore 30 cm, isolamento esterno (cappotto) 10/12 cm. Solai semiprefabbricati con lastre predalles e polistirolo alleggerito per le autorimesse; altrove, solai misti in laterizio con travetti prefabbricati e rete elettrosaldata. Isolamento termico a cappotto per eliminare ponti termici, incrementare l'inerzia termica e prevenire fessurazioni da sbalzi termici. Elevato isolamento acustico tra pareti e solai mediante materassini isolanti e pannelli in polietilene e fibre di poliestere. Copertura piana isolata con pannelli in XPS, poliuretano e guaina bituminosa. Ascensore e scale interne in calcestruzzo armato.

FINITURE

Infissi esterni in PVC con tripla guarnizione, apertura ad anta e finestre dei bagni a vasistas con vetro satinato. Oscuramento tramite tapparelle elettriche e zanzariere avvolgibili. Portoncini blindati d'ingresso coibentati termo-acusticamente, con lama parafreddo automatica e guarnizioni anti-spiffero. Porte interne tamburate effetto legno color bianco, ferramenta e maniglie in acciaio spazzolato. Pavimentazioni esterne in autobloccanti o gres antigelivo, pavimenti interni in gres porcellanato di prima scelta, formati 20x90, 30x30, 60x60, e battiscopa coordinato. Soglie e davanzali realizzati in pietra serena o similare, spessore 3 cm, con gocciolatoio inferiore per evitare macchie sulla facciata.

TECNOLOGIA

Impianto idrico-sanitario collegato all'acquedotto comunale con tubazioni in polipropilene e presenza di sanitari sospesi. Scarichi silenziati e isolati con lana di vetro per ridurre la trasmissione acustica. Impianto di riscaldamento a pavimento, regolabile singolarmente tramite termostato. Predisposizione aria condizionata con canalizzazioni per split. Impianto fotovoltaico da 2 kW. Impianto elettrico a doppio circuito, interruttori AVE con placche bianche, illuminazione esterna a basso consumo. Presa telefonica in soggiorno. Videocitofono analogico-digitale posto all'accesso pedonale. Impianto centralizzato TV terrestre e satellitare con predisposizione prese TV in ogni locale (esclusi bagni).

STRUTTURA

STRUTTURA

La realizzazione di questo complesso residenziale è il risultato di un'attenta progettazione strutturale che garantisce solidità, sicurezza e comfort abitativo nel tempo.

Ogni fase costruttiva segue criteri tecnici rigorosi e innovativi, dalla preparazione del terreno e delle fondazioni fino ai dettagli più fini delle finiture esterne. La struttura portante è concepita per garantire massima affidabilità, con solai e coperture progettati secondo elevati standard antisismici e isolamenti termo-acustici evoluti. Grande attenzione è dedicata alle murature divisorie e agli isolamenti, elementi essenziali per assicurare privacy, tranquillità e un comfort termico ottimale tutto l'anno. Infine, gli spazi esterni e comuni, come le logge e i vani scala dotati di ascensore, sono pensati per favorire la vivibilità e il benessere quotidiano dei residenti.

La struttura è presentata secondo i seguenti elementi:

- Opere preliminari e fondazioni
- Strutture portanti e coperture
- Murature, divisori e isolamento termo-acustico
- Logge

OPERE PRELIMINARI E FONDAZIONI

La solidità di una casa comincia dalle sue fondamenta, e per garantirla ogni fase iniziale è eseguita con la massima attenzione. Gli scavi vengono eseguiti con modalità di sbancamento, per consentire la realizzazione di una fondazione del tipo a platea, scelta che assicura una distribuzione uniforme dei carichi. Gli scavi riguardano anche le sistemazioni esterne e comprendono interventi localizzati per accogliere tutte le fondazioni necessarie alle pavimentazioni esterne e per l'alloggiamento delle condutture previste per il corretto funzionamento degli impianti. Tutti gli scavi per fondazione saranno eseguiti fino al raggiungimento di terreno stabile, certificato idoneo a sostenere i carichi dell'edificio, assicurando così stabilità e durabilità nel tempo.

Le fondazioni costituiscono la base strutturale dell'intero edificio e sono realizzate con soluzioni tecniche affidabili e di lunga durata. Si tratta di fondazioni a platea di tipo diretto, realizzate con travi a sezione rettangolare e armatura in reti elettrosaldate, in grado di distribuire il peso in modo uniforme e di mantenere una pressione compatibile con la portanza del terreno. Il materiale impiegato è conglomerato cementizio armato, preparato con inerti lavati e selezionati, progettato per raggiungere una resistenza a compressione pari a $R_{ck} 300 \text{ kg/cm}^2$. Il tutto sarà realizzato in conformità al progetto delle strutture predisposto dal progettista incaricato e dalla direzione lavori delle opere in cemento armato. A completamento, è previsto un getto di pulizia in conglomerato cementizio dello spessore di 10 cm per le opere di sottofondazione, assicurando così un appoggio regolare e pulito alla struttura portante.

STRUTTURE PORTANTI E COPERTURE

La solidità e la sicurezza dell'edificio sono garantite da una struttura portante a telaio in cemento armato, integrata da murature di tamponamento realizzate con blocchi di poroton dello spessore di 30 cm, completate da cappotto termoisolante da 10/12 cm e finitura a intonaco tinteggiato. Una composizione tecnica che assicura elevate prestazioni sia dal punto di vista strutturale che energetico. Le travi, i pilastri, i cordoli, le solette a sbalzo, i pianerottoli e le scale sono realizzati in opera con conglomerato cementizio armato, utilizzando acciaio tipo Fe B44K (B450 C) e inerti lavati e selezionati, in grado di garantire una resistenza R_{ck} 300 kg/cm². Il tutto è conforme al progetto delle strutture predisposto dal progettista incaricato e sotto la supervisione della Direzione Lavori. I solai dell'autorimessa al piano terra saranno realizzati con lastre predalles semiprefabbricate, alleggerite in polistirolo e completate da getto integrativo in opera. I solai dei piani superiori saranno di tipo misto laterocementizio, con travetti prefabbricati a traliccio tipo "Bausta" con interasse di 50 cm e pignatte in laterizio, completati da soletta collaborante in calcestruzzo armata con rete elettrosaldata.

La copertura piana è progettata per garantire isolamento, durabilità e protezione dagli agenti atmosferici. Sarà realizzata in calcestruzzo pieno armato, dimensionato secondo i calcoli strutturali. Il pacchetto di isolamento e impermeabilizzazione prevede:

- barriera al vapore
- 16 cm di pannello isolante in XPS (estruso)
- 4 cm di pannello isolante in poliuretano sfiammabile
- doppia guaina bituminosa posata a caldo (spessore 4 mm ciascuna)
- stesura di tessuto non tessuto (TNT)
- strato protettivo di ghiaio tondo lavato (spessore 3/4 cm)

STRUTTURE PORTANTI E COPERTURE

Il tutto sarà realizzato secondo le indicazioni del progetto termotecnico. Inoltre, per garantire la sicurezza in fase di manutenzione, la copertura sarà dotata di sistema "linea vita" con punti di ancoraggio certificati per l'accesso e le operazioni di intervento in quota.

Le scale interne, comuni o private, saranno realizzate in calcestruzzo armato e rifinite con materiali pregiati per offrire solidità e stile. Pedate e alzate saranno rivestite in granito, ceramica o marmo botticino levigato, con spessore di 2 cm. Le scale saranno completate da zoccolino in botticino, anch'esso levigato, posato a correre per una finitura continua ed elegante. I pianerottoli intermedi e di sbarco seguiranno la stessa finitura, utilizzando materiali di adeguato spessore e formato. I parapetti e i corrimani delle scale comuni saranno realizzati in ferro preverniciato, con disegno semplice ma sobrio. Il vano scala sarà intonacato e tinteggiato con finitura a tinta unita, con colori selezionati dalla Direzione Lavori. A completamento, verrà installato un ascensore di dimensioni 150x150 cm, con portata di 480 kg e capacità per 6 persone, per garantire comfort e accessibilità a tutti i livelli dell'edificio.

MURATURE E ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO

Per garantire ambienti confortevoli in ogni stagione e ridurre i consumi energetici, le nuove abitazioni sono dotate di isolamento termico con sistema a cappotto, applicato esternamente. Questa soluzione consente di eliminare i ponti termici, grazie a una posa continua che non viene interrotta dalle irregolarità strutturali. L'isolamento ha uno spessore adeguato a soddisfare i requisiti di legge in materia di contenimento energetico e permette di raggiungere valori molto bassi di trasmittanza termica. L'inerzia termica dell'edificio ne beneficia notevolmente: la temperatura interna rimane più stabile sia d'estate che d'inverno, migliorando il benessere abitativo. Inoltre, questa tecnica riduce i movimenti strutturali dovuti agli sbalzi termici, minimizzando il rischio di fessurazioni e agendo anche come barriera fisica contro la pioggia.

Le pareti esterne delle abitazioni sono realizzate con blocchi in poroton, un materiale noto per le sue capacità isolanti e la sua resistenza. A completamento è previsto il rivestimento con cappotto termoisolante, una soluzione che migliora sensibilmente le prestazioni energetiche e contribuisce all'ottimo comfort interno. Questa stratificazione assicura solidità, isolamento e protezione da agenti atmosferici.

Le pareti divisorie tra le unità immobiliari sono progettate per offrire il massimo in termini di privacy e isolamento acustico. Sono composte da una doppia muratura in mattoni forati, ciascuna dello spessore di 12 cm, separate da uno strato interposto di lana di roccia o materiale simile. Il risultato è una parete spessa complessivamente 30 cm, in grado di garantire un eccellente isolamento tra un'abitazione e l'altra, migliorando il benessere abitativo e la riservatezza.

Per separare in modo efficace le unità abitative dalle parti comuni, le pareti verso il vano scala e i garage sono costruite con una doppia muratura: una di spessore 8 cm e una di 12 cm. Tra le due è interposto un isolante in poliestere espanso estruso con pelle, dello spessore di 18 cm. Le pareti sono intonacate su entrambi i lati. Questa configurazione, con uno spessore totale di 31 cm, garantisce un efficace isolamento sia acustico che termico, contribuendo a mantenere la tranquillità e il comfort interno dell'abitazione.

MURATURE E ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO

Per prevenire la trasmissione del rumore attraverso le strutture murarie, tutte le pareti divisorie interne, quelle tra le unità abitative e quelle perimetrali esterne (sotto al paramento in laterizio da 8 cm) sono disaccoppiate dal solaio tramite l'inserimento di strisce in polietilene da 5 mm. Questa soluzione tecnica evita la trasmissione dei rumori da impatto tra pareti e solai, riducendo notevolmente i disturbi acustici e migliorando il comfort abitativo.

Per ridurre la percezione dei rumori da calpestio e impatto provenienti dai piani sovrastanti, sopra i solai (spessore totale circa 40 cm) viene realizzato un pacchetto isolante composto da:

- strisce adesive in polietilene da 5 mm posate verticalmente su tutte le pareti, per creare una vasca di contenimento per la caldana e il pavimento
- strisce adesive in polietilene da 5 mm posate orizzontalmente al di sotto di tutte le pareti divisorie interne in laterizio
- caldana in sabbia e cemento con rete metallica, pronta per la posa delle pavimentazioni
- materassino isolante termo-acustico in polietilene e fibre di poliestere, spessore 1 cm, protetto da un foglio di cellophane

Questo sistema permette di assorbire e smorzare efficacemente i rumori da impatto, nel rispetto dei limiti di legge, contribuendo a un ambiente domestico più silenzioso e confortevole.

Le facciate esterne sono curate nei minimi dettagli e saranno realizzate con sistema a cappotto, soluzione che non solo migliora le prestazioni energetiche dell'edificio, ma contribuisce a definire un aspetto pulito e contemporaneo. Il rivestimento prevede la posa di una rete, la successiva rasatura e una finitura finale applicata a spatola, tecnica che conferisce omogeneità e matericità alla superficie. I colori saranno selezionati dalla Direzione Lavori, in armonia con le scelte architettoniche previste dal progetto, garantendo un risultato visivo coerente, elegante e moderno. Questo tipo di lavorazione, oltre ad avere un importante valore estetico, contribuisce anche alla protezione dell'involucro edilizio dagli agenti atmosferici.

LOGGE

Le logge sono pensate come spazi da vivere, progettate per diventare una vera e propria estensione dell'abitazione. Ampie, coperte e perfettamente integrate con le zone giorno, offrono la possibilità di creare ambienti esterni funzionali e accoglienti in ogni stagione. I parapetti saranno realizzati in parte in muratura e, nelle porzioni più aperte e maggiormente fruibili, in vetro con struttura metallica: una scelta elegante e ricercata, capace di coniugare trasparenza, luminosità e design contemporaneo. Il vetro, utilizzato nei punti in cui la loggia si presta maggiormente alla vita quotidiana, permette una connessione visiva fluida con l'esterno e valorizza l'architettura complessiva dell'edificio.

Dal punto di vista tecnico, ogni loggia sarà dotata di bocchettone di troppopieno per il corretto deflusso delle acque piovane, evitando ristagni e preservando l'integrità delle superfici. L'utilizzo combinato di materiali solidi e trasparenti crea un equilibrio estetico di grande impatto, che rende questi spazi esterni un vero punto di forza del progetto.

FINITURE

FINITURE

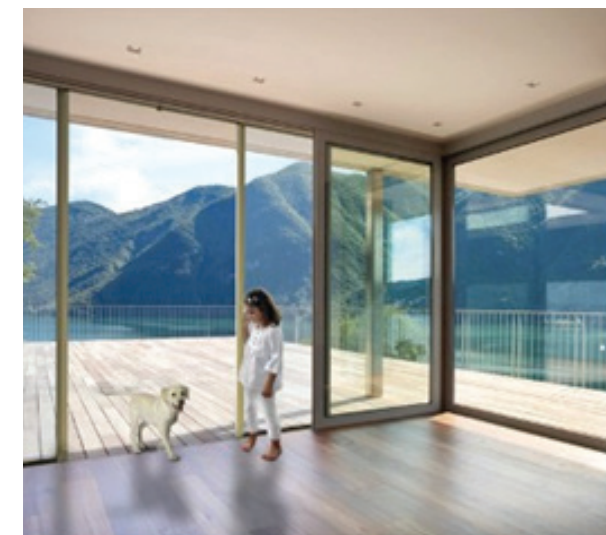
Le finiture costituiscono uno degli aspetti più importanti e visibili delle nuove abitazioni: rappresentano infatti il tratto distintivo che rende ogni unità residenziale accogliente, elegante e funzionale. Particolare attenzione è stata posta nella scelta dei materiali e nelle soluzioni tecniche adottate, per offrire ai futuri residenti una qualità abitativa elevata e destinata a durare nel tempo. Ogni dettaglio, dai pavimenti agli infissi, è stato selezionato con la massima cura, puntando ad armonizzare estetica e praticità, senza mai tralasciare comfort ed efficienza.

Le scelte progettuali effettuate garantiscono ambienti interni gradevoli e luminosi, oltre ad assicurare resistenza, sicurezza e facilità di manutenzione degli spazi comuni e degli elementi esterni. La combinazione tra materiali durevoli e finiture di pregio consente di raggiungere un risultato complessivo di elevata qualità estetica e strutturale, capace di rispondere alle esigenze più sofisticate e moderne. Particolare cura è stata dedicata alle pavimentazioni interne, alle porte, ai serramenti e agli elementi di raccordo tra gli ambienti interni ed esterni, come soglie e davanzali, al fine di assicurare armonia, coerenza e uniformità all'intera abitazione.

Le finiture sono presentate secondo i seguenti elementi:

- Infissi e Serramenti
- Pavimentazioni e Rivestimenti
- Elementi di Finitura

INFISSI E SERRAMENTI



Gli infissi esterni installati nelle nuove costruzioni garantiscono un eccellente isolamento termo-acustico, resistenza nel tempo e un'estetica pulita e contemporanea. Le finestre e le portefinestre sono in PVC di colore bianco, dotate di aperture ad anta e tripla guarnizione di battuta, soluzione che assicura tenuta all'aria e all'acqua, oltre a un elevato comfort abitativo. Il sistema di oscuramento è composto da avvolgibili elettrici in PVC con cassonetto coibentato, la cui scelta finale è demandata alla Direzione Lavori. Nei bagni sono previste finestre a vasistas con vetro satinato, per garantire privacy e ventilazione. Tutti i serramenti sono inoltre forniti di zanzariere avvolgibili a rullo: a scorrimento verticale per le finestre e a scorrimento orizzontale per le portefinestre. Le maniglie, le ferramenta e le cerniere interne sono in acciaio spazzolato, garanzia di robustezza ed eleganza. Le porte basculanti delle autorimesse sono realizzate in lamiera zincata e verniciata, complete di feritoie per garantire un'adeguata ventilazione permanente degli spazi chiusi.

INFISSI E SERRAMENTI

I portoncini di ingresso sono pensati per unire sicurezza, funzionalità ed eleganza. Sono portoncini blindati modello Europeo, rifiniti con impiallacciatura colore bianco, dotati di spioncino a cannocchiale, limitatore di apertura e guarnizione paraspifferi. Le elevate prestazioni termo-acustiche sono garantite da una coibentazione interna all'anta con pannelli resinati rigidi ad alta densità. Sul lato inferiore è presente una lama para-freddo a ghigliottina con discesa automatica, che blocca le infiltrazioni d'aria fredda. A completare il sistema, guarnizioni high-tech su tre lati (superiore e laterali) con doppia funzione: isolamento dagli spifferi e barriera efficace contro i rumori provenienti dall'esterno. Un elemento che unisce protezione, comfort e cura dei dettagli.

Le porte interne delle abitazioni sono pensate per integrarsi con armonia in qualsiasi ambiente, offrendo al tempo stesso qualità estetica e solidità. Si tratta di porte tamburate, fornite di serie in colore bianco, con possibilità di selezione di altre finiture. L'anta e l'imbotte sono realizzati con effetto legno, per un risultato visivo elegante e moderno. Le maniglie, le serrature e la ferramenta sono tutte in acciaio spazzolato, scelta che valorizza ulteriormente il design della porta e garantisce una lunga durata nel tempo.

I serramenti delle parti comuni, come il vano scala, sono progettati per assicurare resistenza, isolamento e luminosità. Realizzati in alluminio a taglio termico o in PVC, saranno completati secondo le finiture definite dalla Direzione Lavori. Le aperture sono diversificate in funzione della disposizione degli spazi: alcune vetrate saranno fisse, altre apribili a vasistas o a battente, anche in relazione alla presenza delle rampe di scale. Non è previsto alcun sistema di oscuramento per questi serramenti, in modo da favorire la massima entrata di luce naturale. La porta di accesso al vano scala sarà apribile a battente e dotata di serratura comandata elettricamente, garantendo un uso pratico e sicuro per tutti i residenti.

PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTI



La scelta dei pavimenti e dei rivestimenti interni rappresenta uno degli elementi chiave per garantire eleganza, resistenza e funzionalità quotidiana. Le nuove abitazioni saranno dotate di pavimenti in gres porcellanato di prima scelta, materiale altamente resistente all'usura, semplice da pulire e perfetto per ambienti moderni. La posa sarà eseguita a colla, con fuga regolare, per assicurare un risultato preciso e uniforme. Le tipologie proposte includeranno:

- Formato rettangolare 20x90
- Formato quadrato 30x30
- Formato quadrato 60x60

Tutti gli appartamenti saranno completati con battiscopa coordinati in gres porcellanato.



per una finitura elegante e duratura.

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati in ceramica, applicata su tutte e quattro le pareti, per un'altezza di 2,20/2,25 m, nei seguenti formati:

- 20x40
- 30x60

Nelle cucine, il rivestimento sarà applicato sulla parete attrezzata, con altezza da 150 a 160 cm (fascia di circa 1 m a partire da 60 cm dal pavimento), utilizzando ceramiche in formati commerciali già citati, posate diritte e senza decori, torelli o pezzi speciali. Nota bene: eventuali richieste di personalizzazione come il passaggio da ceramica a pavimenti in legno, o l'adozione di formati o marchi alternativi saranno valutate e concordate direttamente con il costruttore o il referente incaricato.

Le aree esterne sono progettate per offrire funzionalità, sicurezza e una resa estetica coerente con l'eleganza dell'intervento. I percorsi pedonali che collegano i cancelli agli alloggi e alle scale comuni saranno realizzati con autobloccanti o gres porcellanato antigelivo, dotati di cordolino perimetrale o, in alternativa, angolare zingato per contenimento e definizione delle superfici.

La pavimentazione carrabile grigliata, progettata per sostenere il transito e la sosta dei veicoli, sarà composta da elementi autobloccanti in calcestruzzo (cls), posati su un sottofondo di ghiaietto costipato, garantendo resistenza e drenaggio.

Infine, le logge saranno rifinite con piastrelle in gres porcellanato antigelivo R10, nei formati 20x20 cm o 30x15 cm, posate a correre su colla, per assicurare durabilità, sicurezza al calpestio e continuità estetica con gli spazi interni. Un insieme di materiali e finiture pensato per resistere agli agenti atmosferici e mantenere intatto nel tempo l'aspetto delle superfici esterne.

ELEMENTI DI FINITURA

Le soglie e i davanzali rappresentano un dettaglio architettonico importante, in grado di valorizzare l'aspetto estetico delle aperture esterne garantendo allo stesso tempo funzionalità e durabilità. Nelle nuove costruzioni, soglie e davanzali saranno realizzati in pietra serena o materiale simile, con finitura opaca e spessore pari a 3 cm, assicurando un risultato elegante e resistente nel tempo. I davanzali saranno dotati di gocciolatoio inferiore, progettato per agevolare il deflusso dell'acqua piovana e prevenire la formazione di antiestetici segni di scorrimento sulla facciata. Una soluzione tecnica che unisce design e praticità, contribuendo alla pulizia e conservazione dell'edificio.

Le sistemazioni esterne sono curate per offrire un contesto ordinato, funzionale e in linea con il valore dell'intervento. È previsto il riporto di terra da coltura nelle zone a verde comuni, con spessore adeguato per garantire un corretto attecchimento. La semina, la piantumazione e le opere di giardinaggio saranno a carico del cliente. Dove necessario, i giardini privati e/o comuni potranno essere realizzati con terre armate, così da contenere eventuali dislivelli del terreno. Le recinzioni perimetrali dell'intero lotto saranno eseguite con rete verde plastificata, assicurando una separazione discreta ed efficace. L'accesso carrabile sarà dotato di sbarra automatizzata per un controllo efficiente degli ingressi. Nei giardini privati, verranno realizzati un pozzetto in cemento con tubazione elettrica vuota e un secondo pozzetto destinato alla tubazione idrica, predisposizioni utili per future personalizzazioni o interventi.

Le finiture e gli interventi previsti per le aree esterne oltre il perimetro dei fabbricati verranno realizzati secondo le indicazioni e le prescrizioni urbanistico-tecniche fornite dall'Amministrazione Comunale. Questa scelta assicura piena coerenza con il contesto urbano e il rispetto delle normative locali, mantenendo al tempo stesso un elevato standard estetico e funzionale. Le soluzioni saranno quindi definite nel rispetto dei parametri pubblici, garantendo un'integrazione ordinata e armoniosa dell'intervento con il tessuto urbano circostante.

TECNOLOGIA

TECNOLOGIA

La qualità tecnologica degli impianti rappresenta un elemento centrale per garantire abitazioni moderne, efficienti e dotate di ogni comfort. Particolare attenzione è stata dedicata all'impianto idrico sanitario ed all'impianto di riscaldamento e raffrescamento, che prevedono un sistema idraulico completo e insonorizzato con tubazioni silenziate e coibentate, oltre a un efficiente impianto di riscaldamento a pavimento regolabile per singolo ambiente, la predisposizione per il raffrescamento e un impianto fotovoltaico per la produzione di energia rinnovabile.

L'impianto elettrico è progettato con particolare cura per la sicurezza e la funzionalità, con linee differenziate per illuminazione ed elettrodomestici e illuminazione esterna a basso consumo energetico. I sistemi di comunicazione e sicurezza comprendono impianti telefonici e videocitofonici di ultima generazione, per garantire praticità e sicurezza quotidiana. Infine, gli impianti televisivi e satellitari offrono un impianto TV terrestre centralizzato e la predisposizione per la ricezione satellitare, assicurando un'ampia scelta e massima libertà d'intrattenimento multimediale in ogni unità abitativa.

Le finiture sono presentate secondo i seguenti elementi:

- Impianti idraulici e clima
- Impianto elettrico
- Comunicazione e sicurezza
- Impianti televisivi e satellitari

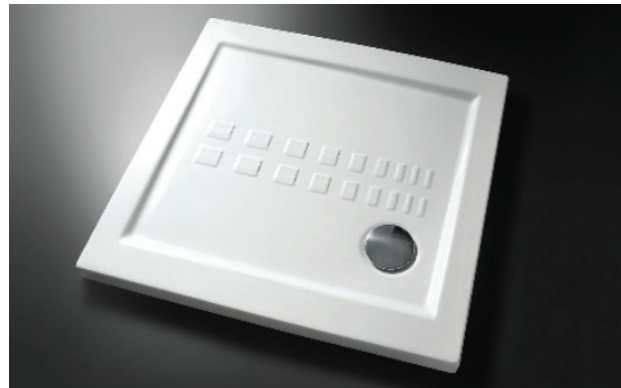
IMPIANTI IDRAULICI E CLIMA

Il nuovo edificio è dotato di un impianto idrico-sanitario funzionale e progettato per garantire il massimo comfort e una totale affidabilità. Alimentato direttamente dall'acquedotto comunale, è realizzato con moderne tubazioni in polipropilene certificate secondo le normative vigenti; ogni unità abitativa dispone di un contatore autonomo posizionato in alloggi dedicati nella recinzione. Gli ambienti interni sono dotati dei seguenti apparecchi sanitari:

Cucina

- Attacco carico/scarico lavello cucina (lavello escluso)
- Bagno principale
- 1 lavabo a colonna
- 1 vaso igienico sospeso
- 1 bidet sospeso
- 1 piatto doccia cm. 80x80

IMPIANTI IDRAULICI E CLIMA



Bagno di servizio:

- 1 lavabo a semicolonna
- 1 vaso igienico a pavimento
- 1 bidet a pavimento
- 1 piatto doccia cm. 80x80
- 1 attacco carico/scarico lavatrice

Entrambe le docce sono accessoriate con asta saliscendi completa di flessibile e doccetta. L'impianto, inoltre, si distingue per la silenziosità grazie all'impiego di colonne di scarico in P-V-C pesante insonorizzato del diametro di mm 100/125o in ogni caso di dimensioni idonee, incassate nelle murature e isolate tramite pannelli in lana di vetro e collarini antivibranti, garantendo così la massima tranquillità abitativa. Le stesse tubazioni di scarico saranno prolungate sino in copertura dove termineranno entro torrini in cotto prefabbricati e fungeranno così da ventilazione principale della colonna.

IMPIANTI IDRAULICI E CLIMA



L'impianto di riscaldamento-raffrescamento è studiato per garantire comfort, efficienza energetica e sostenibilità. Il riscaldamento a pavimento assicura calore uniforme e regolabile per ogni ambiente grazie a valvole elettrostatiche comandate da termostati dedicati in ogni stanza. È prevista la predisposizione per l'aria condizionata con canalizzazioni per split a parete, garantendo così ambienti freschi durante l'estate possibili. Completa l'offerta l'installazione di un impianto fotovoltaico con potenza nominale di 2 kW, per una significativa riduzione dei consumi e dei costi energetici (resta esclusa la pratica di allacciamento a carico dell'utente finale).

IMPIANTO ELETTRICO

Il nuovo edificio dispone di un impianto elettrico moderno e sicuro, studiato per garantire la massima affidabilità e funzionalità. Ogni appartamento è dotato di un sistema elettrico con doppio circuito dedicato separatamente ai corpi illuminanti e agli elettrodomestici, garantendo così una gestione ottimale dei carichi elettrici e maggiore sicurezza operativa. Gli interruttori installati, della ditta AVE o di qualità equivalente, presentano placche bianche dal design sobrio ed elegante, adattandosi con discrezione a ogni stile abitativo. Non sarà fornito alcun tipo di corpo illuminante per l'interno dell'appartamento. L'impianto prevede conduttori in filo di rame isolato inseriti in robusti condotti sottotraccia di tipo flessibile D25 e 20 in PVC serie pesante; il centralino di ogni appartamento include interruttori automatici differenziati per linee luci e prese. La messa a terra è realizzata rispettando le più aggiornate normative di sicurezza. Le autorimesse sono alimentate direttamente dalla linea elettrica privata di ciascuna unità abitativa, salvo prescrizioni specifiche del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Gli spazi esterni come balconi, terrazzi e porticati sono equipaggiati con illuminazione progettata ad hoc e lampade a basso consumo, mentre l'impianto elettrico delle scale comuni prevede illuminazione con lampade ad incandescenza, garantendo ambienti comuni sempre accoglienti e ben illuminati. Le aree esterne comuni dispongono di impianti elettrici realizzati secondo le indicazioni specifiche del progetto.

COMUNICAZIONE E SICUREZZA

Il nuovo edificio è progettato per offrire ai residenti sicurezza, comodità e facilità di comunicazione, grazie a impianti moderni e funzionali. Ogni appartamento è dotato di una predisposizione telefonica, con una presa TELECOM posizionata strategicamente nel soggiorno, garantendo un pratico punto di collegamento per servizi di telefonia e internet.

A completare il comfort abitativo, ogni unità dispone di un sistema videocitofonico avanzato analogico-digitale che assicura un controllo efficace e sicuro degli accessi. Posto in prossimità dell'ingresso pedonale comune, permette di identificare agevolmente i visitatori tramite il video ricevitore situato nella zona ingresso di ciascun appartamento. Il videocitofono è provvisto anche del comodo pulsante per l'apertura a distanza del portone comune, offrendo ai residenti massima praticità e sicurezza quotidiana.

IMPIANTI TELEVISIVI E SATELLITARI

Il nuovo edificio è dotato di un impianto centralizzato TV-terrestre e satellitare che garantisce un'esperienza di intrattenimento completa, senza necessità di interventi aggiuntivi da parte dell'acquirente. Una dotazione tecnica di qualità che aggiunge comfort e praticità alla vita quotidiana, rispondendo alle esigenze di chi desidera una casa già pronta e perfettamente connessa.

Ogni fabbricato è provvisto di antenna TV installata in copertura, con prese TV presenti in tutti i locali dell'abitazione, ad eccezione dei bagni. È inoltre compreso un impianto per la ricezione satellitare, con fornitura e posa di parabola di primaria qualità, posizionata sul tetto. Ogni alloggio dispone di un ingresso satellitare già predisposto, pronto per l'eventuale collegamento a un decoder (non incluso nella fornitura); una soluzione moderna e funzionale che consente massima libertà di scelta nei contenuti, senza interventi invasivi.

NOTE

La presente descrizione dei lavori e delle forniture non ha carattere vincolante o definitivo. Potranno essere apportate modifiche strutturali, funzionali o estetiche ai fabbricati e alle relative pertinenze qualora richieste da esigenze tecniche, dalla Direzione Lavori o dalle competenti autorità, al fine di completare correttamente l'intervento.

Tutti gli elaborati esecutivi sono parte integrante delle scelte progettuali e hanno valore contrattuale equivalente al presente documento, in quanto definiscono in dettaglio quantità, posizionamenti, specifiche e caratteristiche tecniche. La Direzione Lavori si riserva di campionare i materiali da capitolato che saranno posati all'interno degli alloggi. L'impresa costruttrice e la Direzione Lavori potranno, se necessario, sostituire i materiali e le lavorazioni con altri di pari o superiore qualità e valore.

Eventuali richieste di varianti o di materiali differenti da quanto previsto dovranno essere concordate espressamente con la Direzione Lavori. Qualora l'acquirente richieda di non eseguire determinate forniture o pose, la parte venditrice potrà accettare o meno tale richiesta, ma in caso di assenso non sarà riconosciuto alcun rimborso per le prestazioni non eseguite. In ogni caso, eventuali forniture o installazioni da parte dell'acquirente potranno avvenire esclusivamente dopo il rogito notarile di compravendita.

Si intende escluso tutto ciò che non è espressamente riportato nella presente descrizione. Le fotografie contenute nel documento sono da considerarsi puramente illustrative e non vincolanti ai fini realizzativi.

Tutte le richieste di varianti da parte dell'acquirente dovranno essere preventivamente approvate e definite con l'ufficio varianti, sia per quanto riguarda le modalità di esecuzione, sia per quanto concerne gli aspetti economici.

DIMORE AURA
Area di intervento
Via Scarlatti
44042 Cento (FE)

Impresa costruttrice
Edilsamos SRL

Info e vendite
Pieve Immobiliare &
Donnacasa Immobiliare SRL
Via provinciale bologna 3/c
44046 Pieve di Cento

Contatti
051 97 44 14
info@pieveimmobiliare.it
www.pieveimmobiliare.it

