Melina
costruzioni

Capitolato Descrittivo
Villaggio Melina Sant'Anna

NOTA INTRODUTTIVA

Il presente Capitolato Tecnico rappresenta parte integrante del contratto preliminare di compravendita e sarà allegato agli atti notarili. Le specifiche descritte costituiscono vincolo contrattuale tra le parti, disciplinando le caratteristiche tecniche, costruttive e impiantistiche delle unità immobiliari all'interno del Villaggio Melina, sito in località Sant'Anna, nel comune di Budoni (SS).

Il progetto Villaggio Melina nasce con l'obiettivo di offrire un'esperienza abitativa di qualità superiore, coniugando architettura contemporanea, efficienza energetica, sostenibilità ambientale e massima integrazione con il paesaggio naturale circostante. Ogni villa è pensata per garantire indipendenza, comfort e personalizzazione, valorizzando al contempo l'identità unica della Sardegna.

Melina Costruzioni, si impegna a garantire la realizzazione delle opere secondo le migliori pratiche del settore, avvalendosi di tecnologie avanzate, materiali selezionati e soluzioni impiantistiche moderne. **Le ville saranno realizzate in conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza, isolamento termico e acustico, antisismicità ed efficienza energetica.**

L' unità avrà caratteristiche adatte alla residenza stabile ed hanno quindi, tutte le coibentazioni necessarie al fine di ottemperare alle normative dettate dalla L. 311/06 sugli isolamenti termici per il contenimento dei consumi energetici e acustici e sue successive integrazioni o modifiche.
I materiali e i marchi indicati nel presente documento sono da intendersi come riferimento qualitativo: la Direzione Lavori potrà, a suo insindacabile giudizio, apportare modifiche tecniche o sostituire i prodotti indicati con altri equivalenti per caratteristiche e valore.
Tutte le opere, forniture e lavorazioni non espressamente menzionate nel presente capitolato si intendono escluse e conteggiate a parte.

PERSONALIZZAZIONI E VARIANTI

L'acquirente potrà, nei limiti e nei tempi compatibili con l'avanzamento del cantiere, scegliere tra le opzioni di finitura previste dal presente capitolato e richiedere eventuali varianti.

Tali richieste dovranno essere presentate per iscritto e saranno oggetto di valutazione tecnica ed economica da parte della Direzione Lavori.
Ogni variante comporterà una stima economica specifica e sarà contabilizzata separatamente, **con pagamento anticipato del 50% dell'importo preventivato (oltre IVA) e saldo entro i 60 giorni precedenti alla stipula dell'atto notarile**.

In particolare, potranno essere oggetto di personalizzazione:

- la scelta di **pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetter**ie tra quelli proposti;
- il **modello e il colore delle porte interne** e delle placche elettriche;
- **la posizione di prese TV e punti luce**, compatibilmente con la fattibilità tecnica e lo stato di avanzamento lavori;

Non sarà possibile richiedere la fornitura in variante con materiali propri dell'acquirente, né sarà riconosciuto alcun importo in detrazione per materiali non utilizzati o sostituiti, salvo bilanciamenti approvati per varianti in fornitura superiore.

Un appuntamento tecnico sarà programmato con il cliente per la definizione delle scelte e delle eventuali personalizzazioni. Ritardi nella consegna delle scelte potranno autorizzare la Direzione Lavori a procedere con l'installazione dei materiali e delle soluzioni di capitolato. L'installazione di arredi o mobilio da parte dell'acquirente sarà consentita esclusivamente dopo il rogito notarile. L'attivazione delle forniture elettriche private, parimenti, potrà avvenire solo dopo il trasferimento di proprietà.

0.
PROGETTO E CONTESTO

1. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il **Villaggio Melina** è un nuovo complesso residenziale situato in località **Sant'Anna**, nel comune di **Budoni (SS)**, concepito per offrire un'esperienza abitativa esclusiva in uno dei contesti più suggestivi della Sardegna. Il progetto prevede la realizzazione di un numero limitato di ville, distribuite all'interno di un'area privata, con ampi spazi verdi, viabilità interna e architettura armoniosa e contemporanea.

Il villaggio è composto da **ville singole** e da **ville bifamiliari**, ciascuna con **accesso indipendente, giardino privato, piscina e posti auto**. Le **ville singole** garantiscono la massima privacy e autonomia; le **ville bifamiliari** sono costituite da due unità abitative affiancate, separate da muratura divisoria e con ingressi, impianti e spazi esterni completamente autonomi.

All'interno del complesso sono previste **due strade interne** la cui **destinazione d'uso – privata o pubblica – sarà definita in base a future decisioni dell'amministrazione comunale**. Attualmente, esse servono la viabilità tra le unità e l'accesso ai singoli lotti.
La disposizione generale delle unità abitative, così come riportata nell'immagine allegata, ha funzione **illustrativa** e potrà subire modifiche progettuali non sostanziali, sempre nel rispetto della qualità architettonica complessiva.

Il presente capitolato tecnico è da considerarsi valido esclusivamente per la villa di cui si sta effettuando l'acquisto e per le relative pertinenze, comprese le strade comuni funzionali a tale unità. Le altre unità, seppur parte dello stesso intervento, potranno presentare caratteristiche e dotazioni differenti, in base allo stato avanzamento lavori o alle scelte effettuate da altri acquirenti.

2. IL CONTESTO

Il progetto edilizio del Villaggio Melina si colloca nella suggestiva località di **Baia Sant'Anna, nel comune di Budoni, lungo la costa nord-orientale della Sardegna.**

La zona è rinomata per le sue spiagge di sabbia bianca, le acque cristalline del Mar Tirreno e la presenza di pinete lussureggianti, offrendo un ambiente naturale di straordinaria bellezza. Budoni è stato insignito del riconoscimento **"Bandiera Blu"** dall'Organizzazione Mondiale del Turismo, il Programma delle Nazioni Unite per l'Ambiente, e dalla Fondazione per l'Educazione Ambientale, **un prestigioso marchio che attesta la qualità e pulizia delle acque, l'efficienza dei servizi, la sicurezza, la gestione sostenibile del territorio e la valorizzazione ambientale**. Le spiagge di Budoni rappresentano dunque un'eccellenza a livello internazionale.

Le residenze progettate da Melina Costruzioni sono pensate per integrarsi armoniosamente con il paesaggio circostante, combinando design contemporaneo e sostenibilità ambientale.
La posizione strategica delle ville consente di godere della tranquillità e della privacy offerte dalla natura, pur rimanendo a breve distanza dai principali servizi e dalle attrazioni turistiche della zona. Ogni abitazione è realizzata con materiali di alta qualità e tecnologie avanzate, garantendo comfort, efficienza energetica e rispetto per l'ambiente.

Grazie alla leggera elevazione del terreno, il villaggio gode di una **splendida vista panoramica sul mare e sull'isola di Tavolara, mentre la spiaggia più vicina si trova a soli 350 metri**, facilmente raggiungibile a piedi: una distanza perfetta per vivere il mare senza rinunciare alla riservatezza.

Questo equilibrio tra isolamento e accessibilità rende **le residenze ideali sia come abitazioni principali che come seconde case per vacanze.**

A.
CAPITOLATO ARCHITETTONICO

1. STRUTTURE

1.1 FONDAZIONI

Le fondazioni saranno del tipo platea unica, realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato, su massetto di sottofondazione in cls e con l'utilizzo di casserature idonee. La soluzione garantisce un'elevata distribuzione dei carichi, resistenza sismica e durabilità nel tempo.

1.2 MURATURE PORTANTI

Le murature perimetrali portanti delle unità saranno realizzate con blocchi cassero in legno-cemento ISOTEX® HDIII 33/10, integrati con pannello isolante in polistirolo additivato con grafite, con trasmittanza termica U = 0,27 W/m²K.
I blocchi verranno riempiti internamente con calcestruzzo RCK 300 ogni cinque file, prevedendo l'inserimento di armature d'acciaio verticali e orizzontali ancorate a cordoli inferiori e superiori.

1.3 PARETI DIVISORIE INTERNE

Formazione di pareti divisorie interne ad ogni unità abitativa in forato da cm. 8, lavorate con malta bastarda. Tutte le pareti divisorie interne alla stessa unità abitativa, saranno appoggiate sopra un elemento isolante formato da una striscia di gomma o da materiale equivalente al fine di isolare le pareti dal massetto e di evitare fenomeni di umidità ascendente.

1.4 SOLAI

I solai saranno realizzati con differenti tecnologie, in funzione dell'area di intervento: nelle zone a tetto inclinato, si utilizzeranno solai in legno-cemento lamellare di sezione idonea; nelle porzioni sottostanti i solarium, si impiegheranno solai in laterocemento, dimensionati per sopportare i carichi previsti dalla normativa vigente.

1.5 SISTEMA ISOTEX

La realizzazione delle pareti esterne del Villaggio Melina avverrà mediante l'impiego del sistema **ISOTEX HDIII 33/10**, un blocco cassero in legno cemento con grafite integrata, appartenente alla nuova generazione di elementi costruttivi ad alte prestazioni energetiche e strutturali.
Questo blocco cassero ha uno spessore totale di **33 cm**, con **10 cm di isolamento termico in EPS additivato con grafite**, che garantisce eccellenti proprietà coibentanti. La parte in legno cemento, realizzata con materiali naturali, conferisce alla struttura grande stabilità, durabilità e resistenza al fuoco.

1.5.1 CARATTERISTICHE PRINCIPALI

- **Isolamento termico avanzato** grazie alla grafite, con valori di trasmittanza termica (U) pari a **0,27 W/m²K**, contribuendo al raggiungimento di **Alta Classe Energetica**.
- **Ottimo isolamento acustico**, con abbattimento fino a **54 dB**, ideale per garantire il comfort abitativo in tutte le stagioni.
- **Elevata resistenza meccanica e antisismica**, grazie al sistema costruttivo monolitico in cui i blocchi vengono armati e riempiti in opera con calcestruzzo.
- **Protezione al fuoco certificata REI 120**, ovvero 2 ore di resistenza al fuoco.
- Prodotto **eco-compatibile**, certificato ANAB-ICEA, realizzato con materie prime naturali e riciclabili.

Il sistema ISOTEX rappresenta una soluzione costruttiva integrata che combina struttura, isolamento termico, isolamento acustico e sicurezza sismica in un unico prodotto, aumentando la qualità complessiva dell'edificio. È una scelta ideale per edifici residenziali che puntano a standard elevati di sostenibilità, efficienza energetica e comfort abitativo.

2. ISOLAMENTI

2.1 ISOLAMENTO TERMICO DEL TETTO

Le coperture saranno dotate di un pacchetto coibente ad alte prestazioni, composto da:

- Barriera vapore Alu 200
- Isolante in fibra di legno ad alta densità (150 kg/m^3)
- Pannello OSB da 1,2 cm

Questo sistema garantirà eccellenti prestazioni in termini di isolamento termico e comfort abitativo, nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici (Legge 311/2006 e s.m.i.).

2.2 MANTO DI COPERTURA

Il manto di copertura sarà realizzato con tegole tipo coppi anticati, su struttura ventilata, comprensivo di sfiati per garantire la corretta aerazione sottotegola. Prima del posa del manto di copertura, verrà realizzato e posato a caldo uno strato di Impermeabilizzante, formato da Guaina Catramata con finitura Ardesiata da mm 5.

2.3 INTONACI INTERNI

Intonaci interni a due strati, del tipo tradizionale o premiscelato, primo strato con finitura al grezzo e secondo strato con finitura al fino, tenendo presente che le pareti riceveranno il secondo strato di intonaco dopo una stagionatura di almeno 15 giorni dal primo strato.

2.4 PITTURE

Interni: pittura con vernice a tempera o traspirante, in colore bianco o varianti cromatiche su richiesta.
Esterni: pittura al quarzo, applicata sopra strato aggrappante, specifica per esterni.

3. INFISSI

3.1 SERRAMENTI ESTERNI IN LEGNO LAMELLARE

I serramenti esterni saranno realizzati in legno lamellare GFG V1 ANTAS, certificati CE, lavorati con sistema a lamelle sovrapposte a fibra sfalsata, in essenza Meranti Durian, con umidità media del 12%.
Le sezioni indicative dei profili sono:

- Finestre: anta 85 mm, telaio 80 mm, spessore anta 68 mm;
- Portefinestre: anta 85 mm, telaio 80 mm, spessore anta 68 mm;
- Porte balcone con serratura a 6 punti di chiusura: anta 90 mm, spessore anta 68 mm;
- Alzanti scorrevoli: anta 90 mm, telaio 180x55 mm, spessore anta 68 mm.

Gli scostamenti dimensionali potranno variare di ±3/4 mm a seconda della specifica essenza utilizzata.

3.1.1 VETRATURA

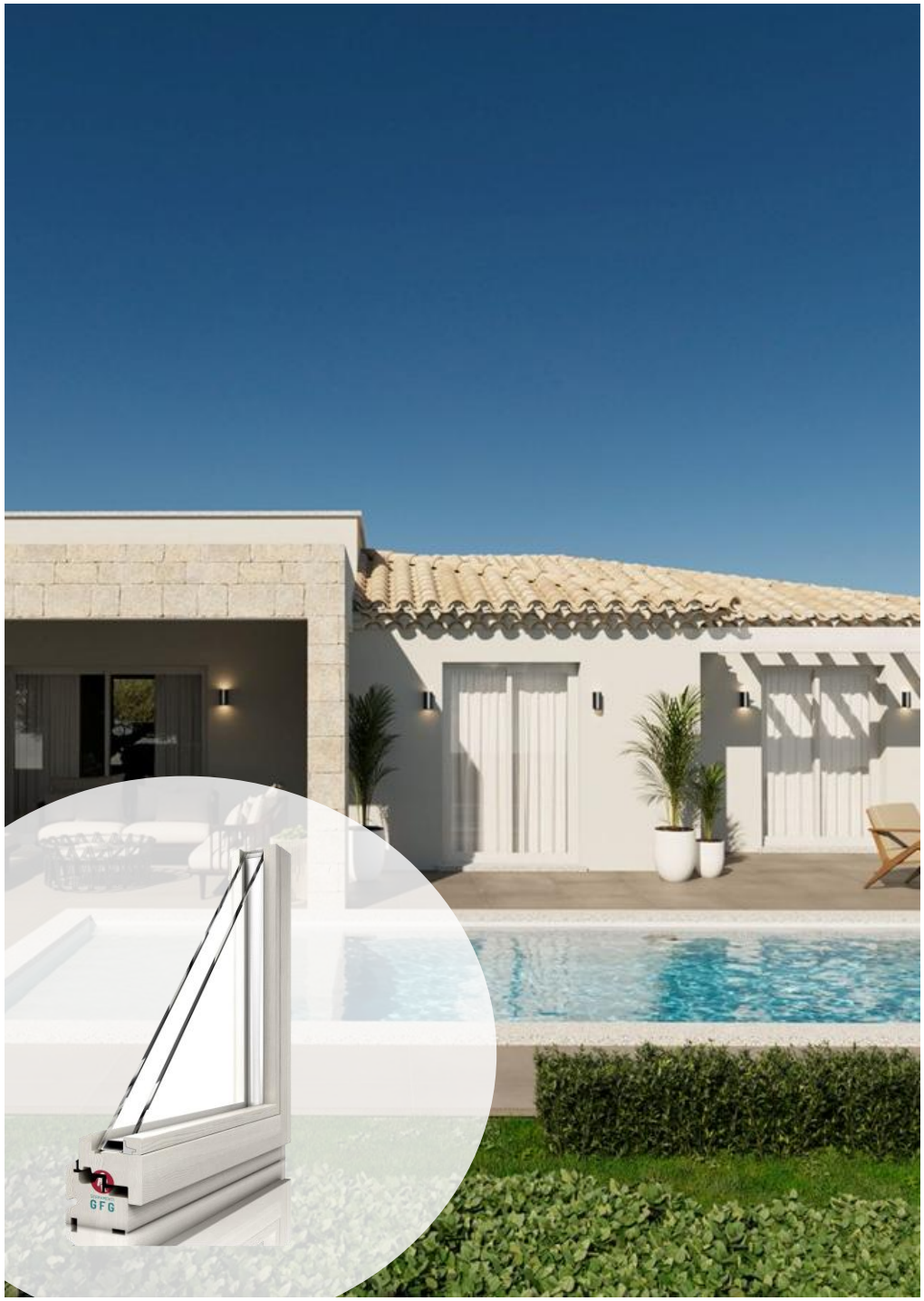
I vetri utilizzati saranno vetrocamera Saint Gobain Climalit con trasmittanza termica Ug = 0,60 W/m²K, stratificati con vetro Planitherm Infinity 33.1 + 15 mm bordo caldo gas Argon + Stadip 33.1 o 4 + 18 + 33.1 a seconda del tipo di infisso. Garanzia 10 anni contro l'appannamento interno fornita dal produttore.

3.1.2 ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO

- Cassonetti serie BOX certificati trasmittanza termica 1,18 W/m²K (prova Istituto Giordano N.357013)
- Spalle termiche F-Line AV40 con trasmittanza termica 0,089 W/mK (prova Istituto Giordano N.357013)
- Vetro stratificato acustico PVB con proprietà fonoisolanti in linea con i requisiti di legge 10/91 e DPCM 5/12/1997.

3.1.3 GUARNIZIONI

In EPDM e TPE-V ad alta memoria elastica, doppia su telaio e una sulla battuta del vetro anta. Eventuale quarta guarnizione disponibile su richiesta.



3.1.4 FERRAMENTA E MANIGLIE

Ferramenta: MAICO Top Performance, con microventilazione e sistema antieffrazione di primo livello. Soglie con doppio taglio termico e chiusure multiple per l'alzante scorrevole.
Maniglie: Modello DK in alluminio satinato argento (es. Hope Tokyo), disponibili in vari modelli e finiture.

3.1.5 VERNICIATURA

I serramenti saranno protetti con ciclo Remmers Long Protection (fino a 4 mani), con vernici a base d'acqua contenenti filtri UV e studiato per garantire elasticità, traspirabilità e lunga durata del film protettivo, riducendo il rischio di sfogliamento.

3.1.6 POSA IN OPERA

La posa comprende: coprifili interni su tre o quattro lati (larghezza 56 mm) e sigillatura tra serramento e controtelaio con schiuma poliuretanica traspirante ad alta densità;

3.1.7 TAPPARELLE AVVOLGIBILI

Ogni unità abitativa sarà dotata di tapparelle avvolgibili meccaniche, incluse nei cassonetti dei serramenti. Le tapparelle saranno dello stesso colore dei serramenti esterni, garantendo uniformità estetica con l'involucro edilizio.
Il sistema potrà essere predisposto, su richiesta e con relativo compenso economico, per l'integrazione con l'impianto domotico (ove previsto), altrimenti sarà azionabile tramite comandi elettrici tradizionali.

3.2 PORTE INTERNE

Le porte interne saranno realizzate in **legno** lamellare complete di:

- **Controtelaio, cerniere a scomparsa, maniglie** e ferramenta di qualità;
- **Chiusura Magnetica**
- **Tinta noce, mogano, laccate, o chiare**, con finitura opaca o lucida;
- Possibilità di personalizzazione del **modello e dell'essenza** a scelta dell'acquirente (Eventuali richieste di modelli fuori campionario saranno soggette a **preventivo specifico** e a **regolarizzazione contabile separata**, limitatamente alla differenza sul costo di fornitura)

4. TETTO E COPERTURA

4.1 STRUTTURE DI COPERTURA

Le coperture delle ville del complesso Villaggio Melina saranno realizzate interamente in legno lamellare di abete, lavorato mediante macchinari CNC a controllo numerico per garantire precisione degli incastri e qualità esecutiva elevata. Tutti gli elementi lignei saranno impregnati con prodotti a base d'acqua, nel colore bianco selezionato dal committente, e conformi alla normativa EN 14080:2013.

4.2 SPECIFICHE STRUTTURALI

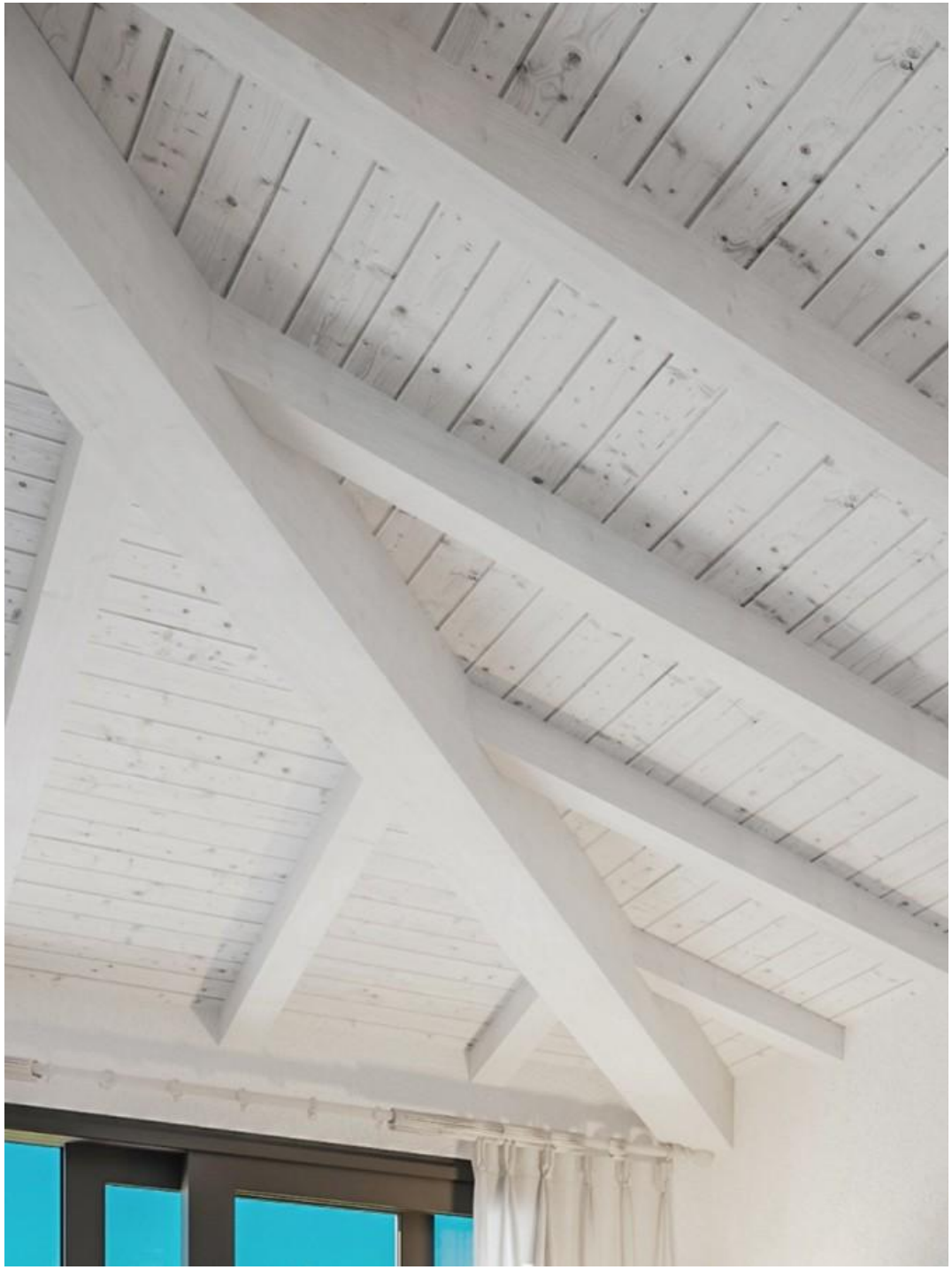
- Le travi principali saranno così dimensionate: colmi 14x28 cm (ca), diagonali circa12x24 cm (ca), correnti circa 10x16 cm (ca).
- Il tavolato sarà costituito da perlinato in abete da circa 2,5 cm, trattato unicamente sul lato a vista.
- Tutti gli elementi lignei saranno sottoposti a spazzolatura prima dell'impregnazione.

4.3 ISOLAMENTO TERMICO DEL TETTO

Come specificato in sezione A.2 (Isolamenti), punto 2.1 (ISOLAMENTO TERMICO DEL TETTO)

4.4 ULTERIORI PRECISAZIONI

Tutti gli elementi saranno realizzati su misura per ciascuna villa, in base al progetto architettonico.



B.
IMPIANTISTICA

1. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario delle unità abitative del Villaggio Melina sarà realizzato a regola d'arte secondo le normative vigenti, con materiali e componenti di qualità certificata.

1.1 IMPIANTO DI ADDUZIONE

L'impianto di adduzione sarà eseguito sotto traccia, con tubazioni in materiale plastico pesante del tipo Aquaterm, Aquacome o equivalenti, idonee per acqua sanitaria calda e fredda. Ove necessario, le tubazioni saranno isolate termicamente mediante guaina Isolene o materiale similare con pari prestazioni.
Ogni bagno sarà dotato di centralina di controllo, completa di saracinesca separata per ogni sanitario sia per acqua calda che per acqua fredda.

1.2 SANITARI E RUBINETTERIE

Ogni unità abitativa sarà dotata di sanitari e rubinetterie della linea **Ideal Standard**, selezionati per garantire qualità, durata e design moderno. Eventuali sostituzioni saranno effettuate con articoli di pari livello qualitativo, a discrezione della Direzione Lavori. Nel caso in cui vengano scelti prodotti appartenenti a fasce di prezzo superiori, le eventuali differenze di costo saranno a carico dell'acquirente.

1.2.1 SANITARI

I sanitari previsti sono in ceramica bianco lucido, della serie **Ideal Standard I.Life B**, e comprendono:

- WC a terra filo muro Ideal Standard I.Life B – bianco lucido
- Bidet a terra Ideal Standard I.Life B – bianco lucido
- Sedile WC con chiusura rallentata Ideal Standard – bianco lucido

Tutti i sanitari saranno forniti e installati secondo le specifiche indicate, in conformità alla normativa vigente.

1.2.2 RUBINETTERIE

Le rubinetterie saranno cromate, della linea **Ideal Standard Alpha**, e comprendono:

- Miscelatore lavabo con scarico – finitura cromo
- Miscelatore bidet con scarico – finitura cromo

I prodotti installati sono dotati di garanzia del produttore e conformi alle certificazioni europee di sicurezza, durabilità e risparmio idrico.

1.3 IMPIANTO DI SCARICO

Tutte le colonne di scarico e le tubazioni di allacciamento ai sanitari saranno realizzate con sistema Geberit o similare, in materiale silenziato ad alta resistenza meccanica, e con diametri adeguati al corretto smaltimento delle acque reflue.

1.4 IMPIANTO IDRICO DELLA CUCINA

Ogni unità abitativa sarà predisposta per il collegamento del lavello e dell'eventuale lavastoviglie, con scarichi in Geberit e adduzione sia di acqua fredda che calda, dove previsto da progetto.

1.5 FOGNATURA

L'impianto fognario sarà costituito da tubazioni in PVC di adeguata sezione, complete di pozzetti d'ispezione in calcestruzzo con sigillo, e sarà allacciato alla rete fognaria comunale.
Qualora il locale seminterrato non presentasse una pendenza sufficiente per garantire lo scarico a gravità, sarà installata una pompa di sollevamento delle acque reflue, opportunamente dimensionata per garantire l'efficienza dell'impianto in ogni condizione.

1.6 ACQUA CALDA SANITARIA

È prevista la predisposizione e l'installazione di uno scaldaacqua diretto a gas marca Rinnai, di potenza adeguata al fabbisogno dell'unità abitativa, per garantire un'efficiente produzione di acqua calda sanitaria. In alternativa alla caldaia a gas, su indicazione del cliente, si provvederà a fornire un boiler elettrico per acqua calda sanitaria da 150L.
L'impianto sarà realizzato nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, efficienza energetica e installazione degli apparecchi a gas, e sarà consegnato perfettamente funzionante, completo di tutti i collegamenti necessari.

1.6 IMPIANTO ADDUZIONE GAS METANO

Le distribuzioni saranno eseguite in acciaio zincato a norma UNI 8863 corrente sotto traccia all'interno del fabbricato. La rete di distribuzione partirà dal vano Bombola posto all'esterno, ed andrà a alimentare sia la caldaia, che il piano cottura.
All'interno del pranzo-soggiorno saranno realizzate a filo pavimento e a filo soffitto 2 aperture protette da griglie per l'ingresso dell'aria comburente.

2. IMPIANTO ELETTRICO E CLIMATIZZAZIONE

2.1 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato sotto intonaco, conforme alle normative C.E.I. e C.E.E., e comprenderà punti luce semplici, deviati e commutati, nonché prese di corrente da 10A e 16A con messa a terra. Ogni unità sarà dotata di un centralino generale di comando. Il dimensionamento dell'impianto sarà effettuato in funzione delle normali esigenze residenziali.

2.1.1 DISTRIBUZIONE E PUNTI LUCE

I punti luce, le prese e gli interruttori verranno installati secondo uno schema predisposto dalla Direzione Lavori, tenendo conto della distribuzione interna degli ambienti. Sono previsti n°100 punti luce per villa. Eventuali modifiche richieste dall'acquirente saranno possibili previo accordo con la Direzione Lavori e potranno comportare variazioni economiche da regolare separatamente.

2.1.2 SERIE CIVILI E FINITURE

Gli interruttori, le prese e gli accessori elettrici saranno della serie BTicino LIVING NOW PLACCA RESINA o equivalenti di pari qualità. Le placche di finitura saranno in plastica, nel colore a scelta dell'acquirente tra quelli disponibili in campionario, salvo variazioni di prezzo per modelli e finiture speciali.

2.1.3 IMPIANTO TV-SAT e Rete Internet

Predisposizione dell'impianto TV/SAT, con relativa antenna, e rete internet in ogni unità abitativa, con posa di canalizzazione, cavi coassiali e partitori, completa di messa a terra. Sono previste n.1 presa TV per ciascun vano principale e per l'eventuale cantina, esclusi bagni, ripostigli e locali tecnici. Inoltre, sono predisposti i canali per l'eventuale impianto di rete internet con antenna sul tetto e n°1 presa ethernet per zona Giorno, e n°1 presa ethernet per zona notte. Restano escluse la fornitura delle centraline di ricezione e del decoder.

2.1.4 IMPIANTO TELEFONICO

Predisposizione di n.1 punto telefonico per unità abitativa, salvo richieste aggiuntive da parte dell'acquirente, che saranno valutate dalla Direzione Lavori.

2.1.5 IMPIANTO VIDEOCITOFONO

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto videocitofonico con pulsantiera di chiamata all'ingresso pedonale del complesso e comando di apertura elettrica del cancello pedonale.

2.1.6 ILLUMINAZIONE ESTERNA

Predisposizione dell'impianto per l'illuminazione del giardino privato, inclusi i plinti per l'ancoraggio dei punti luce da esterno. I corpi illuminanti non sono compresi nella fornitura standard.

2.2 IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Ogni residenza sarà dotata della predisposizione per l'impianto di condizionamento, con posizionamento di n° 1 attacco per zona giorno e n° 1 attacco per ogni camera da letto.

2.2.1 TIPOLOGIA DELL'IMPIANTO

La predisposizione comprende:

- Doppia tubazione in rame delle dimensioni idonee al gas refrigerante, conforme alle normative europee vigenti
- Tubo per lo scarico condensa, collegato alla rete fognaria dell'abitazione
- Collegamento elettrico dal punto di predisposizione al quadro generale, completo di interruttore magnetotermico dedicato

Le tubazioni verranno canalizzate verso un unico punto esterno all'abitazione, destinato al collegamento dell'unità esterna dell'impianto di climatizzazione.

2.2.2 POSIZIONAMENTO DEGLI ATTACCHI

Le posizioni definitive degli attacchi per gli split e per l'unità esterna verranno stabilite dall'impresa costruttrice in accordo con il progettista impiantista, al fine di garantire una distribuzione ottimale degli apparecchi in termini di comfort, efficienza energetica, silenziosità e accessibilità.

Eventuali richieste specifiche da parte dell'acquirente saranno valutate e, ove tecnicamente compatibili, integrate nel progetto esecutivo.

3. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

3.1 IMPIANTO A CAPITOLATO

L'impianto fotovoltaico previsto a capitolato comprende un pannello da 3 kWh installato sul tetto della residenza, progettato per garantire una produzione di energia elettrica sufficiente a coprire parte dei consumi domestici quotidiani.

Questo impianto consente il raggiungimento di elevate prestazioni energetiche, contribuendo al conseguimento di un'elevata classe energetica, a seconda dell'orientamento dell'edificio e delle caratteristiche impiantistiche generali.

L'impianto sarà in conformità con le normative vigenti, e predisposto per eventuali future integrazioni.

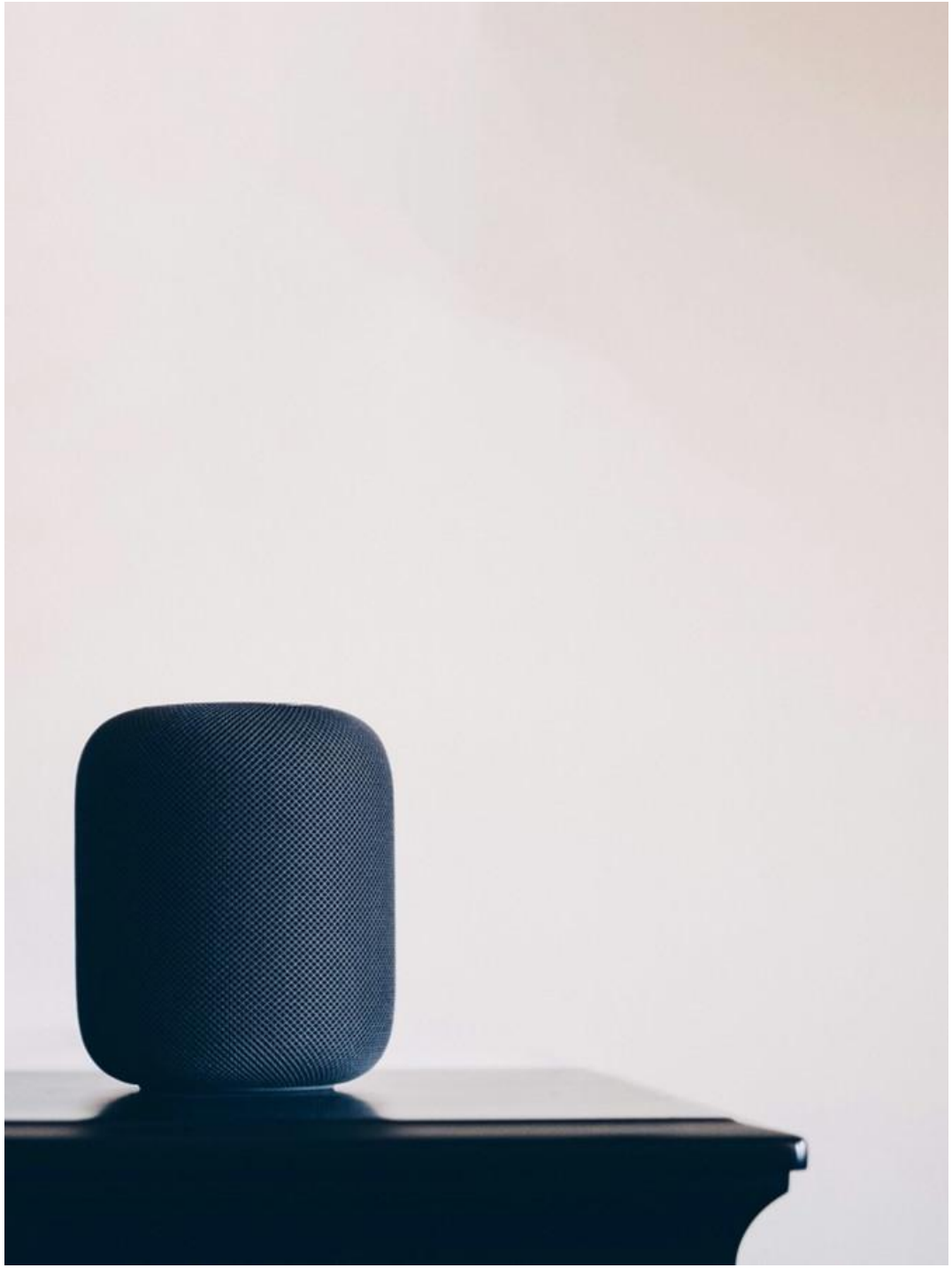
3.2 OPTIONAL – POSSIBILITÀ IMPIANTO PIÙ PERFORMANTE

In alternativa al sistema standard, è possibile optare per un impianto fotovoltaico potenziato da 6 kWh o superiore, che permette il conseguimento di una classe energetica A3 o A4, a seconda dell'orientamento dell'edificio e delle caratteristiche impiantistiche generali.

Questa soluzione è particolarmente consigliata per chi desidera:

- Alimentare anche sistemi di climatizzazione, pompe di calore o colonnine di ricarica per auto elettriche;
- Garantirsi una maggiore efficienza e risparmio nel tempo;
- Preparare la casa per un eventuale sistema di accumulo (batterie) futuro.

La scelta dell'impianto potenziato comporta un costo extra rispetto al capitolato e sarà valutata e regolata separatamente in fase di definizione delle finiture, tenendo conto delle esigenze specifiche dell'acquirente.



4. OPTIONAL - DOMOTICA

4.1 IMPIANTO DOMOTICO

È disponibile, su richiesta e con relativo compenso economico, l'optional di realizzare un impianto domotico avanzato per la gestione integrata delle funzioni principali dell'abitazione, con un sistema progettato per garantire comfort, efficienza e controllo centralizzato, anche da remoto.

4.2 CARATTERISTICHE

L'impianto prevede:

- Gestione del clima caldo/freddo per fino a 4 ambienti tramite fan coil (es. zona giorno, camere, ecc.) e testine su impianto radiante con comando delle elettrovalvole.
- Controllo delle luci e degli scenari luminosi, con possibilità di programmare fino a 20 zone differenti.
- Automazione delle tapparelle su 5 punti, con sistema antiscintilla integrato.

4.3 DOTAZIONI

È incluso:

- Tablet di gestione centralizzata dell'impianto.
- Termostati con display digitale per il controllo locale in ciascun ambiente.
- App dedicata per il controllo da remoto tramite smartphone o tablet, ovunque ci si trovi.

Questa soluzione è pensata per chi desidera un'abitazione smart, efficiente e facilmente controllabile, in linea con gli standard abitativi più evoluti.

5. OPTIONAL – SISTEMA POMPA DI CALORE COMPLETO

È disponibile, come optional, previa richiesta e relativo compenso economico, l'installazione di un impianto a pompa di calore Daikin, una soluzione all'avanguardia per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Questo sistema combina efficienza energetica, comfort e sostenibilità in un'unica unità compatta, ideale per il clima mediterraneo della Sardegna. La tecnologia inverter Daikin consente di modulare la potenza in base alle reali necessità dell'ambiente, ottimizzando i consumi e riducendo gli sprechi energetici.

Caratteristiche principali del sistema Daikin:

- Tripla funzione: raffrescamento estivo, riscaldamento invernale e produzione di acqua calda sanitaria (ACS).
- Efficienza ai massimi livelli anche in condizioni climatiche difficili.
- Funzionamento silenzioso e design compatto, perfetto per essere installato in spazi residenziali.
- Compatibile con pannelli solari fotovoltaici performanti, per una casa più indipendente dal punto di vista energetico.
- Controllo da remoto tramite App Daikin Onecta, per la gestione intelligente della temperatura e dei consumi anche fuori casa.

L'impianto può essere dimensionato su misura in base alla metratura e alla configurazione dell'abitazione. Rappresenta una soluzione moderna e performante per chi desidera un elevato comfort termico con un occhio all'efficienza energetica e al rispetto dell'ambiente.

6. CLASSE ENERGETICA

Tutte le unità abitative saranno certificate almeno in **Classe Energetica A2**, grazie a:

- L'impiego del sistema **ISOTEX 33/10**, blocchi cassero in legno cemento con grafite **EPS** ad alte prestazioni, che garantiscono un eccellente isolamento termico e un'elevata inerzia estiva.
- La **coibentazione delle coperture con fibra di legno** da 150 kg/m^3, barriera Alu 200 e pannello OSB.
- **I serramenti in legno lamellare Meranti Durian**, dotati di vetrocamera **Saint-Gobain Climalit** basso emissivo con gas argon, ferramenta antieffrazione MAICO e guarnizioni EPDM ad alta memoria elastica.

In base all'esposizione dell'immobile, alla configurazione e all'aggiunta di optional come:

- Pannello fotovoltaico potenziato da 6 kWh o superiore
- Impianto a pompa di calore Daikin completo
- Sistema domotico intelligente per la gestione climatica

è **possibile raggiungere la Classe A3 o la Classe A4**, ottenendo un'abitazione parzialmente o quasi completamente autonoma dal punto di vista energetico.

Queste soluzioni rendono le ville del Villaggio Melina altamente efficienti, silenziose e sicure, garantendo un elevato comfort abitativo in tutte le stagioni. L'accuratezza nella progettazione e la possibilità di personalizzare gli impianti consentono di modellare ogni abitazione sulle esigenze più attuali, sia in termini di risparmio energetico che di benessere quotidiano.

C.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

1. PAVIMENTAZIONI

1.1 LINEA EFFETTO LEGNO

La Linea Legno raccoglie una selezione di pavimenti in gres porcellanato effetto legno, scelti per offrire calore visivo, eleganza e comfort, con la massima resistenza e praticità. I formati proposti (principalmente 20×120 cm) simulano fedelmente doghe in vero legno, con venature realistiche, leggere irregolarità superficiali e tonalità naturali.

- **ENGLISH WOOD EPPING 20×120**
  Colore caldo e texture realistica effetto rovere. Ideale per ambienti eleganti e accoglienti.
- **BOREALIS ABISKO 20×120**
  Ispirato ai paesaggi nordici, presenta una finitura chiara e naturale. Ottimo per spazi luminosi e moderni.
- **FORESTE D'ITALIA FI10 20×120**
  Superficie marcata, con venature profonde, effetto legno rustico. Perfetto per un design più tradizionale o country.

1.1.1 CARATTERISTICHE PRINCIPALI

- Aspetto naturale del legno, con alta definizione delle venature e dei dettagli grafici
- Formato a doga lunga, ideale per pose sfalsate o a correre che imitano il parquet
- Resistenza superiore all'usura, all'umidità e agli agenti chimici, anche per ambienti ad alto traffico
- Facile manutenzione, nessun trattamento periodico richiesto (a differenza del vero legno)

1.2 LINEA EFFETTO LUNARE

La Linea Lunare richiama le sfumature della pietra e della materia grezza, con una palette di colori neutri, sabbia, grigi e beige chiari, pensata per chi desidera ambienti sobri, eleganti e senza tempo.

L'effetto finale è quello di una superficie naturale e luminosa, ideale sia per ambienti interni contemporanei sia per contesti mediterranei.

- **SURROUND DRAFT 30×60**
  Caratterizzato da una texture materica ispirata al cemento spatolato, in tonalità grigio chiaro. La superficie opaca e leggermente strutturata dona profondità e raffinatezza. Ottimo per ambienti living moderni, cucine open space o bagni in stile minimalista.
- **PORTO ROTONDO 60×60**
  Piastrella in gres porcellanato ispirata alla pietra calcarea tipica del nord della Sardegna. Colore chiaro, quasi sabbia, che riflette molto la luce naturale e amplifica la percezione degli spazi. Ideale per soggiorni, camere da letto e ambienti costieri, si presta bene anche all'uso esterno per continuità visiva tra interno ed esterno.

1.2.1 CARATTERISTICHE PRINCIPALI

- Aspetto naturale con grafica sfumata e non ripetitiva, per un effetto autentico
- Superficie opaca o semi-strutturata antiscivolo, ideale anche per ambienti umidi (bagni, cucine)
- Facilità di manutenzione, resistenza a macchie e prodotti chimici domestici
- Formati rettificati per una posa precisa con fughe minime, che valorizza la modernità della linea

1.3 LINEA DESIGN – GRES EFFETTO PIETRA CEMENTO

La Linea Design Tecnico è pensata per chi desidera un pavimento dall'estetica minimale e professionale, capace di integrarsi perfettamente in ambienti contemporanei, funzionali o dallo stile industriale.
La superficie uniforme, i toni neutri e la finitura materica rendono questa linea ideale per chi cerca un risultato pulito, sobrio e allo stesso tempo altamente performante.

- **CONTRACT DESIGN 60×60**
  Piastrella in gres porcellanato effetto cemento, con colorazione grigio neutro e finitura opaca. L'aspetto monolitico e compatto richiama i pavimenti in resina o microcemento, offrendo però le superiori caratteristiche tecniche del gres porcellanato.

1.3.1 CARATTERISTICHE PRINCIPALI

- Gres porcellanato a tutta massa: la colorazione e la struttura attraversano tutto lo spessore del materiale, conferendo un'elevata resistenza a urti, abrasioni e usura nel tempo.
- Alta resistenza meccanica: perfetto per spazi ad alto calpestio come zone giorno, cucine e ambienti di servizio, garantendo lunga durata senza alterazioni estetiche.
- Finitura opaca e antiriflesso: ideale per creare ambienti eleganti e sobri, con una superficie che non teme il tempo né le mode.
- Facilità di pulizia e manutenzione: la superficie compatta non assorbe macchie ed è adatta anche in ambienti umidi o tecnici.
- Versatilità estetica: perfetto per chi predilige arredi minimalisti, contemporanei o industriali, grazie alla sua capacità di fungere da sfondo neutro ma raffinato.

2. RIVESTIMENTI

2.1 LINEA ONE

La Linea ONE rappresenta una soluzione moderna e versatile per il rivestimento di bagni e cucine.
Prodotta in ceramica bicottura di alta qualità, la collezione si distingue per il suo design pulito, elegante e funzionale, in grado di dialogare armoniosamente con diversi stili architettonici, dal minimalismo al più caldo stile naturale.

Disponibile in una palette colori neutra e sofisticata, e superifici opache e setose al tatto, la linea permette ampie possibilità compositive, adattandosi tanto a contesti luminosi e chiari quanto a contrasti decisi.
La linea one offre inoltre i seguenti elementi decorativi:

- **One Leaves,** motivi fogliari stilizzati in verde, ideali per aggiungere un tocco botanico alle pareti.
- **One Wave,** decorazioni con onde tridimensionali che creano giochi di luce e movimento.
- **One Shapes,** pattern geometrici multicolore, per un effetto dinamico e artistico.
- **One Tropical,** decorazioni ispirate a paesaggi tropicali, disponibili in tonalità grigie e beige.

2.1.1 CARATTERISTICHE PRINCIPALI

- Formato rettangolare 34×91.5 cm, ideale per ambienti eleganti e luminosi;
- Superficie satinata, piacevole al tatto e facile da pulire;
- Abbinabilità con pavimenti neutri o effetto legno per ambienti coordinati;
- Decorazioni raffinate, adatte a bagni, cucine e zone giorno di design.

2.2 LINEA LOOK

La Linea LOOK è una collezione di rivestimenti ceramici pensata per chi desidera valorizzare gli ambienti con una finitura brillante, vivace e riflettente, ispirata ai rivestimenti artigianali smaltati. Il formato 34x91.5 cm, sottile ed esteso, unito alla brillantezza della superficie, consente di creare pareti dinamiche, creative e dal grande impatto visivo.

Disponibile in una gamma di tonalità contemporanee come White, Aqua, Pink, Sage, Blue e Night, la collezione offre superfici brillanti e riflettenti che valorizzano la luce negli ambienti, rendendoli visivamente più ampi e ariosi.

A queste si aggiungono eleganti elementi decorativi:

- **Look Leaves,** con motivi naturali in Blue, Green e Beige;
- **Look Quadra,** dal gusto geometrico nella versione Cream;
- **Look Oxide,** effetto ossidato nelle varianti Blue e Green;
- Lo**ok Line,** con texture lineari nei toni Beige e White.

2.2.1 CARATTERISTICHE PRINCIPALI

- Superficie lucida smaltata, che richiama il fascino delle piastrelle fatte a mano.
- Finitura brillante e riflettente, ideale per creare giochi di luce e movimento sulle pareti.
- Ampia gamma di decori per personalizzare gli ambienti.
- Facilità di posa in vari schemi decorativi, come orizzontale, verticale o a spina di pesce.
- Adatta per pareti bagno, paraschizzi cucina, nicchie e inserti decorativi.

2.3 LINEA MOOD

La Linea MOOD propone un'interpretazione elegante e moderna della ceramica decorativa, con una forte vocazione grafica. È pensata per chi desidera donare carattere e raffinatezza agli spazi interni, combinando semplicità e dettagli curati.

Il formato 34x91.5 cm, sottile ed esteso, valorizza le pareti con giochi di luce e ombra, enfatizzando la texture dei materiali.

Mood è disponibile in tre tonalità principali: White, Greige e Taupe, tutte contraddistinte da un aspetto naturale e sobrio, adatto a molteplici stili di arredo.

A queste si aggiungono elementi decorativi coordinati come:

- **Mood Stripes,** effetto rigato tono su tono, per pareti dinamiche ma sempre sobrie;
- **Mood Leaf,** ispirato alla natura, con motivi botanici stilizzati;
- **Mood Mosaico,** giochi geometrici che richiamano la tradizione, rivisitati in chiave moderna.

2.3.1 CARATTERISTICHE PRINCIPALI

- Formato rettangolare 34×91.5 cm, ideale per ambienti eleganti e luminosi;
- Superficie satinata, piacevole al tatto e facile da pulire;
- Abbinabilità con pavimenti neutri o effetto legno per ambienti coordinati;
- Decorazioni raffinate, adatte a bagni, cucine e zone giorno di design.

3. CONDIZIONI GENERALI DI CAPITOLATO

In caso di scelta di rivestimenti fuori capitolato, eventuali variazioni che comportino un costo complessivo superiore a 60 €/m² per la fornitura e posa delle piastrelle, saranno a carico dell'acquirente.

La posa dei rivestimenti è compresa fino a 2 metri di altezza e limitata esclusivamente ai bagni e alla zona cucina. Eventuali richieste di rivestimenti fuori area o a tutta parete saranno oggetto di computo separato.

Per quanto riguarda i pavimenti, si applica la stessa regola dei rivestimenti: eventuali scelte fuori capitolato con prezzo complessivo superiore a 60 €/m² comporteranno la copertura della differenza da parte dell'acquirente.

La posa prevede l'inserimento del battiscopa, che sarà fornito bianco oppure coordinato con la pavimentazione scelta.

Soglie e davanzali, invece, saranno forniti dal costruttore e realizzati in granito grigio bocciardato con spessore 5 cm, o rivestimenti simili a discrezione del costruttore.

3.1 OPTIONAL PARQUET

L'eventuale richiesta di posa in opera di pavimentazione in parquet potrà essere accolta previa approvazione della Direzione Lavori e comporterà un adeguamento economico da parte dell'acquirente, corrispondente alla differenza di costo rispetto al valore di riferimento previsto a capitolato, pari a € 60/m².

D.
SISTEMAZIONI ESTERNE

1. GIARDINO E RECINZIONI

1.1 FINITURA GIARDINI

Ogni unità sarà dotata di giardino privato, la cui finitura prevede la fornitura e posa di uno strato di terra vegetale, spianata e livellata.

1.2 PUNTI ACQUA E RISERVA IDRICA

In ciascun giardino sono previsti due punti di erogazione acqua, ciascuno completo di rubinetto di chiusura e attacco per tubo da irrigazione.
Ogni unità sarà dotata di riserva idrica interrata da 5.000 litri in cemento armato vibrato, completa di pompa sommersa per l'approvvigionamento dell'impianto.

1.3 PERCORSI PEDONALI

I percorsi pedonali interni alla proprietà saranno realizzati in pietra da cava o in mattoni colorati in cemento, posati su letto di sabbia, o in alternativa materiali equivalenti a discrezione dell'impresa costruttrice o della Direzione Lavori.

1.4 RECINZIONI E CANCELLI

I muretti perimetrali su strada saranno costruiti in pietra naturale con altezza di circa 60 cm, mentre i divisori interni tra le proprietà saranno realizzati mediante siepi vegetali, scelte e selezionate dall'impresa costruttrice.

I cancelli di accesso pedonale o carraio saranno realizzati in ferro lavorato zincato a caldo, oppure con pannelli in orsogril o soluzioni similari, a discrezione dell'impresa costruttrice.

1.5 POSTO AUTO

Ogni unità sarà dotata di due posti auto privati rivestiti in autobloccante, salvo diversa specifica indicazione da parte del costruttore o su richiesta dell'acquirente.

1.7 OPTIONAL – PREDISPOSIZIONE COLONNINA DI RICARICA AUTO ELETTRICA

È disponibile come optional, previa richiesta e con relativa maggiorazione economica, la predisposizione per l'installazione di una colonnina di ricarica per veicoli elettrici.
La predisposizione comprende il tracciato elettrico fino al posto auto, con linea dedicata collegata al quadro elettrico della residenza, in conformità alle normative vigenti.
L'installazione della colonnina vera e propria resta esclusa.

1.8 OPTIONAL – PISCINA PRIVATA

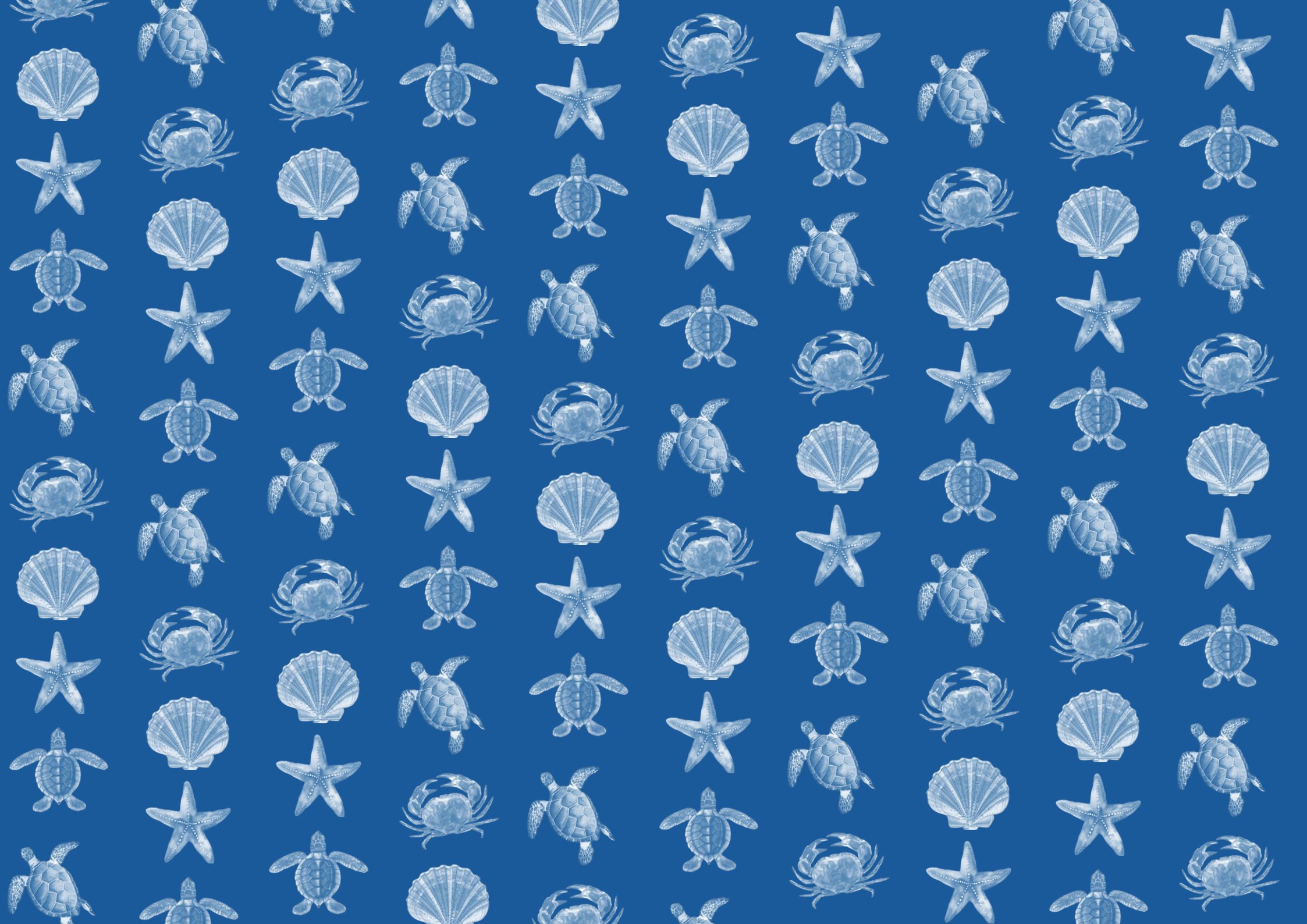
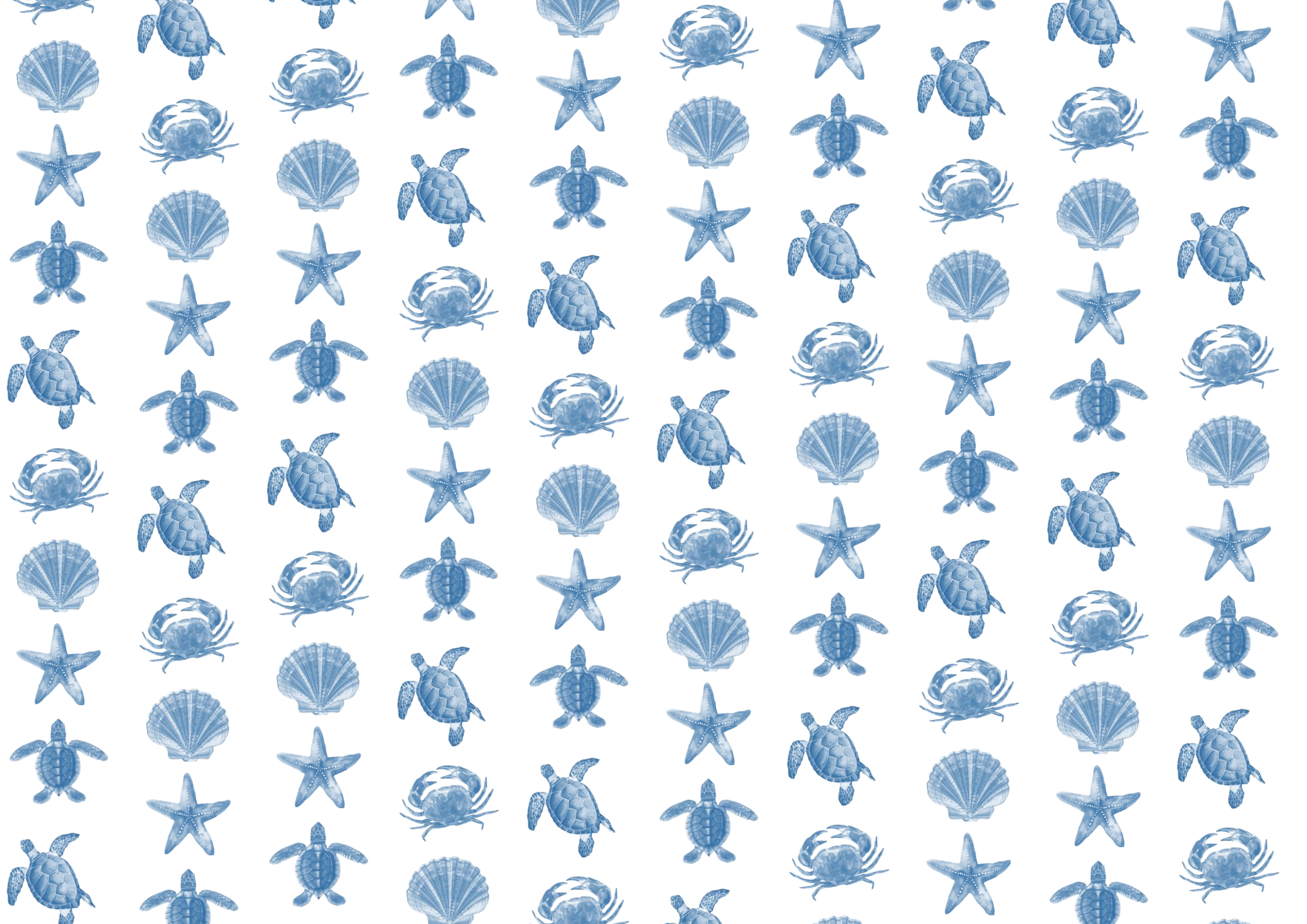
È possibile realizzare, su richiesta e con relativa maggiorazione economica, una piscina privata di tipo interrato in cemento armato, con dimensioni e forma personalizzabili in base alla tipologia della villa.
In assenza di indicazioni specifiche da parte dell'acquirente, la piscina sarà proposta in formato standard definito dall'impresa costruttrice.

1.9 OPTIONAL – GIARDINO CON ESSENZE

A integrazione della sistemazione a prato verde prevista da capitolato, si offre la possibilità, su richiesta e con relativa maggiorazione economica, di completare il giardino con Erba decorativa selezionata e piante mediterranee, cespugli e alberelli.
Il progetto potrà essere definito insieme al cliente secondo disponibilità e stagione.

1.10 OPTIONAL – SOLARIUM CON JACUZZI

Ove previsto, è possibile, su richiesta e con relativa maggiorazione economica, dotare il solarium di struttura di rinforzo e predisposizione impiantistica per l'installazione di vasche idromassaggio (Jacuzzi) da esterno. La vasca non è inclusa nel capitolato e potrà essere selezionata su richiesta.

E.

GALLERIA FACCIATE