



**Melina**  
costruzioni

**CAPITOLATO DESCRITTIVO  
LE TERRAZZE DI LU FRAILI**



# 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 complesso Le Terrazze di Lu Fraili, sito nel comune di San Teodoro (SS).

**Il progetto Villaggio Le Terrazze di Lu Fraili nasce per offrire un'esperienza abitativa esclusiva, capace di unire design moderno, attenzione al risparmio energetico e rispetto per l'ambiente.** Le residenze sono concepite per fondersi armoniosamente con il paesaggio naturale, regalando ampi spazi esterni e viste panoramiche. Ogni villa è studiata per garantire privacy, comfort e possibilità di personalizzazione, mantenendo viva l'autenticità e il fascino 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.**

1

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.

Le immagini, i render, le brochure, le planimetrie commerciali, il materiale pubblicitario e ogni altra rappresentazione grafica o illustrativa diffusi ai fini della promozione e vendita hanno valore esclusivamente indicativo e descrittivo, e non costituiscono elemento contrattuale né fonte di obbligazione per la parte venditrice. Faranno fede esclusivamente le previsioni contenute nel presente capitolato, negli elaborati progettuali approvati e nelle determinazioni assunte dalla Direzione Lavori, che potrà apportare le modifiche ritenute necessarie o opportune per esigenze tecniche, costruttive, estetiche, funzionali o normative.





## PERSONALIZZAZIONI E VARIANTI - 1

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.

Le tempistiche per la definizione e la trasmissione dei dettagli relativi a personalizzazioni e varianti saranno comunicate dalla Direzione Lavori con congruo anticipo, nei termini necessari alla corretta pianificazione ed esecuzione delle lavorazioni.

A decorrere dalla richiesta formale inviata dalla Direzione Lavori a mezzo e-mail, il Cliente dovrà trasmettere entro e non oltre 30 giorni tutti i dettagli inerenti alla specifica personalizzazione richiesta, inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: impianti, rivestimenti, pavimentazioni, sistemazioni esterne, porte interne e ogni ulteriore elemento oggetto di scelta o variante.

In mancanza di riscontro da parte del Cliente entro il termine indicato, sarà applicata una soluzione standard relativa alla fornitura interessata, con materiali, finiture e dotazioni previste dal capitolato, senza necessità di ulteriori comunicazioni o autorizzazioni.

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 rubinetterie 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;



2







## PERSONALIZZAZIONI E VARIANTI - 2

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.

Le varianti richieste dall'acquirente sono soggette a preventiva approvazione insindacabile della Direzione Lavori, che si riserva il diritto di accettarle o respingerle in funzione della fattibilità tecnica, dello stato di avanzamento lavori e della coerenza con il progetto generale.

Non sono ammessi preventivi, listini o offerte provenienti da fornitori terzi indicati dall'acquirente. Tutte le forniture e lavorazioni in variante dovranno essere gestite esclusivamente tramite fornitori selezionati e approvati dalla Direzione Lavori.

Un appuntamento tecnico sarà programmato con il cliente per la definizione di varianti ed 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 mobili 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.







# CONTENUTI DEL CAPITOLATO

## 0. PROGETTO E CONTESTO

1. IL CONTESTO
2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO
3. SCELTA DEI MATERIALI

## A. CAPITOLATO ARCHITETTONICO

1. STRUTTURE
2. INFISSI

## B. IMPIANTISTICA

1. IMPIANTO IDRICO SANITARIO
2. IMPIANTO ELETTRICO E CLIMATIZZAZIONE
3. IMPIANTO FOTOVOLTAICO E CLASSE ENERGETICA

## C. PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

1. PAVIMENTAZIONI
2. RIVESTIMENTI
3. CONDIZIONI GENERALI DI CAPITOLATO

## D. SISTEMAZIONI ESTERNE

1. GIARDINO E RECINZIONI

## E. CLAUSOLE GENERALI E LIMITAZIONI



4



**0.**

# **CONTESTO E PROGETTO**





## 1. IL CONTESTO

Il progetto edilizio del Villaggio Le Terrazze sorge nella rinomata località di Lu Fraili, nel comune di San Teodoro, una delle mete più prestigiose della costa nord-orientale della Sardegna.

San Teodoro è conosciuta a livello internazionale per le sue spiagge di sabbia bianca e le acque cristalline, premiate con la Bandiera Blu, prestigioso riconoscimento che attesta la qualità ambientale, la pulizia delle acque, l'efficienza dei servizi e la gestione sostenibile del territorio. Tra i gioielli più celebri spiccano La Cinta, con il suo litorale lungo e spettacolare, e Lu Impostu, rinomata per i riflessi turchesi e la bellezza incontaminata. A pochi minuti dal complesso si trova inoltre Puntaldia, esclusiva località residenziale e turistica che offre porto turistico, campo da golf e servizi di alto livello, contribuendo ad accrescere il prestigio dell'area.

Le residenze del Villaggio Le Terrazze di Lu Fraili sono progettate per integrarsi armoniosamente con il paesaggio circostante, coniugando architettura contemporanea, efficienza energetica e sostenibilità. La posizione strategica delle ville consente di vivere la tranquillità e la riservatezza offerte dalla natura, pur restando a breve distanza dai servizi e dalle attrazioni turistiche di San Teodoro. Ogni abitazione è realizzata con materiali pregiati e tecnologie avanzate, garantendo comfort, qualità costruttiva ed elevata efficienza energetica.

Le ampie terrazze delle ville regalano viste mozzafiato. Le ville con vista mare, offrono uno spazio esclusivo dove vivere in armonia con la bellezza della costa sarda: un equilibrio perfetto tra riservatezza, natura e prestigio.



6







## 2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il Villaggio Le Terrazze di Lu Fraili è un nuovo complesso residenziale situato in località Lu Fraili, nel comune di San Teodoro (SS), concepito per offrire un'esperienza abitativa esclusiva in uno degli scenari più affascinanti della Sardegna. Il progetto prevede la realizzazione di un numero limitato di ville, disposte all'interno di un'area privata caratterizzata da ampi spazi verdi, viabilità interna e un'architettura contemporanea perfettamente integrata con il paesaggio circostante.

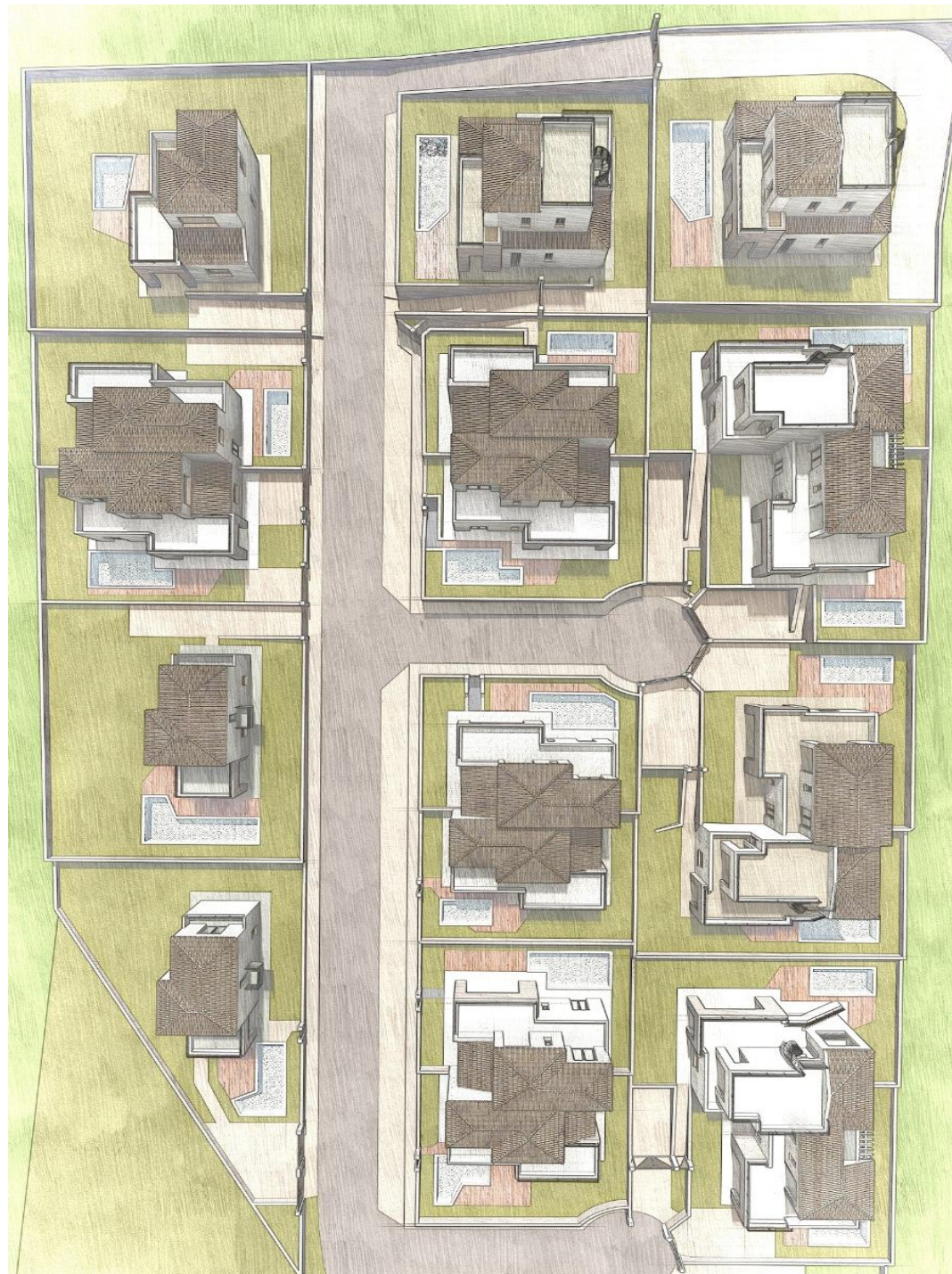
Il villaggio è composto da ville singole e da ville bifamiliari, ciascuna con accesso indipendente, giardino privato, piscina e posti auto. Le ville singole garantiscono la massima privacy e autonomia; le ville bifamiliari sono costituite da due unità abitative affiancate, separate da muratura divisoria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

7

All'interno del complesso sono previste 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.







### 3. SCELTA DEI MATERIALI

Le ville del Villaggio Le Terrazze di Lu Fraili sono realizzate con materiali accuratamente selezionati, scelti per garantire un perfetto equilibrio tra estetica, comfort abitativo e durabilità nel tempo.

Ogni fase costruttiva, dalla struttura alle finiture, è eseguita con attenzione ai dettagli e con l'obiettivo di offrire abitazioni di pregio, solide e in linea con i più alti standard qualitativi del settore edilizio.

I serramenti in alluminio offrono alte prestazioni in termini di isolamento termico e acustico, contribuendo al risparmio energetico e al benessere quotidiano degli ambienti interni. La loro resistenza agli agenti atmosferici consente inoltre una lunga durata nel tempo.

Le finiture interne sono studiate per offrire un'esperienza abitativa raffinata e confortevole. I pavimenti in gres porcellanato, come l'effetto legno pregiato, già previsti da capitolato, rappresentano una scelta che unisce eleganza, praticità e facilità di manutenzione, garantendo un aspetto caldo e naturale.

Ogni elemento costruttivo, dalle strutture portanti agli impianti, è selezionato e installato nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, efficienza energetica e sostenibilità ambientale.

L'attenzione ai dettagli e la qualità delle lavorazioni rendono ogni villa un ambiente esclusivo, confortevole e duraturo, concepito per offrire il massimo benessere abitativo e un valore architettonico di lunga durata.



8



**A.**  
**CAPITOLATO**  
**ARCHITETTONICO**





# 1. STRUTTURE

## 1.1 FONDAZIONI

Le fondazioni saranno realizzate in cemento armato con sezione 60x40 cm, gettate in opera su magrone di sottofondazione in cls Rck 25 di spessore minimo 10 cm, esteso oltre il perimetro delle fondazioni in misura necessaria alla carpenteria. L'armatura sarà eseguita con tondini in acciaio Fe B 44K (3+3 Ø14) e staffe Ø8/25 cm, con getto in cls Rck 35, disarmo e opere provvisorie incluse.

## 1.2 MASSETTI E VESPAIO

Il vespaio sarà costituito da ciottolame di fiume o cava ad alto potere drenante, altezza 40/50 cm, con strato di chiusura in ghiaia da 5/7 cm. Sopra il vespaio sarà posato isolante termico in poliuretano espanso (tipo Stiferite BB o equivalente) da 5 cm e successivamente un massetto in cls Rck 25 di 10 cm, armato con rete elettrosaldada Ø8 maglia 20x20, gettato all'interno della muratura perimetrale.

## 1.3 PARETI DIVISORIE INTERNE

Formazione di pareti divisorie interne ad ogni unità abitativa in forato da cm. 8, lavorate con malta bastarda. Prima della posa sarà stesa una guaina bituminosa poliestere da 4 mm o isolante cementizio equivalente, al fine di isolare le partizioni dal massetto e limitare fenomeni di umidità ascendente.



10







## 1.4 SOLAI

I solai interpiano e di copertura piana saranno del tipo misto in EPS e cemento armato, con spessore totale 25 cm (20+5), armati con ferro Fe B 44K. Saranno previsti travi portanti, e inserimento di pannello isolante XPS HD da 4 cm in corrispondenza delle travi. Nelle falde inclinate a padiglione sarà realizzato tavellato su solaio piano, con struttura a muretti a nido d'ape e caldana di 2 cm, comprensiva di striscia isolante da 4 cm lungo il perimetro per la riduzione dei ponti termici.



11

## 1.5 MANTO DI COPERTURA

Il manto di copertura sarà realizzato in tegole tipo "coppo sardo invecchiato", con posa a caldo di strato impermeabilizzante in guaina catramata ardesiata da 5 mm.



## 1.6 INTONACI INTERNI

Gli intonaci saranno realizzati in premiscelato fibrato a base calce, applicato in due mani. All'interno è prevista una finitura a frattazzo fine, mentre all'esterno la finitura sarà di tipo graffiato. Tutti i paraspigoli saranno in alluminio a tutta altezza.

## 1.7 PITTURE

- ☀ **Interni:** pittura con vernice a tempera o traspirante, in colore bianco.
- ☀ **Esterni:** pittura al quarzo colore bianco nella tonalità decisa dalla Direzione Lavori, applicata sopra strato aggrappante, specifica per esterni.







## 1.8 MURATURA PORTANTE E SISTEMA ISOTEX

La realizzazione delle pareti esterne del Villaggio Le Terrazze avverrà mediante l'impiego del sistema **ISOTEX HDIII 30/7**, un blocco cassero in legno cemento con grafite integrata, appartenente alla nuova generazione di elementi costruttivi ad alte prestazioni energetiche e strutturali. Il riempimento interno avverrà ogni cinque corsi con calcestruzzo di consistenza S4, armato con barre d'acciaio verticali e orizzontali a passo 25 cm, ancorate a cordoli inferiori e superiori.

Questo blocco cassero ha uno spessore totale di 30 cm, con 7 cm di isolamento termico in EPS additivato con grafite, che garantisce eccellenti proprietà coibentanti.

### 1.8.1 CARATTERISTICHE PRINCIPALI

- ☀ Isolamento termico avanzato grazie alla grafite, con valori di trasmittanza termica (U) pari a 0,34 W/m²K, contribuendo ad un'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.



12







## 2. INFISSI



### 2.1 SERRAMENTI ESTERNI IN ALLUMINIO

I serramenti esterni saranno realizzati in alluminio con bassa trasmittanza termica, al fine di garantire un elevato isolamento energetico e acustico. Si prevede un colore chiaro, uniforme per tutti gli elementi.



#### 2.1.1 VETRATURA

I vetri saranno del tipo doppio vetro con intercapedine riempita con gas Argon, studiati per assicurare ottime prestazioni di isolamento termico e acustico, nel rispetto delle normative vigenti.



#### 2.1.2 OSCURANTI E PERSIANE

Nelle finestre e porte finestre, ad eccezione delle porte finestre scorrevoli, verranno installate persiane in alluminio dello stesso colore dei serramenti, dotate di regolazione per il controllo di buio e ombra.



13



#### 2.1.3 ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO

Gli infissi garantiranno prestazioni conformi ai requisiti necessari per il raggiungimento di una classe energetica minima A2, con la possibilità di ottenere una classe A4 in base alle scelte architettoniche dei clienti, alle varianti progettuali e all'esposizione dell'edificio. Le caratteristiche potranno essere modificate o migliorate a discrezione della D.L.



#### 2.1.4 FERRAMENTA E MANIGLIE

La ferramenta sarà di alta qualità e le maniglie saranno in alluminio satinato, disponibili in diversi modelli e finiture. Potranno essere impiegati componenti simili a discrezione della D.L.







### **2.1.5 GUARNIZIONI**

Le guarnizioni saranno in EPDM ad alta memoria elastica, garantite per la tenuta all'aria e all'acqua e per la durabilità nel tempo. Potranno essere utilizzati materiali simili a discrezione della D.L.

### **2.1.6 VERNICIATURA**

I serramenti saranno verniciati con finitura di alta qualità, resistente agli agenti atmosferici e ai raggi UV, per garantire durabilità e ridotta manutenzione nel tempo.

### **2.1.7 POSA IN OPERA**

La posa in opera prevede l'utilizzo di materiali sigillanti traspiranti ad alte prestazioni per garantire la perfetta tenuta del serramento al controtelaio.

## **2.2 PORTE INTERNE**

Le porte interne saranno, salva diversa specifica indicazione, a battente, tamburate con finitura in laminato complete di:

- ☀ Controtelaio, cerniere a scomparsa, maniglie e ferramenta di qualità;
- ☀ 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, sulla base delle differenze tra i listini pieni dei fornitori selezionati dalla Direzione Lavori)



**14**



# **B.**

# **IMPIANTISTICA**





# 1. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario delle unità abitative del Villaggio Le Terrazze 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 mediante tubazioni multistrato in alluminio-pvc o similari, idonee per la distribuzione di acqua sanitaria calda e fredda. Tutte le tubazioni saranno opportunamente coibentate con guaina isolante per limitare le dispersioni termiche. Ogni bagno sarà dotato di centralina di smistamento con saracinesche di intercettazione per ciascun sanitario, sia per acqua calda che per acqua fredda, nonché di valvola generale di chiusura dell'adduzione idrica. Sarà inoltre predisposto l'attacco per il generatore di acqua sanitaria, con relativo scarico di emergenza.

## 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 e calcolate sulle differenze a listino pieno del fornitore indicato dalla Direzione Lavori.

### 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 a terra secondo le specifiche indicate, in conformità alla normativa vigente. Eventuali lavorazioni accessorie saranno conteggiate a parte

### 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.



16





### 1.2.3 VARIANTI

I valori di listino di riferimento per sanitari e rubinetterie sono:

- WC - € 250,00 CAD
- Bidet - € 170,00 CAD
- Miscelatori - € 75,00 CAD



### 1.2.4 PIATTI DOCCIA

I piatti doccia verranno selezionati dall'acquirente presso lo Showroom di riferimento fino ad un valore di listino pari a € 150,00 CAD.



### 1.3 IMPIANTO DI SCARICO

Le colonne di scarico e i collegamenti ai singoli apparecchi saranno realizzati in tubazioni in polipropilene a guarnizione, diametro 50/90 mm, complete di raccordi e sfiati fino al bordo marciapiede. Verranno impiegati sistemi silenziati ad alta resistenza meccanica (tipo Geberit o simili), idonei al corretto smaltimento delle acque reflue.



### 1.4 IMPIANTO IDRICO DELLA CUCINA

Ogni unità abitativa sarà predisposta per il collegamento del lavello, della lavatrice e dell'eventuale lavastoviglie, con adduzione di acqua calda e fredda derivata dalla centralina del bagno. Gli scarichi saranno eseguiti in tubazione in polipropilene Ø50 mm, collegati al collettore principale del bagno.

17



### 1.5 FOGNATURA

La rete fognaria sarà realizzata in tubazioni in PVC di adeguata sezione, con pozzetti d'ispezione in calcestruzzo muniti di sigillo, e sarà allacciata alla rete comunale. Qualora i locali seminterrati non avessero sufficiente pendenza per lo scarico a gravità, verrà installata una pompa di sollevamento opportunamente dimensionata per garantire la piena funzionalità dell'impianto.



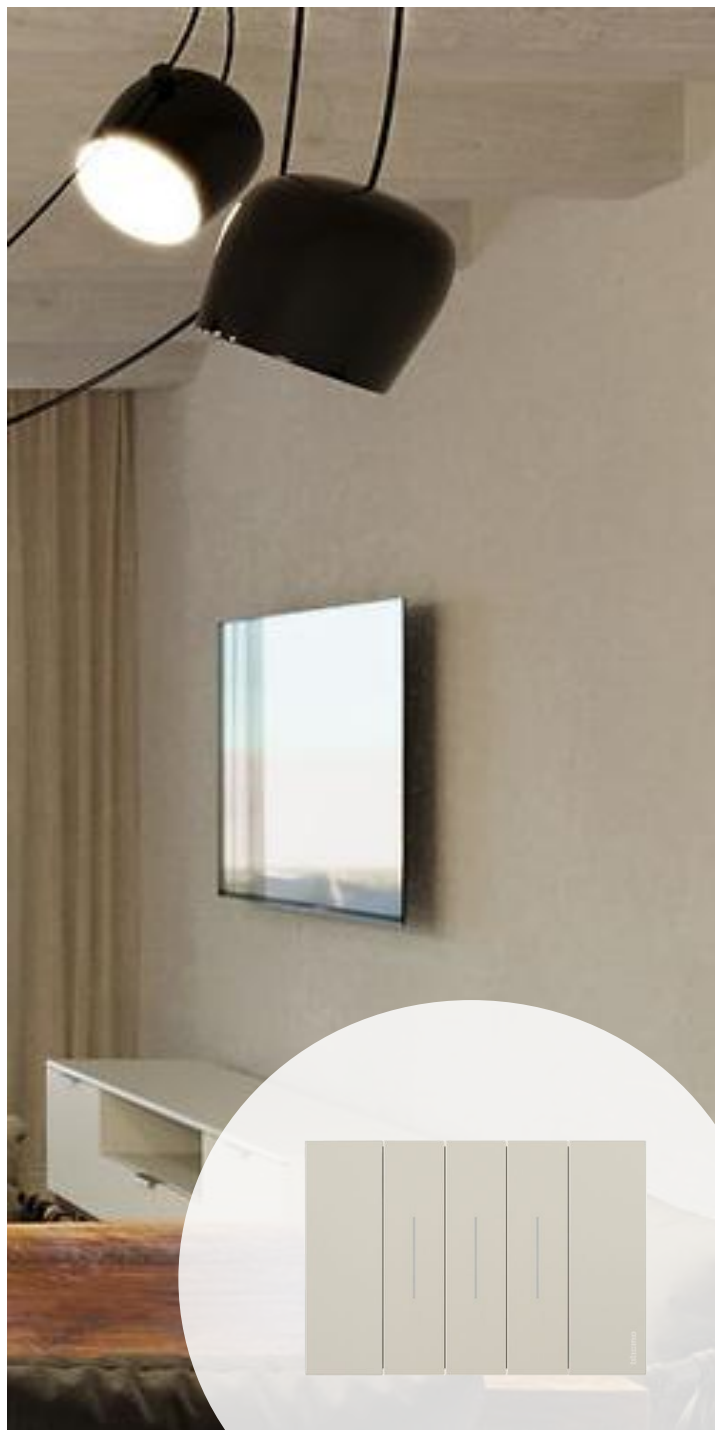
### 1.6 ACQUA CALDA SANITARIA

Si provvederà a fornire ed installare 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.







## 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, devianti 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°90 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 quelle 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, 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, esclusi bagni, ripostigli e locali tecnici.

#### 2.1.4 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.

#### 2.1.5 ILLUMINAZIONE ESTERNA

Predisposizione dell'impianto per l'illuminazione esterna. I corpi illuminanti non sono compresi.



18





19



## 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.

## 2.3 ALLACCIAMENTI

La pratica di allaccio alla rete elettrica, comprensiva di oneri, costi, istruzione della pratica, adempimenti burocratici, ed ogni altra attività necessaria all'allacciamento alla rete pubblica ed alla messa in funzione del contatore fornito, sarà interamente a carico dell'acquirente.







## 3. IMPIANTO FOTOVOLTAICO E CLASSE ENERGETICA

### 3.1 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico previsto a capitolato comprende pannelli da 3 kWh installati 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.

Sono a carico dell'acquirente tutte le pratiche e relativi oneri inerenti all'allacciamento alla rete del gestore.

### 3.2 CLASSE ENERGETICA

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

- ☀ L'impiego del sistema ISOTEX 30/7, blocchi cassero in legno cemento con grafite EPS ad alte prestazioni, che garantiscono un eccellente isolamento termico e un'elevata inerzia estiva.
- ☀ I serramenti in alluminio ad elevate prestazioni.

Queste soluzioni rendono le ville del Villaggio Le Terrazze 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.



20



# **C.**

## **PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI**





# 1. PAVIMENTAZIONI

## 1.1 LINEA EFFETTO LEGNO CASALGRANDE PADANA SERIE: ENGLISH WOOD

La linea English Wood si ispira al fascino autentico del legno naturale, reinterpretandone venature, nodi e variazioni cromatiche con grande realismo. La palette si sviluppa su tonalità calde e accoglienti, che spaziano dal miele al rovere chiaro fino a nuance più profonde, pensate per creare ambienti eleganti, armoniosi e senza tempo.

L'effetto finale è quello di una superficie materica e vissuta, capace di trasmettere calore e naturalezza, ideale sia per interni contemporanei sia per contesti più classici o rustico raffinati.

### ☀ **FORMATO A CAPITOLATO: 20cm × 120cm**

- ☀ Formato effetto listone che richiama fedelmente il parquet tradizionale, con venature marcate e dettagli naturali. La superficie opaca restituisce un aspetto autentico e sofisticato, perfetto per soggiorni, camere da letto e ambienti living dove si desidera continuità visiva e calore. Ideale anche per progetti open space grazie alla sua capacità di ampliare visivamente gli spazi.

### 1.1.1 CARATTERISTICHE PRINCIPALI

- ☀ Effetto legno estremamente realistico con venature e sfumature naturali non ripetitive ed una superficie opaca piacevole al tatto, che riproduce fedelmente la matericità del legno
- ☀ Elevata resistenza all'usura, all'umidità e agli sbalzi termici, ideale anche per ambienti umidi
- ☀ Facilità di manutenzione rispetto al legno naturale, senza necessità di trattamenti specifici



**22**





23



## 1.2 LINEA EFFETTO PIETRA CASALGRANDE PADANA SERIE: PIETRE DI SARDEGNA

La linea Pietre di Sardegna si ispira alla matericità autentica delle pietre naturali dell'isola, reinterpretando venature, sfumature e irregolarità con grande realismo. La palette cromatica richiama i paesaggi mediterranei, con tonalità che spaziano dal sabbia al grigio, fino a nuance più calde e profonde, pensate per creare ambienti eleganti, luminosi e senza tempo.

L'effetto finale è quello di una superficie naturale e strutturata, capace di valorizzare la luce e donare profondità agli spazi, ideale sia per ambienti interni contemporanei sia per contesti mediterranei e costieri.

### ☀ **FORMATO A CAPITOLATO: 60cm x 60cm**

- ☀ Formato quadrato versatile che esalta l'effetto pietra e garantisce una posa equilibrata e moderna. La superficie opaca e leggermente materica conferisce un aspetto autentico e raffinato, adatto a soggiorni, cucine, bagni e ambienti open space. La varietà di tonalità disponibili, come Porto Rotondo, Porto Cervo e Stintino, permette di adattarsi a diversi stili architettonici mantenendo coerenza estetica.

### **1.2.1 CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

- ☀ Effetto pietra naturale estremamente realistico con grafiche sfumate e non ripetitive, per un risultato autentico e armonioso
- ☀ Superficie opaca o leggermente strutturata, adatta anche ad ambienti umidi grazie alle proprietà antiscivolo
- ☀ Elevata resistenza a usura, macchie e agenti chimici domestici, e facilità di manutenzione e pulizia, senza necessità di trattamenti specifici







## 2. RIVESTIMENTI

### 2.1 LINEA RIVESTIMENTI – BIDUEFFE SERIE ONE, LOOK E MOOD

Le linee ONE, LOOK e MOOD di Bidueffe rappresentano una soluzione coordinata e contemporanea per il rivestimento degli ambienti bagno. Le collezioni si distinguono per un design pulito ed elegante, pensato per adattarsi a diversi stili architettonici, dal minimalismo moderno fino a contesti più decorativi e materici.

La palette cromatica è ampia e bilanciata, con tonalità neutre e naturali affiancate da colori più decisi e superfici decorative. Le diverse finiture, dalla satinata alla lucida fino agli effetti tridimensionali e grafici, permettono di valorizzare la luce e creare pareti dinamiche e personalizzate. Le numerose varianti decorative, tra motivi botanici, geometrici e texture materiche, consentono grande libertà compositiva

#### ☀ **FORMATO A CAPITOLATO:**

- ☀ **LINEA ONE – 34×91.5 cm**
- ☀ **LINEA LOOK – 34×91.5 cm**
- ☀ **LINEA MOOD – 34×91.5 cm**

- ☀ Formato rettangolare allungato che valorizza lo sviluppo verticale delle pareti, riduce le fughe e garantisce un effetto estetico moderno e continuo. Ideale per bagni contemporanei, docce walk-in e rivestimenti a tutta altezza.

#### **2.2.1 CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

- ☀ Superficie disponibile satinata o lucida, piacevole al tatto e in grado di valorizzare la luce negli ambienti
- ☀ Ampia gamma di colori e decorazioni coordinate, tra cui motivi botanici, geometrici e tridimensionali, per una forte personalizzazione degli spazi
- ☀ Elevata versatilità compositiva, con possibilità di posa orizzontale o verticale e combinazione tra fondi neutri e decori
- ☀ Facilità di pulizia e manutenzione, ideale per ambienti bagno e cucina
- ☀ Perfetta abbinabilità con pavimenti effetto legno o pietra per progetti coerenti e contemporanei



**24**





### 3. CONDIZIONI GENERALI DI CAPITOLATO - 1



Si considera fuori capitolato qualsiasi pavimentazione o rivestimento differente dalle linee dei marchi Casalgrande Padana e Bidueffe previste ed esplicitamente menzionate nel presente capitolato, le quali costituiscono le uniche forniture incluse.



**25**



Il valore di riferimento previsto da capitolato è pari a €30/m<sup>2</sup>, comprensivo esclusivamente di fornitura di pavimentazione o piastrella, e costituisce l'unico parametro economico di riferimento, indipendentemente dal valore nominale dei materiali considerati inclusi. Tutte le forniture e/o lavorazioni saranno eseguite esclusivamente tramite fornitori selezionati dalla Direzione Lavori. Non saranno accettati preventivi, listini o condizioni provenienti da fornitori terzi.

In caso di scelta fuori capitolato, i materiali saranno conteggiati a listino pieno del fornitore indicato dalla Direzione Lavori. Il valore complessivo, comprensivo di fornitura a listino e posa, sarà confrontato con il valore di riferimento (€ 30/m<sup>2</sup>) ed il relativo costo della posa: eventuali differenze saranno interamente a carico dell'acquirente.

La posa sarà valutata in funzione del formato e dello schema di posa delle piastrelle. Formati diversi o pose particolari potranno comportare maggiorazioni, incidendo sul costo complessivo. Eventuali lavorazioni speciali, anche su materiali previsti nel capitolato, saranno a loro volta conteggiate secondo il loro valore a listino.







## 3. CONDIZIONI GENERALI DI CAPITOLATO - 2

Per i rivestimenti, la posa è prevista fino ad un'altezza massima di 2 metri ed è limitata esclusivamente ai bagni. Eventuali lavorazioni fuori area o a tutta altezza saranno oggetto di computo separato.

La pavimentazione include battiscopa bianco o da capitolato; eventuali abbinamenti con materiali fuori capitolato comporteranno un adeguamento economico.

Soglie e davanzali saranno forniti dal costruttore in granito grigio bocciardato spessore 5 cm, o materiali equivalenti a discrezione della Direzione Lavori.

### 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 listino rispetto al valore di riferimento previsto a capitolato, pari a € 30/m².



**26**



# **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 confini perimetrali su strada saranno realizzati con ringhiere o reti di 1 metro di altezza, scelte dalla Direzione Lavori. I divisori interni tra le proprietà saranno realizzati con siepi. I cancelli di accesso pedonale o carroia, se inclusi nelle piante di vendita ed espressamente menzionati nell'offerta di acquisto, saranno realizzati in ferro lavorato zincato a caldo, oppure con pannelli in orsogrill o soluzioni simili, a discrezione dell'impresa costruttrice.

## 1.5 POSTO AUTO

Ogni unità sarà comprensiva di posti auto privati interni o esterni alla proprietà, salvo diversa specifica indicazione da parte del costruttore.

## 1.7 PISCINA PRIVATA

Sarà realizzata per ogni unità una piscina privata di tipo interrato in cemento armato, con dimensioni di 21 metri quadri. Rivestimento e impermeabilizzazione saranno realizzati tramite Telo in PVC ARMATO flessibile, plastificato ad alta resistenza di colore tinta unita. Eventuali modifiche o personalizzazioni saranno quantificate a parte.



28



**E.**

# **CLAUSOLE GENERALI E LIMITAZIONI**



# CLAUSOLE GENERALI E LIMITAZIONI - 1

Il presente capitolato ha valore descrittivo e prestazionale delle opere previste e deve essere interpretato nel suo complesso. Tutte le lavorazioni saranno eseguite a regola d'arte, nel rispetto delle normative vigenti e secondo le migliori pratiche costruttive.

La Direzione Lavori si riserva il diritto, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di preventiva comunicazione, di apportare modifiche tecniche, costruttive, estetiche o impiantistiche, nonché di sostituire materiali, finiture e componenti con altri equivalenti o migliorativi per qualità, funzionalità o reperibilità, senza che ciò comporti diritto a contestazioni, indennizzi o riduzioni di prezzo.

## 1. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Eventuali variazioni dimensionali, planimetriche, altimetriche o di superficie, contenute entro i limiti delle tolleranze tecniche normalmente ammesse in edilizia, non potranno costituire motivo di contestazione né dar luogo a richieste di riduzione del prezzo o risarcimento.

Analogamente, eventuali difformità di carattere estetico o finiture non perfettamente uniformi, rientranti nella normale tolleranza esecutiva dei materiali e delle lavorazioni, non saranno considerate difetti.

## 2. TEMPI DI ESECUZIONE

Eventuali ritardi nei tempi di esecuzione non potranno essere imputati alla parte venditrice qualora derivanti da cause indipendenti dalla propria volontà, tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo: condizioni meteorologiche avverse, ritardi nelle forniture, difficoltà di approvvigionamento materiali, varianti richieste dall'acquirente, sospensioni o prescrizioni da parte di enti pubblici, nonché cause di forza maggiore.

Tali circostanze non daranno diritto ad alcuna richiesta di indennizzo, penale o risarcimento.

## 3. VARIANTI E PERSONALIZZAZIONI

Le varianti richieste dall'acquirente sono soggette a preventiva approvazione della Direzione Lavori, che si riserva il diritto di accettarle o respingerle a proprio insindacabile giudizio, senza obbligo di motivazione.

Le varianti potranno comportare modifiche ai tempi di consegna e non potranno in alcun caso essere oggetto di contestazione successiva.

Tutte le forniture e lavorazioni in variante saranno gestite esclusivamente tramite fornitori selezionati dalla Direzione Lavori. Non sono ammessi fornitori terzi, preventivi esterni o materiali forniti direttamente dall'acquirente.

## 4. IMPIANTI E PRESTAZIONI

Le prestazioni energetiche, acustiche e impiantistiche dichiarate sono determinate in base a condizioni progettuali standard e normative vigenti.

Eventuali differenze nei consumi, nel comfort o nelle prestazioni reali dell'immobile, derivanti da modalità d'uso, condizioni climatiche, esposizione, installazioni successive o comportamenti dell'utilizzatore, non potranno costituire motivo di contestazione.



30





# CLAUSOLE GENERALI E LIMITAZIONI – 2



## 5. DOTAZIONI, FINITURE ED ESCLUSIONI

Tutte le forniture si intendono limitate a quanto espressamente indicato nel presente capitolato. Qualsiasi elemento, lavorazione o accessorio non esplicitamente descritto deve intendersi escluso.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, non sono inclusi: arredi, corpi illuminanti, elementi decorativi, elettrodomestici, sistemazioni a verde complete, impianti di irrigazione, accessori piscina, salvo diversa esplicita indicazione.



## 6. SPAZI ESTERNI E CONTESTO

Le sistemazioni esterne saranno realizzate secondo quanto previsto da capitolato. Eventuali variazioni estetiche o esecutive rientrano nelle facoltà della Direzione Lavori.

Non è fornita alcuna garanzia in merito all'attecchimento di essenze vegetali, né in relazione a condizioni ambientali, acustiche o urbanistiche del contesto circostante.



## 7. DIFFERENZE TRA UNITÀ

Le unità immobiliari, pur appartenenti allo stesso complesso, possono presentare differenze costruttive, estetiche o impiantistiche derivanti da esigenze tecniche, stato di avanzamento lavori o scelte effettuate da altri acquirenti, senza che ciò costituisca motivo di contestazione.



## 8. GARANZIE

31

A garanzia dei danni strutturali dell'immobile, verrà rilasciata apposita copertura assicurativa decennale postuma, secondo i termini, i limiti, le esclusioni e le condizioni previste dalla relativa polizza assicurativa.



Restano esclusi dalla garanzia decennale gli apparecchi elettrici, le guarnizioni, i motorini, i meccanismi, gli accessori e, in generale, tutte le forniture, componenti e finiture non aventi natura strutturale, per le quali si applica la garanzia standard del produttore, pari a due anni, salvo diverse condizioni specifiche previste dal singolo fornitore. Per tali componenti, la garanzia si intende prestata direttamente dal rispettivo produttore, fornitore o soggetto obbligato per legge.



Le garanzie sui prodotti e sui relativi componenti sono in ogni caso soggette al rispetto delle condizioni stabilite dai rispettivi produttori e fornitori, comprese le corrette modalità d'uso, conservazione e manutenzione ordinaria e straordinaria eventualmente prescritte. La mancata esecuzione delle manutenzioni richieste o un utilizzo non conforme del bene comporteranno la decadenza, totale o parziale, dalla relativa garanzia.



## 9. VALIDITÀ DEL CAPITOLATO

Quanto espressamente indicato per iscritto nel presente documento costituisce l'unico riferimento tecnico vincolante ai fini della definizione delle caratteristiche, delle finiture, delle dotazioni e delle prestazioni dell'immobile.

Eventuali rappresentazioni grafiche, immagini, render, brochure, materiali commerciali o altra documentazione illustrativa hanno valore meramente indicativo e non vincolante, e non potranno pertanto essere considerati parte integrante delle obbligazioni del venditore, salvo espressa indicazione scritta contenuta nel presente capitolato.





**F.**  
**GALLERIA FACCIATE**



33







34







35







36







37







38



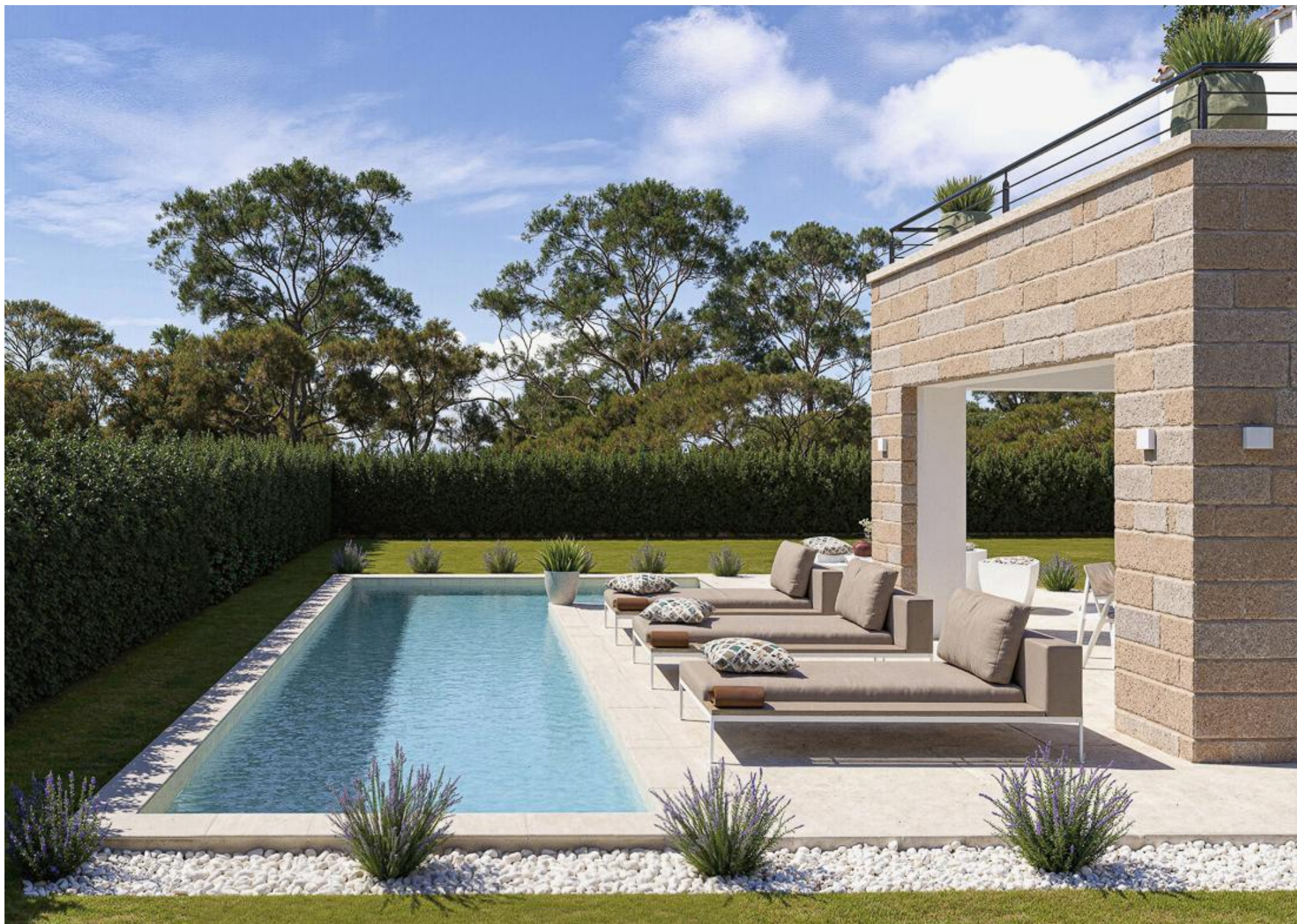




39











41







42







43







44







45







46







