



Melina
costruzioni

CAPITOLATO DESCRIPTIVO
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.**

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 capitolo 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 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;

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 **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.

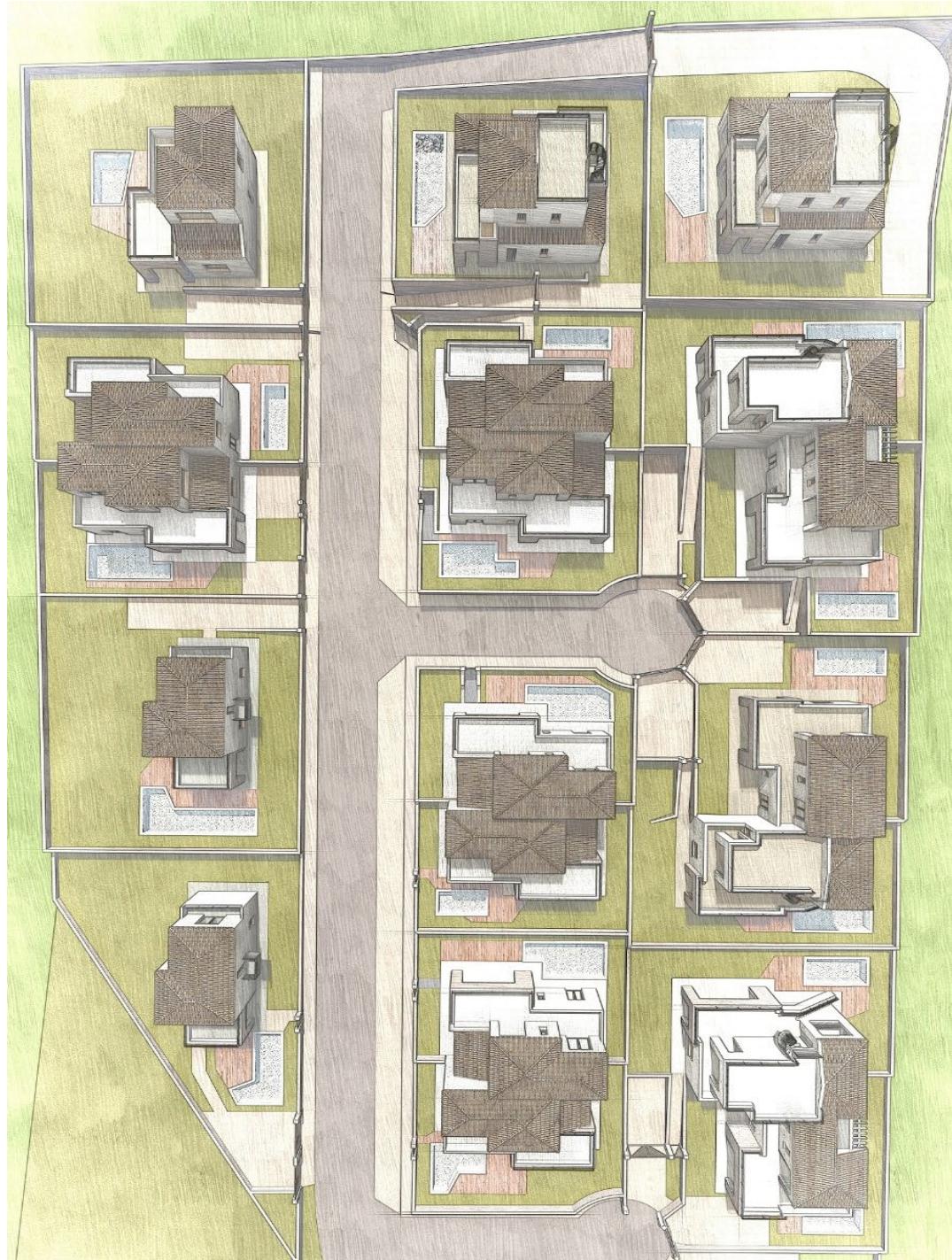
Il villaggio è composto da **ville singole** e da **ville bifamiliari**, ciascuna con **accesso indipendente, giardino privato, piscina e posti auto**. Le **ville singole** garantiscono la massima privacy e autonomia; le **ville bifamiliari** sono costituite da due unità abitative affiancate, separate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

4

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.





2. 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.



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 provvisionali 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 elettrosaldata 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.

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 previste 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.

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 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.

1.6.1 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.

1.7 INTONACI INTERNI

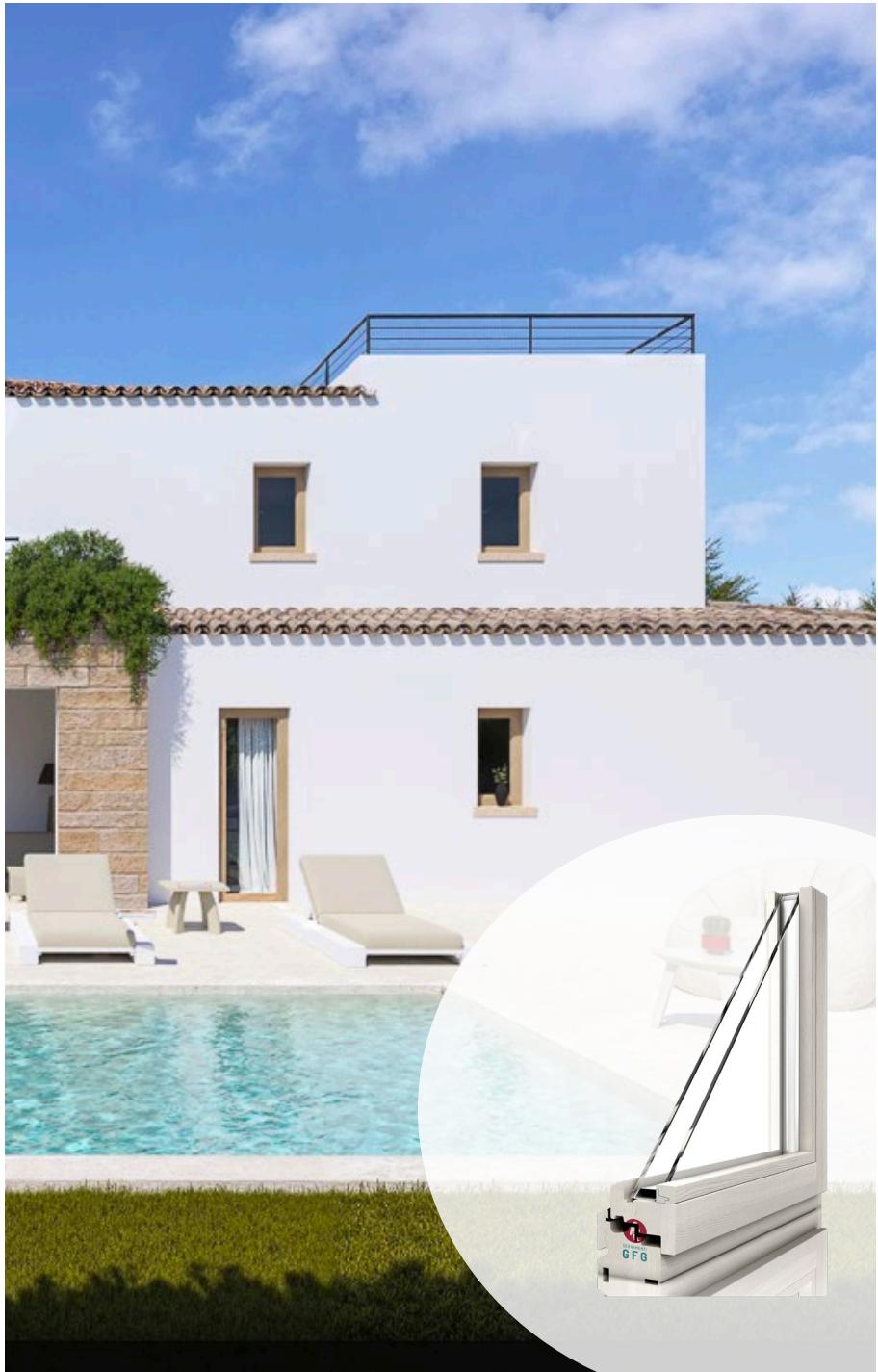
Gli intonaci saranno realizzati in premiscelato fibrato a base calce, applicato in due mani. All'interno è prevista una finitura al fratazzo fine, mentre all'esterno la finitura sarà di tipo graffiato. Tutti i paraspigoli saranno in alluminio a tutta altezza.

1.8 Pitture

Interni: pittura con vernice a tempera o traspirante, in colore bianco o varianti cromatiche su richiesta.

Esterni: pittura al quarzo color bianco nella tonalità decisa dalla Direzione Lavori, applicata sopra strato aggrappante, specifica per esterni.





2. INFISI

2.1 SERRAMENTI ESTERNI IN LEGNO LAMELLARE

I serramenti esterni saranno realizzati in legno lamellare GFG VI 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 $\pm 3/4$ mm a seconda della specifica essenza utilizzata.

2.1.1 VETRATURA

I vetri utilizzati saranno vetrocamera Saint Gobain Climalit con trasmittanza termica $U_g = 0,60$ 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.

2.1.2 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.

2.1.3 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.





2.1.4 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.

2.1.5 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. Gli infissi esterni saranno di color legno chiaro.

2.1.6 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;

2.1.7 TAPPARELLE AVVOLGIBILI

Ogni unità abitativa sarà dotata di tapparelle avvolgibili meccaniche in alluminio, incluse nei cassonetti dei serramenti. Le tapparelle saranno dello stesso colore dei serramenti esterni, garantendo uniformità estetica con l'involucro edilizio.

10

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.

2.1.8 PREDISPOSIZIONE VMC: VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

I serramenti della zona giorno e delle camere da letto sono **predisposti** per l'installazione di un sistema di Ventilazione Meccanica Controllata.

2.2 PORTE INTERNE

Le porte interne saranno realizzate in **legno** lamellare 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**, limitatamente alla differenza sul costo di fornitura)



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

12

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

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 similari), 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.

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, 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°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 quelli disponibili in campionario, salvo variazioni di prezzo per modelli e finiture speciali.

2.1.3 IMPIANTO TV-SAT e Rete Internet

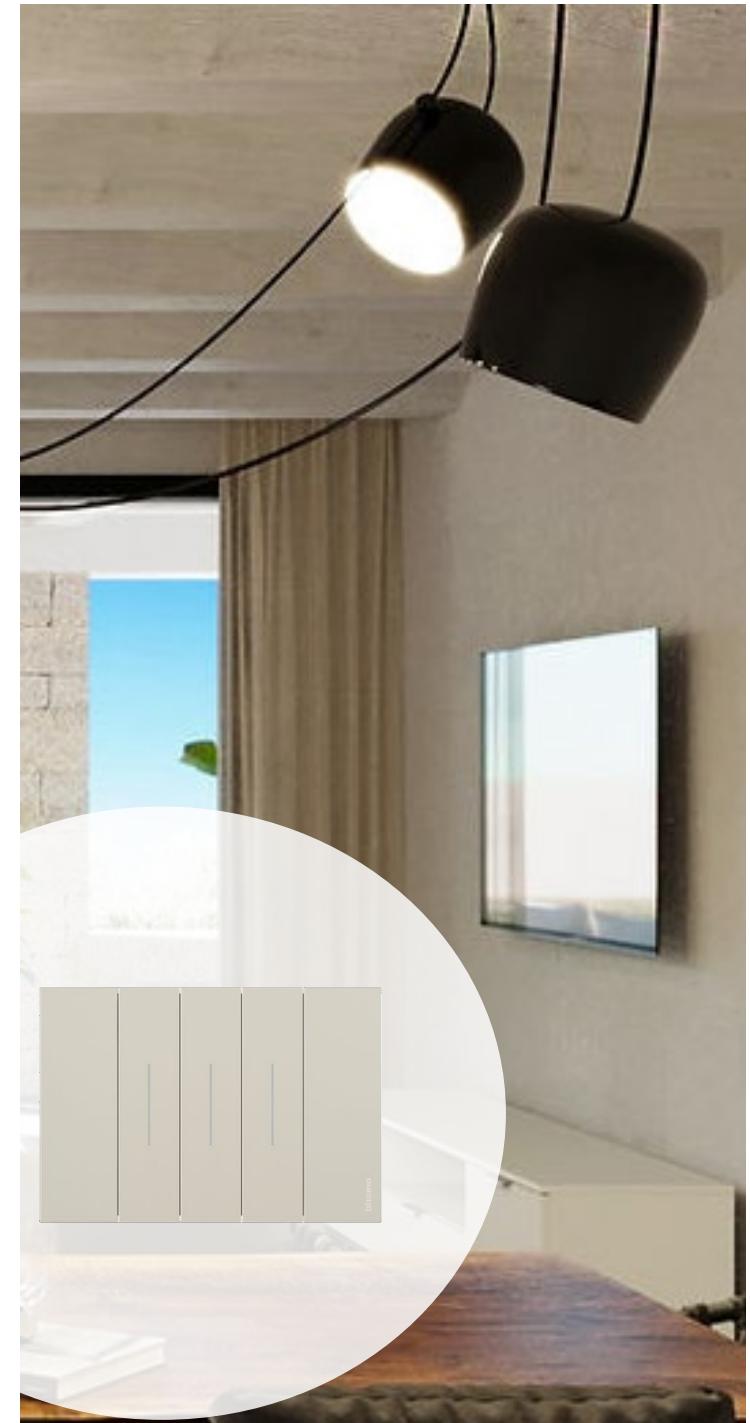
Predisposizione dell'impianto TV/SAT, con relativa antenna, in ogni unità abitativa, con posa di canalizzazione, cavi coassiali e partitori, completa di messa a terra. Sono previste n.1 presa TV per ciascun vano principale, esclusi bagni, ripostigli e locali tecnici.

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 del giardino privato, inclusi i plinti per l'ancoraggio dei punti luce da esterno. I corpi illuminanti non sono compresi nella fornitura standard. Saranno posate invece luci con fascio di luce verso l'alto nel perimetro dell'immobile.





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 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.

3.2 CLASSE ENERGETICA

16

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 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.

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.



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 30x60

Caratterizzato da una texture materica ispirata al cemento spatalato, 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 60x60

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 Technico 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 60x60**

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 superfici opache e setose al tatto, la linea permette ampie possibilità compositive, adattandosi tanto a contesti luminosi e chiari quanto a contrasti decisi.

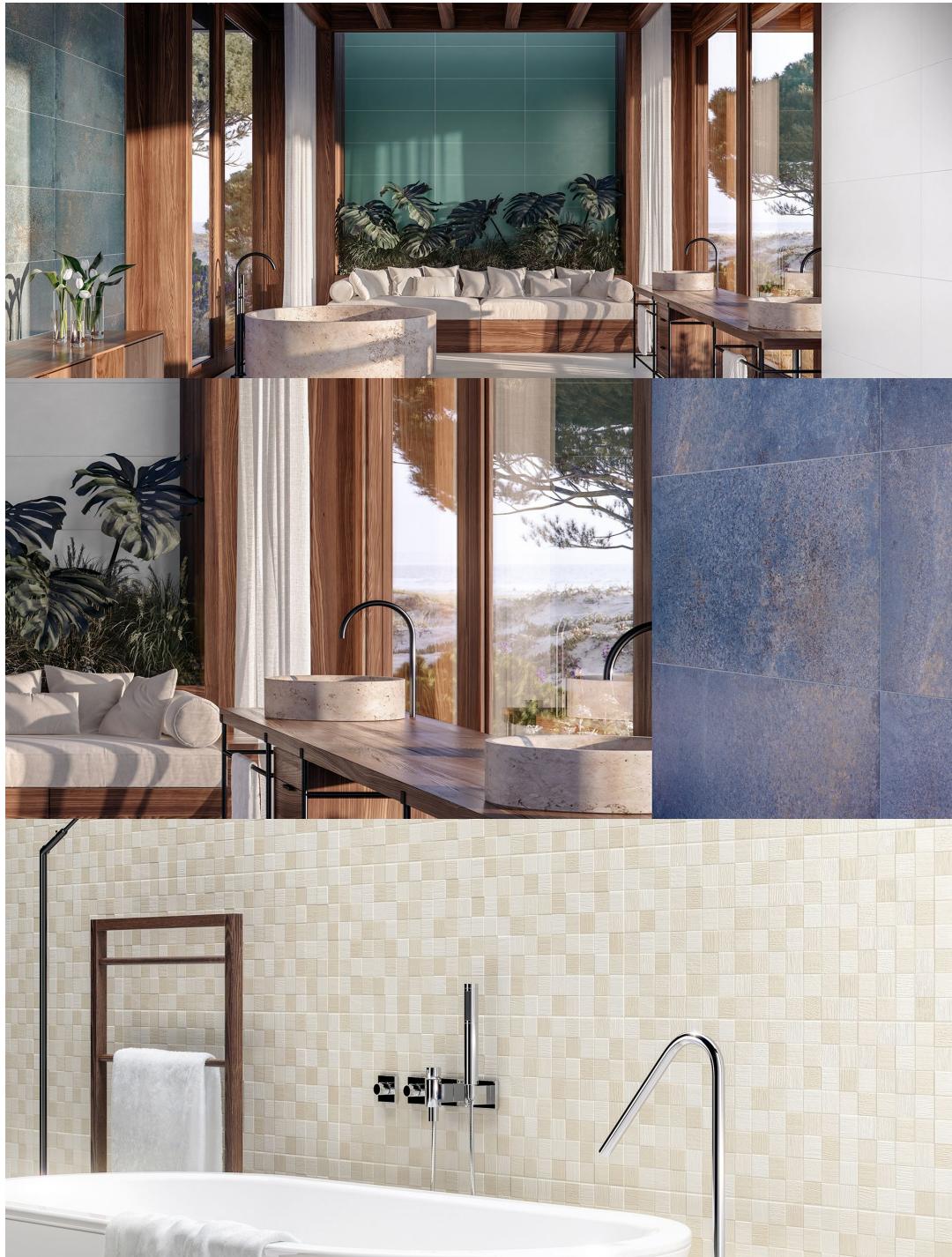
La linea one offre inoltre i seguenti elementi decorativi:

- **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 34x91.5 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;
- **Look 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 34x91.5 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.

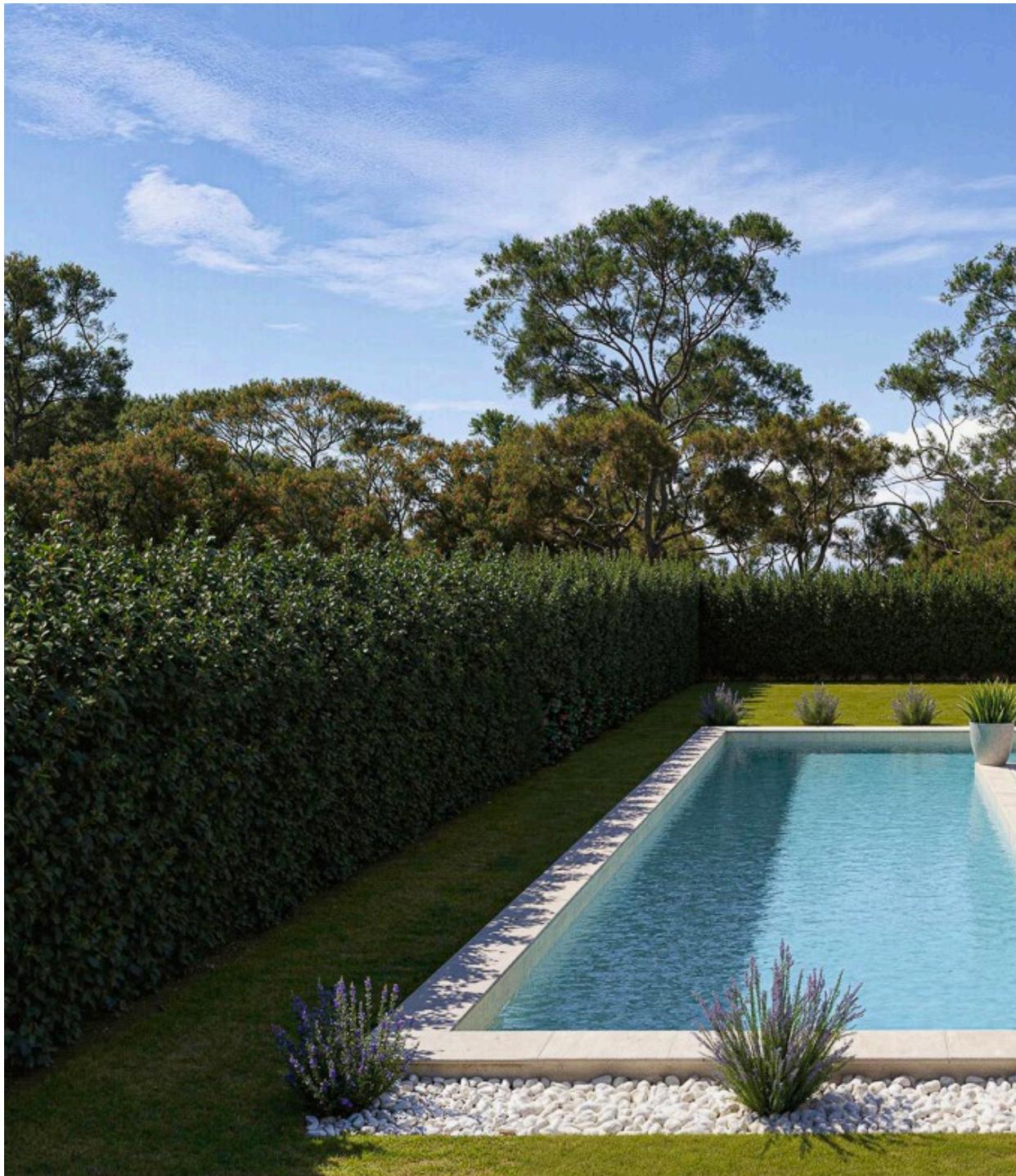
Soglie e davanzali, invece, saranno forniti dal costruttore e realizzati in granito grigio bocciardato con spessore 5 cm, o rivestimenti simili a discrezione del costruttore.

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 confini perimetrali su strada ed i divisori interni tra le proprietà saranno realizzati con ringhiere di 1 metro di altezza scelte dalla Direzione Lavori.

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.





27

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.



E.

GALLERIA FACCIADE



29



30



31





33





34



