



PROJECT ONE
STUDIO STP SOC. COOP.

ARCHITECTURE ▪ DESIGN ▪ ENGINEERING

VILLA VENERE CAPITOLATO DI VENDITA

REVISIONE 3.1

QUATTRO RESIDENZE ESCLUSIVE NEL CUORE DI MADONNA DELLE ROSE

A RESIDENZA FLORA / PT

B RESIDENZA AURA / PT

C RESIDENZA AURORA / P1

D RESIDENZA ASTERIA / P1

CASA
IMMOBILIARE



PRENOTA LA TUA VISITA PERSONALIZZATA

393 3823674 / 345 8801901

in @ f

Social: [projectonestudio.stp](https://www.projectonestudio.stp)

Web: www.projectonestudio.it | info@projectonestudio.it

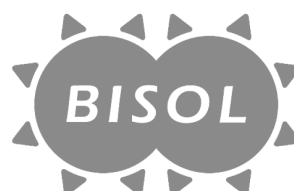
Sede: Cesena FC 47521 - Viale Guglielmo Marconi 584 - int. 1 e 3 | Albo STP: ING-FC n.1

CF/P.IVA: IT-04607430404 | T.Fisso: 0547-301735 | PEC: projectonestudio@pec.it



DREAMSFACTORY

bticino



1. INTRODUZIONE

VILLA VENERE è un progetto residenziale esclusivo che reinterpreta il concetto di villa urbana attraverso quattro dimore private, indipendenti e profondamente integrate con il verde. L'intervento prende forma nel quartiere **Madonna delle Rose** di Cesena, uno degli ambiti residenziali più ricercati della città, dove quiete, eleganza e prossimità ai servizi definiscono un contesto abitativo di particolare pregio. La villa pone al centro una nuova idea di residenza esclusiva: una villa contemporanea articolata in quattro dimore private, dove ogni unità conserva l'intimità della casa indipendente e la raffinatezza di un progetto unitario.

L'operazione è organizzata e finanziata da **IMMOBILIARE DEI PINI SRL** e co-promossa da **FENICE INVEST SRL**, realtà promotrici dell'iniziativa immobiliare, con l'obiettivo di sviluppare una residenza di alto profilo, capace di unire qualità architettonica, solidità dell'investimento e valore nel tempo.



Il progetto firmato **PROJECT ONE STUDIO** ha l'obiettivo di trasformare ispirazione e progettazione in una visione condivisa, dando forma ad ambienti capaci di raccontare una storia unica.

Questa missione progettuale è guidata dai tre soci: Ing. Fabio Bartolini, Arch. Emanuele Pasini e Ing. Gianmarco Pasini, che supervisionano ogni fase del processo, con l'obiettivo di garantire coerenza progettuale, qualità tecnica, equilibrio estetico e funzionalità degli spazi.

Le quattro dimore sono articolate in tipologie abitative distinte:

- A. RESIDENZA FLORA** – al piano terra, con giardino privato;
- B. RESIDENZA AURA** – al piano terra, con ampio giardino privato;
- C. RESIDENZA AURORA** – al piano primo, con sottotetto abitabile e ampi terrazzi;
- D. RESIDENZA ASTERIA** – al piano primo, con sottotetto abitabile e grandi terrazzi.

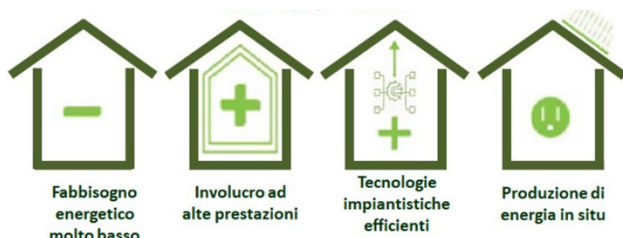
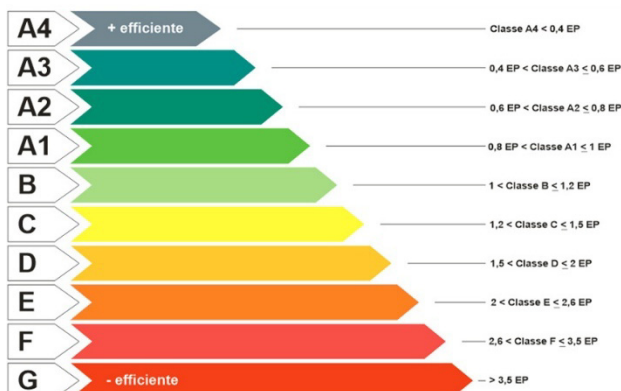
Esterno lato Sud-Ovest / Vista concept a scopo illustrativo



Esterno lato Ovest / Vista concept a scopo illustrativo

2. COMFORT / TECNOLOGIA

2.1. CLASSE ENERGETICA PREVISIONALE



Le residenze di Villa Venere sono progettate con soluzioni tecniche e impiantistiche orientate al conseguimento di elevate prestazioni energetiche, con **OBIETTIVO PROGETTUALE** di raggiungimento della **CLASSE A4**, compatibilmente con la natura dell'intervento, con le caratteristiche dell'edificio esistente, con le verifiche tecniche esecutive e con le condizioni riscontrabili in corso d'opera.

Le soluzioni costruttive e impiantistiche previste comprendono indicativamente:

- I. **Involucro edilizio con sistema di isolamento termico** mediante materiali tipo EPS, XPS, PIR o soluzioni equivalenti, secondo valutazioni tecniche e di DL;
- II. **Serramenti termo-acustici ad alte prestazioni**, con caratteristiche tecniche definite in sede esecutiva;
- III. **Trattamento mirato dei principali ponti termici**, nei limiti compatibili con l'edificio esistente;
- IV. **impianto di riscaldamento e climatizzazione mediante pompa di calore elettrica**, supportato da impianto fotovoltaico dedicato per ciascuna residenza, come meglio specificato nei paragrafi 5.2 e 5.3;
- V. **impianto fotovoltaico condominiale di potenza indicativa compresa tra 2,0 kW e 3,5 kW**.

NOTA: Le prestazioni energetiche attese devono intendersi quali obiettivi progettuali previsionali e non costituiscono garanzia autonoma di conseguimento di una specifica classe energetica prima della redazione dell'APE finale.

2.2. PRESTAZIONE ACUSTICA PREVISIONALE

Le residenze sono progettate con soluzioni tecniche finalizzate al rispetto dei requisiti acustici passivi applicabili ai sensi della normativa vigente e al miglioramento delle prestazioni acustiche dell'edificio esistente, compatibilmente con la natura dell'intervento, riferito a immobile oggetto di ristrutturazione edilizia e non di nuova costruzione.

L'eventuale riferimento alla Classe III secondo UNI 11367 non costituisce garanzia di conseguimento della medesima classe a lavori ultimati. Le prestazioni definitive saranno accertabili esclusivamente a opere concluse, mediante eventuali verifiche e misurazioni in opera secondo la normativa tecnica applicabile.

2.3. SICUREZZA / HOME AUTOMATION

Gli spazi comuni saranno dotati di videosorveglianza condominiale (vedi § 4.8) in gestione all'amministratore nominato secondo la normativa nazionale sulla privacy.

Ogni unità abitativa integra il sistema base "**SMART HOME**" (vedi § 5.3.2) che consente il controllo centralizzato e la gestione da remoto, tramite applicazione dedicata, dei seguenti impianti e funzioni: **Videocitofono digitale e Tapparelle motorizzate.**

La gestione del riscaldamento e raffrescamento radiante a pavimento, della ventilazione meccanica controllata, della regolazione di temperatura e umidità ambiente e della temperatura dell'acqua calda sanitaria avviene, nella dotazione base, tramite applicativo della pompa di calore e/o della VMC, secondo configurazione impiantistica prevista dal produttore. Resta opzionale ed extra capitolato l'eventuale integrazione tra sistema della pompa di calore e sistema Smart Home.

Predisposizioni extra capitolato (vedi § 5.3.3): Gestione dei carichi elettrici, Impianto di allarme antintrusione, Videosorveglianza privata, Sistema di filodiffusione con assistente vocale (Alexa, Google Assistant, Siri, etc.), Sistema di trattamento e purificazione dell'acqua (in dotazione la sola predisposizione) e Basi di ricarica per auto elettriche nei garage.

NOTA: I riferimenti a marchi, modelli, collezioni, sistemi, componenti, finiture e dotazioni sono da intendersi quali indicazioni di gamma, qualità e prestazione, restando salva la facoltà della DL e/o dell'impresa di adottare soluzioni equivalenti di pari standing tecnico, qualitativo e prestazionale.

2.4. DOTAZIONI TECNOLOGICHE

Ogni residenza dispone di **impianti autonomi di qualità eccellente**, progettati per garantire efficienza e integrazione tecnologica, quali:

- **Riscaldamento e raffrescamento a pavimento** (termoarredo elettrico nei bagni dotati di doccia);
- VMC con deumidificazione UTA, centralizzata e canalizzata tipo **Deuclima-VMC** da **0,5 volumi/ora**;
- Produzione **acqua calda sanitaria** con serbatoio da **200 litri (residenza Flora)** o **300 litri (altre tre)**;
- **Impianto idrico-sanitario** con collettori sanitari distinti;
- Impianto di **esalazione cappe cucina** diretto a tetto;
- **Impianti di rete internet e TV/SAT** in zone giorno e camere;
- **Ascensore condominiale**;
- Impianto **fotovoltaico autonomo con potenza compresa tra 3,0 kWp e 5,0 kWp per residenza** (secondo disposizioni della DL), con batterie opzionali da valutarsi per singoli casi (vedi § 5.2).

Tutti gli impianti saranno realizzati secondo le disposizioni degli Enti Erogatori e del Comune di Cesena, assicurando affidabilità, sicurezza e integrazione tecnologica, con **personalizzazione su richiesta**. Per approfondimenti riguardo l'impiantistica vedere il § 5.

3. SISTEMI COSTRUTTIVI

L'intervento riguarda la ristrutturazione di un edificio esistente a struttura mista, parte in muratura e parte con telaio in calcestruzzo armato, risalente alla seconda metà del Novecento, del quale viene mantenuto il sistema costruttivo originario. **Le opere previste sono finalizzate alla riqualificazione edilizia**, distributiva, impiantistica e di finitura dell'immobile, con eventuali interventi strutturali di carattere locale, strettamente connessi alle esigenze progettuali, esecutive e di cantiere.

Le scelte progettuali e costruttive sono orientate alla qualità dell'intervento, alla durabilità delle soluzioni adottate e al rispetto della normativa vigente, nei limiti propri di un edificio esistente oggetto di ristrutturazione. Le murature e gli elementi strutturali esistenti saranno conservati, integrati o modificati secondo criteri tecnici coerenti con il progetto, concorrendo alla funzionalità degli ambienti, alla continuità costruttiva e alla valorizzazione complessiva dell'immobile.

3.1. INVOLUCRO EDILIZIO ESTERNO

Le **murature perimetrali** esistenti saranno **conservate e integrate** mediante ripristini, consolidamenti o adeguamenti puntuali, coerenti con il progetto esecutivo, con le condizioni effettive dell'edificio e con le verifiche tecniche condotte in corso d'opera.

È prevista l'applicazione di un sistema di isolamento termico a cappotto in EPS con grafite, completo di rasatura armata, strati di finitura e intonachino esterno. Il sistema sarà costituito da componenti coordinati e certificati, provvisti di Valutazione Tecnica Europea ETA e conformi alle linee guida ETAG/EAD applicabili per i sistemi compositi di isolamento termico esterno, secondo documentazione del produttore e prescrizioni di posa.

Finiture, colori, spessori, sezioni, stratigrafie e dettagli costruttivi esterni saranno definiti in sede esecutiva, sulla base delle verifiche tecniche, delle esigenze prestazionali dell'involucro edilizio e delle indicazioni della Direzione Lavori.

Eventuali ripristini localizzati, raccordi con elementi esistenti, imbotti, davanzali, soglie, marcapiani, cornici, attacchi a terra, elementi di coronamento e nodi costruttivi saranno sviluppati e risolti in coerenza con il progetto esecutivo, con le caratteristiche dell'edificio e con il sistema certificato adottato.

3.2. SEPARAZIONE TRA UNITÀ RESIDENZIALI

Le **murature di separazione** tra unità residenziali e spazi comuni **saranno conservate e integrate** mediante ripristini o adeguamenti puntuali coerenti con il progetto esecutivo e con le condizioni dell'edificio esistente. È previsto l'impiego di blocchi in laterizio pieno o forato, in funzione delle esigenze distributive, tecniche e prestazionali.

Le soluzioni saranno definite in sede esecutiva dalla Direzione Lavori, in coerenza con gli obiettivi costruttivi, qualitativi e funzionali del progetto

3.3. DIVISORI INTERNI TRA VANI

Le **tramezzature interne** tra i vani residenziali **saranno in laterizio leggero**, con spessori e configurazioni definiti in funzione del progetto. Le soluzioni adottate saranno orientate a garantire solidità costruttiva, corretta integrazione degli impianti, ordine compositivo e comfort abitativo.

La Direzione Lavori potrà disporre soluzioni alternative o integrative, purché coerenti con il livello qualitativo complessivo dell'intervento.

3.4. SISTEMA STRUTTURALE PORTANTE

L'intervento prevede opere di **ristrutturazione edilizia** di un edificio esistente, **mantenendo invariato il sistema strutturale originario**, costituito da elementi in muratura e parti a telaio in calcestruzzo armato.

Le opere strutturali previste avranno carattere locale e saranno strettamente funzionali alle esigenze distributive, architettoniche e impiantistiche del progetto, senza configurare un intervento di miglioramento o adeguamento sismico dell'edificio nel suo complesso.

Sono inoltre previste la chiusura di alcune asole esistenti nei solai e la realizzazione di nuove aperture, mediante soluzioni in laterocemento ed elementi con caratteristiche di rigidità coerenti con quelle degli elementi esistenti, secondo le verifiche e le indicazioni progettuali.

Murature, solai, fondazioni ed elementi strutturali esistenti saranno conservati e, ove necessario, **integrati o rinforzati localmente** per consentire la corretta esecuzione delle opere previste.

3.5. SISTEMI DI IMPERMEABILIZZAZIONE

La **COPERTURA** architettonica sarà ricostruita mediante **sistema di impermeabilizzazione multistrato**, costituito da **guaina bituminosa certificata**, isolamento termico e manto superiore in laterizio, idoneo all'installazione di impianti fotovoltaici e progettato per garantire durabilità e protezione. Le membrane e i prodotti impermeabilizzanti impiegati saranno marcati CE, in conformità alle norme UNI EN applicabili.

BALCONI e TERRAZZI saranno impermeabilizzati mediante **guaina bituminosa sotto massetto in pendenza**, con protezione superiore in **malta bicomponente elastica impermeabilizzante**, idonea alla successiva posa della pavimentazione.

Le soluzioni definitive, compresi raccordi, risvolti, giunti, scarichi e soglie, saranno definite in sede esecutiva dalla Direzione Lavori, secondo le prescrizioni tecniche dei produttori e le verifiche di cantiere.

4. FINITURE RESIDENZE E PARTI COMUNI

4.1. RESIDENZE / ZONE GIORNO E NOTTE

Le residenze sono progettate per offrire ambienti di comfort, eleganza e qualità abitativa, con pareti e soffitti tinteggiati in bianco e finiture selezionate secondo criteri di coerenza estetica, durabilità, funzionalità e facilità di manutenzione. **Tutte le finiture dovranno essere selezionate esclusivamente presso lo showroom Dreams Factory Srl**, con sede in Cesena, FC, 47522, Viale Carlo Cattaneo n. 251.

DREAMSFACTORY

<https://www.dreamsfactory.it> / tel. 0547-613473 / cell. 333-2000341 (Orietta)

Per la **ZONA GIORNO**, i **DISIMPEGNI**, i **CORRIDOI** e la **ZONA NOTTE** è previsto, come fornitura base, **pavimento in legno prefinito**, con spessore indicativo 12/15 mm, lunghezze indicative 600/1200 mm, posato a correre, con finitura oliata o verniciata UV e classificazione Fire Class secondo normativa UNI EN 13489.

Per le **RESTANTI ZONE**, per i locali di servizio, per i bagni e le lavanderie, nonché quale eventuale alternativa al pavimento in legno interno, è prevista la **possibilità di selezionare pavimenti in gres porcellanato** tra i marchi, le collezioni, le finiture e i formati disponibili presso lo showroom **Dreams Factory Srl**.

Il pavimento previsto comprende una gamma ampia di finiture, quali, a titolo esemplificativo, effetti pietra, marmo, resina, cemento, lamiera e legno, secondo le disponibilità e le proposte presenti presso lo showroom. La medesima gamma è prevista anche per i rivestimenti dei bagni, con posa sino ad altezza indicativa di 240 cm su tutte le pareti, salvo diverse indicazioni progettuali o tecniche.

L'importo incluso nella fornitura per i materiali ceramici è riferito a prodotti in gres porcellanato rettificato, nei formati 60x120 e 120x120 cm, con prezzo di listino presso lo showroom fino a 100,00 €/mq per i pavimenti interni nella finitura opaca (importi di listino, IVA esclusa).

La scelta della pavimentazione dei terrazzi e dei porticati sarà a cura della Direzione Lavori.

Eventuali scelte di materiali, formati, collezioni, lavorazioni speciali, pezzi speciali, decori, mosaici, grandi lastre o soluzioni di valore superiore rispetto all'importo incluso saranno consentite previa approvazione della Direzione Lavori e con eventuale maggiorazione a carico dell'acquirente.

Qualora l'acquirente selezioni materiali di valore inferiore rispetto all'importo massimo incluso, non sarà riconosciuto alcun rimborso, conguaglio, compensazione economica o riduzione del prezzo di acquisto.

NOTA: I riferimenti a marchi, modelli, collezioni, sistemi, componenti, finiture e dotazioni sono da intendersi quali indicazioni di gamma, qualità e prestazione, restando salva la facoltà della DL e/o dell'impresa di adottare soluzioni equivalenti di pari standing tecnico, qualitativo e prestazionale.

4.2. RESIDENZE / ZONE BAGNO

Per le **ZONE BAGNO** sono previsti **soffitti intonacati e tinteggiati in bianco**, al fine di garantire luminosità, pulizia formale e continuità con il linguaggio architettonico complessivo delle residenze.

Per ciascun bagno, è prevista la fornitura di **sanitari sospesi** in bianco lucido o bianco opaco, marca Cielo o soluzione equivalente di pari standing estetico, qualitativo e prestazionale. Sono inoltre previsti **miscelatori in appoggio per lavabo e bidet**, nonché **impianto doccia da incasso a due vie**, con **soffione quadrato o tondo**, in **finitura cromo o nero**, secondo le disponibilità dello showroom e previa verifica di compatibilità tecnica.

Ove previsto dal progetto e qualora le dimensioni del locale lo consentano, rientra nel capitolato la predisposizione di n. 2 lavabi e n. 2 miscelatori.

I **piatti doccia** sono previsti **a misura**, in **resina oppure in ceramica**, in coordinamento con i sanitari o in colore coordinato con i rivestimenti, secondo le indicazioni progettuali, le disponibilità dello showroom e le verifiche tecniche della Direzione Lavori.

L'importo incluso nella fornitura per i **materiali ceramici** è riferito a prodotti in **gres porcellanato rettificato**, nei formati **60x120 cm** e **120x120 cm**, con prezzo di listino presso lo showroom:

- **fino a 100,00 €/mq per i pavimenti interni**, importi di listino, IVA esclusa;
- **fino a 140,00 €/mq per i rivestimenti interni**, importi di listino, IVA esclusa.

Per la fornitura dei **complementi bagno**, quali **sanitari, rubinetterie, piatti doccia, accessori e componenti simili**, è previsto un **importo massimo incluso pari a 12.000,00 €**, riferito ai prezzi di listino del fornitore, IVA esclusa.

Il suddetto importo è riconosciuto entro il **numero di bagni effettivamente previsto e configurato nella planimetria di progetto della singola unità immobiliare**. Tale importo costituisce un limite massimo di spesa incluso nella compravendita e non dà luogo ad alcun rimborso, conguaglio, compensazione economica o riduzione del prezzo di acquisto qualora le scelte effettuate dall'acquirente risultino di valore inferiore.

Eventuali dotazioni, finiture, sanitari, rubinetterie, mobili lavabo, specchi, termoarredi, accessori o ulteriori componenti di valore superiore rispetto agli importi inclusi saranno oggetto di preventiva approvazione della Direzione Lavori e comporteranno eventuale maggiorazione a carico dell'acquirente.

NOTA: I riferimenti a marchi, modelli, collezioni, sistemi, componenti, finiture e dotazioni sono da intendersi quali indicazioni di gamma, qualità e prestazione, restando salva la facoltà della DL e/o dell'impresa di adottare soluzioni equivalenti di pari standing tecnico, qualitativo e prestazionale.

4.3. RESIDENZE / BATTISCOPIA

I **battiscopa** saranno **in legno**, coordinati alle porte interne oppure al parquet, fissati con colla e chiodi, conferendo continuità agli ambienti. Il tutto secondo disposizioni e scelte di abbinamento della DL.

4.4. RESIDENZE / PORTE BLINDATE

Ogni residenza sarà dotata di **PORTONCINO DI INGRESSO** con **classe antieffrazione RC2**, con sistema di chiusura multipunto e ferramenta di sicurezza, completo di certificazione secondo norma UNI EN 1627 o norma europea equivalente. Nella configurazione di riferimento **INTERNORM**, i portoncini saranno dotati di serratura a chiave con duplicazione protetta, guarnizioni parafreddo e spioncino quadrangolare, garantendo sicurezza e design discreto.

Maniglie e versioni aggiuntive delle porte sono selezionabili con maggiorazione a carico dell'acquirente, previa verifica della DL.



Marchi indicativi. Per ragioni tecniche, esecutive, di compatibilità o reperibilità, DL e/o impresa potranno adottare soluzioni equivalenti di pari standing.

4.5. RESIDENZE / INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Le residenze prevedono **PORTE INTERNE CON IMBOTTE** in legno tamburato laccate bianco, dal design essenziale e contemporaneo. Le **FINESTRE** e le **PORTE-FINESTRE** saranno previste con serramenti ad alte prestazioni nella configurazione di riferimento in **PVC/ALLUMINIO**, nelle tipologie ad anta, anta/ribalta, scorrevole o **SCORREVOLE TRASLANTE**, secondo quanto previsto dagli elaborati progettuali.

I serramenti saranno rifiniti internamente in colore bianco ed esternamente in colore approvato dalla Direzione Lavori. La fornitura prevede vetri e telai ad alte prestazioni, idonei ad assicurare isolamento termico e acustico, tenuta all'aria, impermeabilità all'acqua e resistenza al vento, secondo le normative tecniche, tra cui UNI EN 12207, UNI EN 12208 e UNI EN 12210. Sono inoltre previsti oscuramenti con **TAPPARELLE IN ALLUMINIO MOTORIZZATE** e predisposizione per zanzariere, secondo compatibilità tecnica.

Maniglie, finiture, colorazioni, vetri speciali, accessori o tipologie aggiuntive saranno selezionabili previa verifica della Direzione Lavori, con eventuale maggiorazione a carico dell'acquirente.

NOTA: I riferimenti a marchi, modelli, collezioni, sistemi, componenti, finiture e dotazioni sono da intendersi quali indicazioni di gamma, qualità e prestazione, restando salva la facoltà della DL e/o dell'impresa di adottare soluzioni equivalenti di pari standing tecnico, qualitativo e prestazionale.

4.6. SERVIZI / LOCALI GARAGE E CANCELLI CARRABILI

I garage sono realizzati con **TRAMEZZATURE** intonacate a civile e **PAVIMENTO** in **gres porcellanato base 60x120**, dotati di **piletta, illuminazione, PREDISPOSIZIONI per lavabo e punto di ricarica per auto elettriche**, garantendo anche servizi d'avanguardia.

I **PORTONI DI INGRESSO** sono **sezionali** in alluminio coibentato **motorizzati**, offrendo sicurezza e praticità, con tipologie adattate per ingressi privati e comuni.

4.7. PARTI COMUNI / SCALE E CORRIDOI

I pianerottoli e i gradini saranno rifiniti in **gres porcellanato selezionato dalla DL**, con pareti e plafoni tinteggiati in bianco e battiscopa. È prevista l'installazione di **pulsanti luminosi in corrispondenza di ogni ingresso agli appartamenti e di ogni accesso al vano scala**.

L'**IMPIANTO ASCENSORE** prevederà il ripristino dell'ascensore storico della residenza, non configurato quale impianto pienamente conforme ai requisiti dimensionali di accessibilità/adattabilità di cui alla L. 13/1989, salvo diversa verifica tecnica.

4.8. PARTI COMUNI / VIDEOSORVEGLIANZA

Gli spazi comuni interni ed esterni sono protetti da **SISTEMA DI VIDEOSORVEGLIANZA CONDOMINIALE** all'avanguardia, conforme alle normative vigenti in materia di privacy e in gestione all'amministratore di condominio, **per garantire contemporaneamente sicurezza e discrezione**.

5. IMPIANTISTICA

5.1. RISCALDAMENTO / CLIMATIZZAZIONE / ACS / VMC

Ogni residenza è dotata di **IMPIANTI AUTONOMI** ad alta efficienza energetica e integrazione tecnologica, in coerenza con l'intervento e con l'obiettivo di perseguire la classe energetica **A4** (§ 2).

Il sistema impiantistico è previsto, nella configurazione di riferimento, con **POMPA DI CALORE DI TIPO ARIA-ACQUA**, selezionata in funzione delle prestazioni energetiche, acustiche e di esercizio previste dalla DL, preposta alla gestione del riscaldamento invernale, del raffrescamento estivo e della produzione di acqua calda sanitaria **ACS**, mediante accumulo da **200 litri (residenza Flora)** o **300 litri (altre tre)**. Il **riscaldamento invernale** e il **raffrescamento estivo** sono realizzati mediante **impianto radiante a pavimento**, soluzione finalizzata a garantire comfort uniforme, elevata efficienza energetica e continuità prestazionale in ogni stagione.

Il sistema è integrato da **VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA**, di tipo canalizzato, **CON UTA integrata tipo Deuclima-VMC**, completa di funzione di deumidificazione e ricambio d'aria pari a 0,5 volumi/ora, finalizzata a garantire aria salubre e adeguato equilibrio termo-igrometrico interno.

L'impianto idrico-sanitario è realizzato con collettori di distribuzione distinti, a vantaggio di affidabilità, regolazione puntuale e semplicità di manutenzione. La gestione degli impianti è integrata nel sistema di gestione in dotazione base, che consente il controllo da remoto tramite applicazione dedicata.



Marchi indicativi. Per ragioni tecniche, esecutive, di compatibilità o reperibilità, DL e/o impresa potranno adottare soluzioni equivalenti di pari standing.

5.2. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni residenza è dotata di **impianto fotovoltaico autonomo** di potenza compresa **tra 3,0 kWp e 5,0 kWp**, dimensionato per coprire una quota significativa dei consumi elettrici della singola unità abitativa.

L'impianto è previsto, nella configurazione di riferimento, con **PANNELLI FOTOVOLTAICI BISOL e INVERTER HUAWEI**, marchi selezionati per affidabilità, prestazioni e qualità tecnologica del sistema. È inoltre prevista la possibilità di installare batterie di accumulo, opzionali ed extra capitolato, finalizzate all'incremento dell'autoconsumo energetico. Resta a carico dell'acquirente l'espletamento delle pratiche amministrative e dei costi di attivazione del punto di allaccio secondo le disposizioni degli enti competenti.

NOTA: I riferimenti a marchi, modelli, collezioni, sistemi, componenti, finiture e dotazioni sono da intendersi quali indicazioni di gamma, qualità e prestazione, restando salva la facoltà della DL e/o dell'impresa di adottare soluzioni equivalenti di pari standing tecnico, qualitativo e prestazionale.

5.3. IMPIANTO ELETTRICO

Ogni residenza è dotata di **impianto elettrico di ultima generazione**, secondo **Norma CEI 64-8**.

L'impianto è dimensionato per una **potenza fino a 6,0 kW**; **su richiesta** è disponibile la configurazione **trifase fino a 12 kW** (opzionale extra-capitolato), ideale per dotazioni ad alto assorbimento.

5.3.1. COMANDI E FINITURE

I comandi e le prese sono previsti, nella configurazione di riferimento, con serie tipo **BTICINO LIVING NOW** o equivalente, nelle finiture base bianco o nero. È prevista la **personalizzazione extra capitolato**.



Marchi indicativi. Per ragioni tecniche, esecutive, di compatibilità o reperibilità, DL e/o impresa potranno adottare soluzioni equivalenti di pari standing.

5.3.2. SISTEMA SMART HOME – DOTAZIONE BASE

Come illustrato nel § 2.3, tutte le unità sono consegnate con sistema Smart Home, integrato e gestibile anche da remoto tramite applicazione dedicata, limitatamente alle funzioni comprese nella dotazione base. La dotazione base consente il controllo del videocitofono digitale e delle tapparelle motorizzate, ove previste. La gestione del riscaldamento e raffrescamento radiante a pavimento, della ventilazione meccanica controllata, della regolazione di temperatura e umidità ambiente e della temperatura dell'acqua calda sanitaria è affidata al sistema della pompa di calore, tramite applicativo proprietario e dispositivi di controllo.

NOTA: I riferimenti a marchi, modelli, collezioni, sistemi, componenti, finiture e dotazioni sono da intendersi quali indicazioni di gamma, qualità e prestazione, restando salva la facoltà della DL e/o dell'impresa di adottare soluzioni equivalenti di pari standing tecnico, qualitativo e prestazionale.

OPEN SPACE:	Supervisione e controllo centralizzato tramite pannello Touch.
BAGNI:	Nessuna funzione nella dotazione base (<i>sistema individuale+cloud pompa di calore</i>).
CORRIDOI:	Integrazione nei comandi centralizzati generali dell'impianto (accensione/spegnimento).
LETTO:	Nessuna funzione nella dotazione base (<i>sistema individuale+cloud pompa di calore</i>).
TERRAZZI:	Nessuna funzione nella dotazione base.
GIARDINI:	Nessuna funzione nella dotazione base.
BOX AUTO:	Nessuna funzione nella dotazione base.
SICUREZZA:	Nessuna funzione nella dotazione base.
VIDEO-S:	Nessuna funzione nella dotazione base.
ENERGIA:	Integrazione con impianto fotovoltaico.

5.3.3. PACCHETTI SMART HOME EVOLUTIVI – DOTAZIONE OPZIONALE

Il sistema può essere ampliato con **pacchetti modulari del produttore**, tra cui l'**illuminazione smart e scenari luminosi** (controllo evoluto dei punti luce), **automazioni avanzate di oscuranti e schermature** (controllo di tapparelle, frangisole, tende, etc.), il **monitoraggio consumi e integrazione fotovoltaico** (analisi consumi elettrici e analisi carichi), i **sistemi di sicurezza e antintrusione** (integrazione di sistemi antintrusione, sensori perimetrali e volumetrici, gestione centralizzata e notifiche in tempo reale), la **videosorveglianza IP** (telecamere IP interne ed esterne con accesso remoto e registrazione eventi), il **controllo qualità dell'aria** (controllo avanzato di temperatura, umidità e qualità dell'aria), l'**audio multi-room / filodiffusione** (diffusione sonora negli ambienti, controllabile da app o scenari), la **gestione intelligente dei carichi energetici** e i **comandi vocali** (Alexa).

In via opzionale ed extra capitolato, potrà essere prevista l'integrazione tra sistema della pompa di calore e sistema Smart Home mediante apposito modulo/interfaccia di compatibilità, qualora tecnicamente disponibile e configurabile. Tale integrazione consentirà, nei limiti delle funzioni effettivamente supportate dai sistemi installati, la gestione coordinata di riscaldamento, raffrescamento, VMC, temperatura, umidità ambiente e temperatura ACS tramite applicativi e display.

OPEN SPACE:	Unico display per termoregolazione ambiente mediante sensore di temperatura e umidità; gestione riscaldamento e climatizzazione tramite pompa di calore, gestione illuminazione scenografica; scenari personalizzati; filodiffusione; gestione intelligente dei carichi elettrici e comandi vocali limitati o ampliati a seconda della configurazione richiesta.
BAGNI:	Unico display come open space.
CORRIDOI:	Illuminazione automatica su scenario (notte/presenza); filodiffusione; assistente vocale con comandi vocali ampliati; display aggiuntivo.
LETTO:	Unico display come open space.
TERRAZZI:	Gestione tende-sole motorizzate; accensione illuminazione esterna su scenario; filodiffusione, etc.
GIARDINI:	Illuminazione esterna programmata e scenografica; integrazione impianto di irrigazione automatica smart, etc.
BOX AUTO:	Gestione ricarica veicoli elettrici; monitoraggio consumi e priorità dei carichi.
SICUREZZA:	Integrazione impianto antintrusione nel sistema MyHOME.
VIDEO-S:	Integrazione telecamere IP con supervisione centralizzata.
ENERGIA:	Integrazione con sistemi di accumulo e monitoraggio dei consumi.

NOTA: I riferimenti a marchi, modelli, collezioni, sistemi, componenti, finiture e dotazioni sono da intendersi quali indicazioni di gamma, qualità e prestazione, restando salva la facoltà della DL e/o dell'impresa di adottare soluzioni equivalenti di pari standing tecnico, qualitativo e prestazionale.

5.4. PUNTI UTENZA BASE

Le dotazioni di seguito riportate rappresentano **la configurazione minima prevista**.

5.4.1. OPEN SPACE SOGGIORNO / CUCINA – DOTAZIONE IMPIANTISTICA

- 5 **punti luce** a soffitto e/o parete con comandi;
- 1 **quadro elettrico generale** di appartamento;
- 20 **prese elettriche** (bipasso 10/16 A, UNEL 10/16 A o USB);
- 2 prese **TV terrestre** + 1 presa **satellitare**;
- 2 prese dati **Ethernet**, di cui una destinabile a **modem/router**, con distribuzione verso gli altri ambienti;
- 1 punto di alimentazione dedicato per **piano cottura a induzione**;
- 2 punti comando **tapparelle**;
- 1 punto di **illuminazione di sicurezza**;
- 1 **sensore di temperatura e umidità**;
- 1 **pannello di controllo touch o equivalente** (modello indicato quale riferimento di gamma, sostituibile con dispositivo equivalente di pari livello funzionale ed estetico);
- **Predisposizioni** per impianto antintrusione e videosorveglianza.

5.4.2. BAGNI – DOTAZIONE IMPIANTISTICA

- 2 **punti luce** (**generale** e zona **specchiera**);
- 1 **presa elettrica** a servizio della **specchiera**;
- 1 punto comando **tapparelle**;
- 1 presa dedicata per **lavatrice**, ove prevista;
- 1 **sensore di temperatura e umidità**;
- **Predisposizioni** per impianto antintrusione.

5.4.3. CORRIDOI E DISIMPEGNI – DOTAZIONE IMPIANTISTICA

- 1 **punto luce** a soffitto con comando;
- 1 **presa elettrica** di servizio;
- 1 punto di **illuminazione di sicurezza**;
- **Predisposizioni** per impianto antintrusione e videosorveglianza.

5.4.4. LETTO MATRIMONIALE – DOTAZIONE IMPIANTISTICA

- 1 **punto luce** a soffitto con comando;
- 7 **prese elettriche** (bipasso 10/16 A, UNEL 10/16 A o USB);
- 1 punto comando **tapparelle**;
- 1 presa **TV terrestre** + 2 prese dati **Ethernet**;
- 1 **sensore di temperatura e umidità**;
- **Predisposizioni** per impianto antintrusione e videosorveglianza.

5.4.5. CAMERA DOPPIA / SINGOLA – DOTAZIONE IMPIANTISTICA

- 1 **punto luce** a soffitto con comando;
- 5 **prese elettriche** (bipasso 10/16 A, UNEL 10/16 A o USB);
- 1 punto comando **tapparelle**;
- 1 presa **TV terrestre** + 2 prese dati **Ethernet**;
- 1 **sensore di temperatura e umidità**;
- **Predisposizioni** per impianto antintrusione e videosorveglianza.

5.4.6. BALCONI / TERRAZZI – DOTAZIONE IMPIANTISTICA

- 2 **punti luce** esterni a parete o plafone con corpo illuminante;
- 2 **prese elettriche** esterne di servizio;
- Punto di alimentazione **pompa di calore esterna**;
- **Predisposizioni** punto alimentazione tenda-sole motorizzata e per impianto antintrusione e videosorveglianza.

5.4.7. GIARDINI PRIVATI – DOTAZIONE IMPIANTISTICA

- **Corpi illuminanti** nel giardino (8 punti per residenza Flora e 4 punti per residenza Aura);
- 2 **punti luce** a parete o incassati nel plafone con corpo illuminante;
- 2 **prese elettriche** di servizio generiche;
- **Predisposizione** punto di alimentazione per tenda-sole esterna motorizzata e impianto di irrigazione automatica (extra capitolato).

5.4.8. BOX AUTO – DOTAZIONE IMPIANTISTICA

- 1 punto luce;
- 1 presa elettrica di servizio;
- Predisposizione linea elettrica dedicata per **ricarica veicoli elettrici**.

NOTA: I riferimenti a marchi, modelli, collezioni, sistemi, componenti, finiture e dotazioni sono da intendersi quali indicazioni di gamma, qualità e prestazione, restando salva la facoltà della DL e/o dell'impresa di adottare soluzioni equivalenti di pari standing tecnico, qualitativo e prestazionale.

6. PERSONALIZZAZIONE RESIDENZE

La presente sezione definisce le tariffe applicate da Project One Studio Stp per le attività tecniche connesse alla personalizzazione delle residenze, distinte per livello di complessità progettuale, impiantistica, strutturale e di interior design. **Gli importi indicati si riferiscono esclusivamente alle prestazioni professionali di studio**, progettazione, coordinamento e supporto tecnico, con esclusione di opere, forniture e oneri esecutivi.

6.1. RICONFIGURAZIONE INTERNA

Riguarda le personalizzazioni di base della distribuzione interna e delle dotazioni impiantistiche, senza modifica dell'impostazione progettuale generale. Comprende pareti interne non portanti, aperture interne e variazioni impiantistiche non sostanziali rispetto al capitolato.

Corrispettivo: da € 5.000 a € 7.000.

Importo da definirsi previa valutazione della configurazione richiesta.

6.2. RICONFIGURAZIONE ED EVOLUZIONE ARCHITETTONICA E IMPIANTISTICA

Comprende, oltre al livello precedente, modifiche di maggiore articolazione, anche su aperture finestrate, composizione esterna e schemi impiantistici, con necessità di revisione e coordinamento progettuale.

Corrispettivo, comprensivo delle attività di cui ai punti 6.1 e 6.2: **da € 7.000 a € 10.000.**

Importo da definirsi previa valutazione della configurazione richiesta.

6.3. RICONFIGURAZIONE, EVOLUZIONE E TRASFORMAZIONE STRUTTURALE

Riguarda personalizzazioni ad alta complessità che coinvolgono anche componenti strutturali dell'edificio, con verifiche tecniche, coordinamento specialistico e adeguamento degli elaborati progettuali.

Corrispettivo, comprensivo delle attività di cui ai punti 6.1, 6.2 e 6.3: **da € 10.000 a € 20.000.**

Importo da definirsi previa valutazione della configurazione richiesta.

6.4. INTERIOR DESIGN E DEFINIZIONE DEGLI AMBIENTI

Comprende moodboard, concept progettuale, proposte stilistiche, render 3D immersivi, due revisioni in presenza, video e book grafico finale.

Corrispettivo: da € 2.500 a € 5.000 (revisioni extra € 500/cad).

PLUS: Consulenza showroom con architetto/interior designer: € 60/ora.

6.5. SISTEMI SMART HOME E DOMOTICA EVOLUTA

Riguarda la progettazione di sistemi Smart Home avanzati, domotica evoluta o tecnologia KNX, ulteriori rispetto alla dotazione base prevista da capitolato.

Corrispettivo: da € 3.000 a € 5.000.

NOTA: Gli importi sono al netto di IVA 22% e contributo previdenziale 4%. Ogni personalizzazione è soggetta a verifica tecnica di fattibilità e, ove necessario, ad approvazione dei soggetti competenti.

7. SOGGETTO PROMOTORE

La società **IMMOBILIARE DEI PINI S.R.L.**, CF/P.IVA IT-04812770404, REA FO-443237, con sede legale a Mercato Saraceno (FC), Via Leonardo da Vinci n. 24, sarà l'**esecutrice** del prestigioso intervento di **ristrutturazione** dell'**ex Villa Maraldi**, situata a Cesena (FC) – CAP 47521, località Madonna delle Rose, Via Fiume 2 (su Rotonda Trieste), identificato al Catasto Terreni C573, sezione A, al Foglio 111, Particella 2911.

Il presente documento costituisce allegato ai contratti preliminari di compravendita e **ha esclusivo scopo informativo**; pur descrivendo sinteticamente le principali caratteristiche tecniche, impiantistiche, architettoniche ed energetiche dell'intervento e delle singole unità immobiliari, i contenuti potranno essere soggetti a modifiche, revisioni o integrazioni da parte della società promotrice, titolare dell'operazione immobiliare. **Tutti i materiali, marchi, modelli, sistemi, finiture e specifiche tecniche indicati nel presente capitolato hanno valore descrittivo e rappresentano il livello qualitativo, estetico e prestazionale dell'intervento.** La società promotrice, d'intesa con la Direzione Lavori, potrà adottare soluzioni equivalenti o migliorative di pari standing, senza che ciò comporti riduzione del valore qualitativo delle unità immobiliari.

Fanno **parte integrante del presente capitolato**:

- **Planimetrie esecutive** architettoniche;
- **Appendice materiali e finiture** realizzata dallo showroom Dreams Factory Srl di Cesena (FC).

La società promotrice, in accordo con la Direzione Lavori e la Ditta Appaltatrice, si riserva la facoltà di apportare tutte le modifiche necessarie alla migliore realizzazione dell'intervento, per esigenze costruttive, strutturali, impiantistiche, architettoniche, energetiche e di sicurezza, nonché per conformarsi a eventuali prescrizioni della Pubblica Amministrazione o a nuove normative, garantendo che gli acquirenti siano tempestivamente informati di eventuali variazioni rilevanti.

L'intero intervento è progettato, asseverato e diretto da **PROJECT ONE STUDIO STP**, a firma dei soci **Ing. Fabio Bartolini, Arch. Emanuele Pasini e Ing. Gianmarco Pasini**, con responsabilità dei professionisti limitata alla progettazione e direzione lavori generale dell'opera.

L'intervento è regolamentato dai seguenti titoli: **PRATICA EDILIZIA IN CORSO DI DEPOSITO e PRATICA SISMICA IN CORSO DI DEPOSITO.**

ACCESSO ESCLUSIVO ALLE UNITÀ DISPONIBILI – PRENOTA LA TUA VISITA PERSONALIZZATA



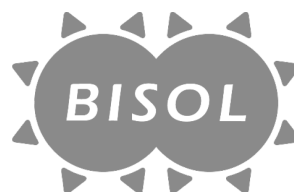
Scopri il progetto su: www.casaonlaccanto.it

REFERENTI COMMERCIALI

LUCA TIBONI
345 8801901

KEVIN SEVERI

393 3823674



Marchi e loghi sono riportati a titolo rappresentativo di partner, fornitori e riferimenti di gamma dell'intervento. Resta salva la facoltà della DL e/o dell'impresa di adottare marchi, modelli, sistemi o componenti equivalenti di pari standing tecnico, qualitativo e prestazionale.