OTTO NUOVE RESIDENZE A MILANO

Living

Maggiolina

Capitolato di vendita BROCHURE E DESCRIZIONE DELLE OPERE

VIA PRIVATA TARVISIO 35
MILANO



01 · IL QUARTIERE

Milano, in un quartiere *residenziale.*

Un nuovo ed esclusivo intervento residenziale in Via Privata Tarvisio 35, in un'area che negli ultimi anni è stata protagonista di importanti trasformazioni urbanistiche e di significativi sviluppi immobiliari.



IL LOTTO NEL TESSUTO DELLA MAGGIOLINA

VISTA AEREA · RENDER

Melchiorre Real Estate è impegnata nella realizzazione di un nuovo intervento residenziale in Via Tarvisio 35, a Milano. Il progetto prevede la **riqualificazione completa** di un edificio esistente, con una profonda trasformazione architettonica e funzionale, volta a realizzare una moderna struttura condominiale di piccole dimensioni, progettata per garantire il massimo comfort abitativo, l'efficienza energetica e un'elevata qualità costruttiva.

Il **quartiere Maggiolina** si trova nella zona nord-est di Milano ed è noto per il suo carattere residenziale tranquillo e per l'atmosfera rilassata, lontana dal caos del centro città. Sviluppato originariamente attorno a una cascina seicentesca, ha mantenuto un'impronta verde e a misura d'uomo.

Un intervento che unisce valore immobiliare, qualità della vita e posizione strategica, ideale sia per l'abitazione che per l'investimento.

01 · IL CONTESTO

A pochi passi dalla Maggiolina si estende il celebre **Villaggio dei Giornalisti**, un'area residenziale esclusiva concepita negli anni Cinquanta per accogliere le famiglie di professionisti del mondo dell'informazione, dell'editoria e della cultura. Fin dalle sue origini, questa zona è stata pensata con una visione moderna dell'abitare, che coniugasse privacy, comfort e qualità architettonica.

Ancora oggi, il Villaggio dei Giornalisti si distingue per la presenza di **residenze signorili**, molte delle quali circondate da giardini privati e immerse in un contesto urbano rarefatto e silenzioso. Le strade, ordinate e alberate, trasmettono una sensazione di armonia e cura, offrendo un ambiente ideale per chi desidera vivere in una dimensione più umana e raccolta, senza rinunciare ai servizi e alle connessioni della grande città.

Un altro punto di forza della zona è rappresentato dalla **eccellente accessibilità**. Il quartiere è ben collegato grazie alla vicinanza con due importanti linee della metropolitana: la M3 (gialla), che collega direttamente al centro e alla stazione ferroviaria di San Donato, e la M5 (lilla), che attraversa numerosi poli strategici come Porta Garibaldi, CityLife e lo stadio di San Siro. A queste si aggiungono numerose linee di superficie, piste ciclabili – tra cui quella della Martesana, a soli 300 metri – e la prossimità alla Stazione Centrale, raggiungibile in pochi minuti.



IL FRONTE LATERALE — RENDER

CONTESTO A PIEDI

M5 Istria	750 m
M5 Marche	1,0 km
Stazione Centrale	2,0 km
Porta Nuova	2,4 km
Corso Como	2,7 km

Distanze misurate sui percorsi pedonali della rete stradale OpenStreetMap.

È la stessa città. Ha soltanto un altro ritmo.

Questa combinazione di **eleganza architettonica, vivibilità urbana e centralità strategica** fa della Maggiolina una delle zone più ambite e apprezzate di Milano. Si tratta di un luogo perfetto non solo per famiglie e professionisti, ma anche per chi cerca **un investimento solido nel tempo**, in un'area in continua valorizzazione, capace di coniugare storia, prestigio e innovazione abitativa.

02 · IL BUILDING

Otto residenze, *ciascuna con una propria configurazione.*

A seguito della completa riqualificazione dell'edificio esistente, sorgerà un moderno complesso residenziale composto da sole otto unità abitative, distribuite con cura e razionalità per offrire comfort, privacy e funzionalità.

2

PIANO TERRA

Appartamenti con **giardino privato**, ideali per chi cerca un contatto diretto con lo spazio esterno e una vivibilità simile a quella di una villetta urbana.

3

PRIMO PIANO

Appartamenti luminosi, di cui due con **terrazzo privato** per vivere l'esterno in totale relax.

3

SECONDO PIANO

Appartamenti **mansardati** con logge sul fronte e sul retro: un'atmosfera intima e accogliente, con suggestive travi a vista e una distribuzione degli spazi studiata nei minimi dettagli.

Il fabbricato sarà servito da una **colonna ascensore** e da un vano scale che collegano in modo efficiente e confortevole tutti i piani, mentre nel **cortile condominiale** saranno disponibili 8 posti auto, a disposizione dei residenti.

Il progetto è una base di partenza: acquistando direttamente dal costruttore, ogni acquirente può **personalizzare la propria casa** durante la costruzione, adattando spazi e finiture alle proprie esigenze nel rispetto dei vincoli strutturali.

8
UNITÀ ABITATIVE

3
LIVELLI

8
POSTI AUTO IN CORTILE


INTERNI DI PROGETTO


RENDER

03 · QUALITÀ ED EFFICIENZA

Comfort e attenzione *ai dettagli.*

A	70%	0
CLASSE ENERGETICA	FABBISOGNO COPERTO DA FONTI RINNOVABILI	ALLACCI GAS

Fin dalle prime fasi della progettazione, uno degli obiettivi centrali è stato quello di conferire all'edificio **prestazioni energetiche d'eccellenza**. Pompe di calore e impianto fotovoltaico coprono con **energia rinnovabile il 70% del fabbisogno** per riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria – ben oltre il minimo del 50% richiesto dalla normativa – e l'edificio, alimentato solo a energia elettrica, non ha alcun allaccio alla rete gas. Il complesso sarà certificato in **Classe Energetica A**, secondo i parametri della Regione Lombardia: minori consumi, maggiore comfort climatico e un investimento di valore anche in ottica futura.

Solidità e trasparenza

Melchiorre Real Estate mette a disposizione di questo progetto la propria **esperienza costruttiva** e la **solidità finanziaria** dei propri soci, garanzia di serietà e affidabilità. Ogni fase dell'intervento è contraddistinta da **trasparenza** nei rapporti con i clienti, con l'obiettivo di evitare sorprese e costruire un rapporto fondato sulla fiducia reciproca.



BAGNO · CUCINA



RENDER

04 · GLI INTERNI



ZONA GIORNO



CAMERA ALL'ULTIMO LIVELLO



CAMERA MANSARDATA



CAMERA MATRIMONIALE



SOGGIORNO MANSARDATO

Le soluzioni architettoniche, le immagini, i rendering e le descrizioni fornite all'interno del materiale promozionale hanno finalità puramente illustrative e non costituiscono elemento contrattuale. La proprietà si riserva la possibilità di apportare modifiche migliorative al progetto, nel costante intento di elevare la qualità dell'intervento.



II

PARTE 2

Capitolato *descrittivo delle opere*

Strutture, finiture, impianti, spazi esterni e personalizzazioni: la descrizione delle opere che definiscono la qualità di ogni residenza di Living Maggiolina.

INDICE

Capitolato *descrittivo*

1 Strutture 09

1.1 Coperture e strutture portanti 09
1.2 Murature 09
1.3 Facciate e cappotto termico 10
1.4 Davanzali e soglie 10
1.5 Lattoneria 10
1.6 Scale e opere metalliche 10
1.7 Isolamento termico e acustico 10
1.8 Scarichi e fognature 11
1.9 Canne di aspirazione ed esalatori 11

2 Finiture 11

2.1 Pavimentazioni interne 11
2.2 Pavimentazioni logge e balconi 11
2.3 Rivestimenti a parete interni 12
2.4 Tinteggiatura interni 12
2.5 Porte d'ingresso blindate 12
2.6 Porte interne 12
2.7 Serramenti 12
2.8 Persiane 13

3 Impianti 13

3.1 Impianto elettrico, citofonico, reti dati, TV e satellite 13
3.2 Impianto idrico-sanitario 14
3.3 Impianto di riscaldamento 14
3.4 Acqua calda sanitaria 15
3.5 Trattamento e sanificazione dell'acqua 15
3.6 Raffrescamento 15
3.7 Ascensore 15
3.8 Impianto fotovoltaico 15
3.9 Cucine a induzione, senza gas 16
3.10 Ventilazione meccanica controllata 16
3.11 Contabilizzazione dei consumi 16

4 Esterni 16

4.1 Pavimentazione esterna 16
4.2 Giardini privati 16
4.3 Punti acqua esterni 16

5 Personalizzazioni e varianti 17

5.1 Richiesta delle varianti 17
5.2 Opere aggiuntive e pagamenti 17
5.3 Scelta dei materiali 17
5.4 Accesso al cantiere 17

1 Strutture

La residenza nasce da un solido edificio preesistente in muratura portante, che sarà ampliato e rinforzato con nuove strutture.

1.1 COPERTURE E STRUTTURE PORTANTI

Le nuove strutture di copertura saranno delle dimensioni e caratteristiche risultanti dagli appositi calcoli strutturali e dai disegni esecutivi, realizzate con **pannelli di legno massiccio a strati incrociati (X-Lam)**.

Copertura del tetto

Dall'interno verso l'esterno:

- controsoffitto in lastra di cartongesso, spessore 12,5 mm
- struttura di copertura in X-Lam, spessore 16 cm
- pannello isolante tipo Isotec, spessore 12 cm
- pannello in lana di roccia, spessore 40 mm
- telo barriera al vapore impermeabile
- lamiera grecata colore marrone grigio (RAL 8019)

Copertura degli abbaini

Stessa stratigrafia, con struttura in X-Lam di spessore 12 cm e finitura in lamiera grecata colore marrone grigio (RAL 8019) o guaina impermeabile ad alta riflettanza.

Il tetto sarà dotato di linea vita in conformità alla normativa, con accessi e finestre ad abbaino.

1.2 MURATURE

Le stratigrafie delle strutture verticali e dei tamponamenti, interni ed esterni, rispetteranno le prescrizioni delle normative vigenti in materia di prestazioni energetiche, indicate nella relazione tecnica di progetto redatta ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. (già relazione ex L. 10/1991), e di requisiti acustici passivi, come da verifica ai sensi del D.P.C.M. 5 dicembre 1997.

1.2.1 · Murature esterne

Le integrazioni delle murature perimetrali portanti, ove necessarie, saranno eseguite con blocchi Poroton e forati di spessore variabile, per garantire la continuità dello spessore dei muri. Tutte le pareti, esistenti e nuove, saranno placcate internamente con **cartongesso ad alta efficienza acustica**; all'esterno saranno applicati pannelli isolanti in schiuma polyiso per il rivestimento a cappotto.

1.2.2 · Divisori tra alloggi

Le murature di divisione tra alloggi diversi saranno eseguite, se non già esistenti, con **doppia struttura portante, doppie lastre di cartongesso e isolante in lana di roccia**. Le murature portanti in mattoni esistenti saranno placcate con cartongesso ad alta efficienza acustica.

1.2.3 · Tramezzature interne

Le tramezzature interne degli alloggi saranno eseguite con struttura portante, lastre di cartongesso e isolante.

1.3 FACCIATE E CAPPOTTO TERMICO

Su tutte le pareti esterne sarà realizzato un rivestimento isolante a **cappotto in Stiferite (schiuma polyiso GT)** di idoneo spessore, con sovrastante rasatura armata e finitura in intonachino fine colore **bianco segnale (RAL 9003)**.

La fascia di base, di circa 60 cm, sarà realizzata in colore grigio polvere (RAL 7035) con finitura a grana più grossa.

1.4 DAVANZALI E SOGLIE

Le soglie e i davanzali delle porte, delle portefinestre e delle finestre saranno realizzati in **serizzo**, gneiss grigio di origine alpina, in lastre dello spessore di 3 cm.

Si tratta di una pietra resistente e uniforme che, pur nella sua omogeneità, presenta in ogni lastra venature e caratteristiche naturali uniche e irripetibili, da sempre impiegata nell'edilizia tradizionale milanese per la sua resistenza e la capacità di durare nel tempo.

1.5 LATTONERIA

1.5.1 · Canali di gronda

In lamiera preverniciata dello spessore di 6/10 mm, colore marrone grigio (RAL 8019).

1.5.2 · Pluviali

In lamiera preverniciata, ø 100 mm, colore marrone grigio (RAL 8019), nel numero prescritto dalla Direzione Lavori, completi di bocchettoni e terminali.

1.5.3 · Converse, scossaline e copertine

In alluminio preverniciato, in corrispondenza di comignoli, bandinelle, scossaline, grembiulini e copertine, con sviluppo e sagomature prescritti dalla Direzione Lavori.

Materiali leggeri, che alleggeriscono la struttura, e trattati con processi di verniciatura in continuo: altamente resistenti agli agenti atmosferici, richiedono una minima manutenzione.

1.6 SCALE E OPERE METALLICHE

La struttura delle scale sarà in cemento armato, con rivestimento, materiali, formati e disegno secondo le indicazioni della Direzione Lavori.

Parapetti e corrimano saranno realizzati in ferro/acciaio, con disegno semplice, colore **verde oliva (RAL 6003)**. Recinzioni e cancello pedonale saranno in metallo di produzione italiana, zincato a caldo e verniciato a polveri poliesteri.

Tutte le opere in ferro e le tubazioni a vista saranno trattate con due mani di antiruggine (fondo specifico se in ferro zincato) e due mani di vernice oleosintetica verde oliva (RAL 6003).

1.7 ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO

Oltre all'isolamento garantito dai pannelli delle murature e delle coperture, i solai ai piani saranno isolati, anche acusticamente, con idoneo pannello coibente dimensionato secondo i calcoli del tecnico abilitato, sul quale sarà realizzato il massetto di posa del pavimento.

1.8 SCARICHI E FOGNATURE

Gli scarichi di ogni alloggio saranno realizzati con condotte in PVC antiacido serie pesante, ø 110 mm per i bagni e ø 90 mm per le cucine, sia per i tratti orizzontali sia per quelli verticali.

1.9 CANNE DI ASPIRAZIONE ED ESALATORI

I bagni ciechi saranno provvisti di canne di aspirazione, coibentate con materassini in lana di roccia o prodotti equivalenti. Tutte le canne, comprese quelle di esalazione degli scarichi, saranno dotate di esalatori posti all'estradosso della copertura o in facciata, in lamiera dello stesso colore del manto.

2 Finiture

2.1 PAVIMENTAZIONI INTERNE

Per i locali interni è previsto l'utilizzo di **ceramica monocottura o gres porcellanato** di prima scelta, idonei alla posa su riscaldamento a pavimento, da scegliere su vasta campionatura delle migliori marche nazionali ed estere, nel formato:

60 × 60 cm

La posa sarà eseguita infilata con fuga, su idoneo massetto, con collante. In tutti gli ambienti interni sarà montato un battiscopa in legno o ceramica.

2.2 PAVIMENTAZIONI LOGGE E BALCONI

Pavimento in piastrelle di klinker nel formato 12 × 24, antisdrucciolo, antigelivo e antiacido, con colore a scelta della Direzione Lavori e posa ortogonale, lineare senza fuga.

2.3 RIVESTIMENTI A PARETE INTERNI

2.3.1 · Bagni

Rivestimento in ceramica monocottura o gres porcellanato di prima scelta, posato in modo ortogonale, lineare senza fuga, per un'**altezza indicativa di 2,10 m**, nel formato:

30 × 60 cm

La scelta sarà su vasta campionatura delle migliori marche nazionali ed estere. Sono escluse dal capitolato le ceramiche firmate, le pezzature inferiori a 15 × 15 cm, i listelli, le greche e i pezzi speciali.

2.3.2 · Cucina / zona cottura

Rivestimento in ceramica monocottura o gres porcellanato di prima scelta, formato 20 × 20, con posa ortogonale per un'altezza di 0,60 m sulla parete attrezzata.

2.4 TINTEGGIATURA INTERNI

Le unità saranno tinteggiate con **pitture ad acqua traspiranti** in tinte chiare. Le opere in ferro saranno verniciate con prodotti privi di emissioni nocive per la salute.

2.5 PORTE D'INGRESSO BLINDATE

Portoncino di sicurezza blindato in **classe antieffrazione 3**, doppia lamiera, con buon abbattimento acustico e bassa trasmittanza termica, scelto tra le migliori marche e dotato di:

- controtelaio in acciaio
- lama paraspifferi
- spioncino grandangolare
- limitatore di apertura

I pannelli saranno bianchi all'interno (RAL 9010 o 9016) e verde oliva all'esterno (RAL 6003). Al secondo piano le porte blindate saranno **vetrate**, per portare più luce negli ambienti e godere meglio della loggia d'ingresso.

2.6 PORTE INTERNE

Porte tamburate a battente, con ante cieche di larghezza 70, 80 e 90 cm e altezza 210 cm, rivestite su entrambe le facce in laminato, nel colore scelto tra le campionature proposte. Le ante sono perimetrate da bordure in legno duro, che ne aumentano la resistenza agli urti, con verniciatura al naturale delle parti lignee.

Telaio e coprifili in legno con finitura coordinata, maniglie in ottone, serratura con chiave o chiusura in base al locale, cerniere regolabili per una manovra silenziosa. Controtelai in abete murati con zanche di ancoraggio.

Ove previsto dal progetto, saranno installate anche **porte scorrevoli a scomparsa**, con anta in laminato e finiture coordinate, complete di controtelaio e ferramenta.

2.7 SERRAMENTI

Finestre e portefinestre in **PVC multicamera ad elevato isolamento termico**, in versione bicolore: verde oliva (RAL 6003) all'esterno, in coordinato con le persiane, e bianco (RAL 9010 o 9016) all'interno. I profili di ultima generazione sono rinforzati con anime metalliche zincate dove necessario, con angoli saldati e guarnizioni continue per la tenuta ad aria, acqua e vento.

Vetrocamera **basso emissivo** con gas e distanziatore a bordo caldo, nella composizione richiesta dalla normativa su contenimento energetico e requisiti acustici. Ferramenta ad **anta-ribalta** con maniglie e accessori coordinati.

2.8 PERSIANE

Finestre e portefinestre saranno dotate di **persiane a battente in alluminio**, con lamelle antipioggia fisse od orientabili, cerniere regolabili e ferramenta resistente alla corrosione, con viteria in acciaio inox. Per le portefinestre i battenti sono rinforzati nella parte inferiore.

Finitura con verniciatura a polvere in colore **verde oliva (RAL 6003)**, resistente agli agenti atmosferici e ai raggi UV, con manutenzione limitata alla periodica pulizia.

3 Impianti

3.1 IMPIANTO ELETTRICO, CITOFONICO, RETI DATI, TELEVISIONE E SATELLITE

L'impianto elettrico sarà realizzato secondo il D.M. 37/2008, con messa a terra per tutto il fabbricato. Le linee elettriche e dati correranno sottotraccia in tubi flessibili in PVC pesante, con scatole di derivazione sufficienti a un facile infilaggio dei conduttori. Ogni unità sarà predisposta per la connessione in **Fibra Ottica FTTH**.

Impianto di serie **Gewiss Chorus, AVE** o similare, eseguito secondo la norma CEI 64-8, con:

- placche in tecnopolimero, colore a scelta;
- citofono con placca all'ingresso del condominio e punto di risposta interno;
- quadro elettrico con differenziale generale e magnetotermici per luce, prese, cucina e lavanderia;
- impianto TV centralizzato per digitale terrestre e satellite, prese unificate con cavo a bassa perdita;
- impianto telefonico con prese RJ11;
- cronotermostato per l'impianto di riscaldamento;
- predisposizione domotica;
- punti luce e prese come di seguito descritto.

Ogni alloggio sarà alimentato con potenza adeguata secondo il progetto del tecnico abilitato, con i seguenti punti luce e prese *(indicazione standard, da adattare alle singole unità)*:

Esterno ingresso

1	pulsante con targa portanome e suoneria interna
1	punto luce

Disimpegno / ingresso

1	citofono
1	punto luce
1	presa 10/16 A

Soggiorno

1	punto luce
6	prese 10/16 A
1	linea dati – TV/SAT
1	termostato

Cucina

1	punto luce
4	prese Schuko (forno, frigo, piano, lavastoviglie)
1	presa 10/16 A piano di lavoro
1	linea dedicata piano a induzione

Camera matrimoniale

1	punto luce
4	prese 10/16 A
1	linea dati – TV/SAT
1	termostato

Camera singola

1	punto luce
3	prese 10/16 A
1	linea dati – TV/SAT
1	termostato

Bagno

1	punto luce
1	punto luce specchiera
1	presa 10/16 A
1	presa Schuko per termoarredo

Lavanderia

1	punto luce
2	prese Schuko lavatrice e asciugatrice
1	presa 10/16 A

Balcone / terrazzo / giardino

1	punto luce con corpo illuminante
1	presa stagna 10/16 A

Ripostiglio

1	punto luce
1	presa 10/16 A

Cantina

1	punto luce
1	presa 10/16 A

L'impianto di messa a terra sarà collegato al quadro generale, con i collegamenti equipotenziali principali e secondari obbligatori.

3.2 IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Impianto idrosanitario e di scarico conforme alle norme UNI EN 806, UNI 9182, UNI 8065 e UNI EN 12056, con tubazioni in multistrato idonee all'acqua potabile, isolate secondo normativa, e **contalitri volumetrico** per la lettura dei consumi.

Sanitari bianchi, sospesi o a terra, con rubinetteria a miscelatore monocomando. Allacci previsti *(indicazione standard, da adattare alle singole unità)*:

Bagno principale

1	lavabo con miscelatore
1	water
1	bidet con miscelatore
1	piatto doccia con asta saliscendi

Bagno secondario

1	lavabo
1	water
1	bidet
1	piatto doccia con saliscendi

Lavanderia / disimpegno

1	attacco lavatrice

Cucina

1	lavello
1	attacco lavastoviglie

3.3 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto **centralizzato in pompa di calore** per riscaldamento e acqua calda sanitaria, senza combustibili fossili e senza emissioni locali. Le macchine, ad alta efficienza e a velocità variabile, saranno collocate all'esterno o nei volumi tecnici di progetto, con particolare attenzione alla rumorosità.

Il calore sarà distribuito tramite **pannelli radianti a pavimento**, annegati nel massetto su idoneo strato isolante: temperatura uniforme, elevato comfort e nessun corpo scaldante a vista, a tutto vantaggio della libertà di arredo. Nei bagni è previsto un **termoarredo elettrico** a integrazione.

L'impianto sarà realizzato da ditta abilitata e consegnato con dichiarazione di conformità, manuali d'uso e manutenzione e documentazione per l'attestato di prestazione energetica.

3.4 ACQUA CALDA SANITARIA

L'acqua calda sarà prodotta dallo stesso sistema **full electric** in pompa di calore, con priorità alla produzione di acqua calda in base alla richiesta. Una rete di ricircolo garantisce acqua calda subito disponibile a ogni rubinetto.

3.5 TRATTAMENTO E SANIFICAZIONE DELL'ACQUA

È previsto un impianto di **addolcimento** dell'acqua calda sanitaria e un sistema di trattamento e filtrazione dell'acqua dei circuiti, per proteggere l'impianto da calcare, corrosione e depositi.

Un sistema di sanificazione con dosaggio automatico, in aggiunta ai cicli periodici di disinfezione termica, previene la proliferazione della **legionella**.

3.6 RAFFRESCAMENTO

Ogni unità è dotata della **predisposizione per climatizzatori a split** in soggiorno e camere da letto: tubazioni in rame coibentato sottotraccia, scarico condensa collegato alla rete dell'abitazione e linea elettrica dedicata.

Le unità esterne trovano posto in posizioni studiate per non alterare il decoro delle facciate e contenere il rumore. Le macchine potranno essere installate anche in un secondo momento, senza opere murarie né tubazioni a vista.

3.7 ASCENSORE

L'edificio è servito da un **ascensore elettrico a tre fermate** – piano terra, primo e secondo piano – con portata di quattro persone e cabina e accessi conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, accessibile anche in sedia a ruote.

- porte automatiche a scorrimento con rallentamento in chiusura
- illuminazione a basso consumo e luce di emergenza
- corrimano e specchio sulla parete di fondo
- pulsantiere ad altezza accessibile, con tasti a rilievo e Braille
- comunicazione bidirezionale con servizio di assistenza

Impianto con marcatura CE e dichiarazione di conformità, soggetto alle verifiche periodiche di legge.

3.8 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

In copertura sarà installato un impianto fotovoltaico in silicio ad alta efficienza da **4 kWp**, con ancoraggi che non compromettono la tenuta del manto e posizionato senza interferire con linea vita e accessi.

Comprende inverter, quadri, protezioni, cablaggi, **sistema di monitoraggio della produzione**, pratica di connessione al gestore, collaudo e dichiarazione di conformità. L'energia prodotta sarà destinata alle utenze condominiali: pompe di calore, ascensore e illuminazione delle parti comuni.

3.9 CUCINE A INDUZIONE, SENZA GAS

Nessun allaccio alla rete gas: i piani di cottura saranno **a induzione**, con diversi vantaggi:

- nessun costo fisso né di consumo legato al gas
- tempi di cottura ridotti
- maggiore igiene e facilità di pulizia
- nessun rischio di fughe di gas

3.10 VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

È predisposta la posa di **unità VMC** negli ambienti di soggiorno e dove possono formarsi umidità e odori, come cucine e bagni. La ventilazione rinnova costantemente l'aria con aria esterna, recuperando il calore o il fresco dell'ambiente interno.

3.11 CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI

Ogni unità sarà dotata di un sistema di **contabilizzazione diretta** dell'energia termica e dei volumi di acqua calda e fredda, installato in una cassetta d'utenza a incasso, ai sensi del D.Lgs. 102/2014: ciascuno paga esattamente ciò che consuma.

4 Esterni

4.1 PAVIMENTAZIONE ESTERNA

Il cortile sarà pavimentato in **autobloccanti cementizi** di spessore idoneo al passaggio dei veicoli, con colori e forme selezionati dalla Direzione Lavori.

4.2 GIARDINI PRIVATI

Le unità al piano terra dispongono di un **giardino di proprietà esclusiva**, consegnato sistemato a verde: terreno livellato e preparato con terra vegetale, seminato a prato e predisposto per siepi e alberature.

Il giardino è separato dalle aree comuni e dalle proprietà vicine da recinzioni coordinate con il resto dell'intervento, ed è dotato di **punto acqua per l'irrigazione e punto luce**. Percorsi e zone di sosta, ove presenti, sono in materiali drenanti o antisdrucciolo.

4.3 PUNTI ACQUA ESTERNI

Balconi, terrazzi e giardini sono dotati di **punto acqua esterno** con rubinetto portagomma antigelo, alimentato da una linea dedicata e chiudibile con valvola interna per i mesi invernali.

5 Personalizzazioni e varianti

Acquistare direttamente dal costruttore permette di personalizzare la propria casa durante la costruzione. Il progetto e le finiture descritte sono la base di partenza: ogni acquirente può adattarli alle proprie esigenze, nel rispetto dei vincoli strutturali.

5.1 RICHIESTA DELLE VARIANTI

L'acquirente può richiedere qualsiasi modifica all'interno dell'unità scelta, purché compatibile con i vincoli tecnico-urbanistici e nel rispetto delle normative vigenti, pagandone a parte e anticipatamente la differenza di prezzo.

Le richieste di variazione vanno presentate **per iscritto**, nei tempi indicati dai tecnici incaricati per l'aggiornamento degli elaborati architettonici e impiantistici. Le varianti possono essere valutate solo se richieste **prima della realizzazione** dell'opera interessata: un intervento su un'opera già eseguita costituisce un'opera aggiuntiva.

Tutte le varianti saranno verificate preventivamente dall'ufficio tecnico e dai professionisti incaricati dal punto di vista urbanistico e normativo; scorpori e varianti saranno computati dall'ufficio tecnico e dovranno essere accettati e controfirmati dall'acquirente prima dell'esecuzione.

5.2 OPERE AGGIUNTIVE E PAGAMENTI

Le opere opzionali aggiuntive richiedono il pagamento del prezzo concordato, con un **anticipo di almeno il 50%**; il costo restante viene inserito direttamente nel contratto di compravendita. Il nostro consulente finanziario è a disposizione per illustrare le modalità più adatte a ogni esigenza.

Eventuali sovrapprezzi di posa sono dovuti solo se si richiedono modalità diverse da quelle previste dal capitolato – ad esempio posa diagonale, fugata o a spina di pesce, formati superiori o materiali diversi.

5.3 SCELTA DEI MATERIALI

I campionari definitivi saranno forniti in tempo utile per le scelte. In caso di varianti sulle forniture di capitolato acquistate dalla medesima azienda, la differenza sarà computata sul prezzo di listino.

Se la scelta ricade su aziende non convenzionate con la Società venditrice, sarà applicata una **ritenuta del 25%** per mancata fornitura. Fino al rogito l'acquirente non può sostituirsi alla Società venditrice nell'acquisto dei materiali da costruzione; potrà agire per proprio conto solo dopo il rogito.

5.4 ACCESSO AL CANTIERE

Per ragioni di sicurezza, l'accesso al cantiere è consentito agli acquirenti solo con espressa autorizzazione della Direzione Lavori e accompagnati dalla stessa.



CONTATTI

Scopri la tua *nuova casa.*

IL PROGETTO

Via Privata Tarvisio 35
Milano

ONLINE

www.livingmaggiolina.it

Tutte le immagini sono render di progetto, elaborati a scopo illustrativo. Non rappresentano lo stato attuale dei luoghi. Arredi, finiture, colori, materiali e dotazioni sono esemplificativi e non costituiscono elemento contrattuale.
Melchiorre Real Estate S.r.l. · Piazzale Ferrara 4, 20139 Milano (MI) · Reg. Imp. / C.F. / P. IVA 13741080967 · REA MI 2740857