MT

MOLO T RESIDENCE



Prestigiosi appartamenti fronte mare con piscina a Muggia.
Design moderno e terrazze panoramiche, immersi nel verde.

Capitolato di vendita

Molo T Residence



CAPITOLATO DELLE OPERE

Premessa

Il presente Capitolato Tecnico accompagna la realizzazione dell'intervento, delineandone le principali caratteristiche costruttive, impiantistiche e prestazionali.

In corso d'opera, la Direzione Lavori potrà affinare alcune soluzioni progettuali per rispondere ad esigenze tecniche, funzionali, estetiche, normative o autorizzative, nonchè alla disponibilità dei materiali.

Ogni scelta sarà orientata a preservare la qualità, l'identità ed il valore complessivo dell'opera, attraverso l'impiego di materiali e componenti equivalenti o di livello superiore.

I marchi eventualmente indicati rappresentano unicamente un riferimento dello standard qualitativo preisto. Ogni variante sarà valutata e preventivamente approvata dalla Direzione Lavori.

I render e le immagini utilizzate all'interno del presente documento hanno una finalità meramente illustrativa e non rappresentano un impegno contrattuale.

Molo T Residence

Il complesso sorge in una location unica ed esclusiva, incastonato lungo la suggestiva strada litoranea che unisce il fascino storico di Muggia alla vicina Slovenia.
I veri protagonisti di questo intervento sono il mare e il bosco: l'immobile gode infatti di una spettacolare vista panoramica sul golfo e, al contempo, è completamente abbracciato da fitti e rigogliosi terreni boschivi.

Questa combinazione esclusiva offre ai residenti un'oasi di assoluta privacy, aria incontaminata e un benessere profondo, dove il blu dell'orizzonte e il verde della natura si fondono in un quadro senza eguali.

A completare questo scenario ideale per gli amanti della natura e dell'outdoor, la proprietà si trova all'imbocco della rinomata ciclopedonale "Transmuggesana": un affascinante percorso naturalistico che, con i suoi suggestivi tratti in salita, rappresenta una splendida opportunità per rigeneranti passeggiate a piedi o per stimolanti escursioni in bicicletta.

Progetto

L'edificio, eretto negli anni '50, nasceva originariamente come rimessaggio per imbarcazioni di piccolo cabotaggio, testimoniando la profonda tradizione cantieristica del territorio di Muggia.

Oggi, il nuovo progetto reinterpreta questa eredità storica attraverso un'esclusiva ricostruzione con ampliamento volumetrico: a seguito della totale demolizione del fabbricato esistente e dei vecchi magazzini, la nuova architettura sorgerà sul medesimo sedime, custodendone la pianta originaria come omaggio al passato, ma proiettando l'immobile verso i più elevati standard abitativi contemporanei.

Il nuovo complesso ospiterà complessivamente 13 alloggi completi di 6 box auto, 6 cantine, 10 posti auto scoperti, curate aree comuni e come fiore all'occhiello del progetto, spicca inoltre la splendida piscina condominiale con area solarium: uno spazio al primo piano rialzato, protetto e racchiuso dall'edificio stesso, perfettamente riparato per garantire l'assoluta privacy dei condomini e dei loro ospiti.

Descrizione generale delle opere

La ricostruzione del piano terra e della porzione interrata verrà eseguita in cemento armato, mentre i due piani fuori terra saranno realizzati con tecnologia in legno XLAM, in stretta conformità con le più aggiornate normative antisismiche e di efficientamento energetico.

Per quanto riguarda la componente tecnologica, l'edificio sarà dotato di un impianto di riscaldamento e raffrescamento condominiale con terminali ventilconvettori idronici dotati di pannello radiante; i servizi principali vedranno la centrale termica con generatore di calore elettrico localizzata al piano terra, mentre la pompa di calore troverà alloggiamento sulla copertura della struttura.

Sempre sul tetto, verranno installati i pannelli fotovoltaici dedicati all'alimentazione degli impianti condominiali.

L'edificio sarà inoltre munito di cappotto isolante, costituito da pannelli in grafite dello spessore di 14 cm sulle strutture in cemento armato e da lana di roccia dello spessore di 14 cm sulle strutture in legno XLAM.

Il colore delle facciate sarà caratterizzato da una tonalità chiara, impreziosita da alcuni elementi in colore sabbia, una scelta cromatica che valorizza il carattere architettonico dell'intervento e ne favorisce l'inserimento nel contesto circostante.

Le opere infrastrutturali saranno completate dalla realizzazione di una nuova rete fognaria provvista di fossa imhoff con filtro antibatterico e sistema di dispersione attraverso subirrigazione, predisponendo già il sistema per il futuro allaccio alla rete comunale.

Descrizione delle opere interne

Il complesso garantisce i più alti standard di comfort termico e acustico grazie a soluzioni costruttive d'avanguardia.

Le pareti divisorie tra gli appartamenti sfruttano la solidità di un'anima in legno XLAM a 5 strati (100 mm), protetta su entrambi i lati da una controparete isolante metallica con lana di roccia e doppia lastra in cartongesso (25 mm) da solaio a solaio.

Le partizioni interne sono realizzate a secco in cartongesso posti su struttura metallica, integrate con isolanti ad alta densità per offrire ambienti silenziosi,, ben distribuiti e facilmente adattabili alle diverse configurazioni abitative.

Particolare attenzione è riservata agli ambienti più tecnici: nei bagni vengono utilizzate lastre idrorepellenti, mentre nelle cucine soluzioni rinforzate ad alta resistenza assicurano durabilità e prestazioni nel tempo.

Le pareti perimetrali saranno ulteriormente ottimizzate con contropareti isolate che migliorando le prestazioni energetiche dell'edificio e contribuendo a mantenere una temperatura interna ideale in ogni stagione.

I controsoffitti in cartongesso, realizzati dove necessario, integrano sistemi fonoassorbenti con lana di roccia, incrementando il comfort acustico degli ambienti.
Tutte le superfici sono rifinite con lavorazioni accurate, garantendo uniformità estetica e qualità percepita elevata.

La pavimentazione delle verande è prevista in totale continuità con quella degli ambienti interni, garantendo omogeneità visiva e architettonica.

La massima quiete tra i piani è assicurata da massetti per il passaggio degli impianti posati su un performante tappeto anticalpestio.

Impianto idrico sanitario

Le opere impiantistiche saranno realizzate con l'impiego di materiali di primaria scelta volti a garantire massima durata nel tempo, silenziosità e conformità alle vigenti normative igienico-sanitarie.

I nuovi scarichi fino alle colonne montanti saranno realizzati con tubazioni in polietilene ad innesto (tipo Geberit o similare), con diametri variabili da 40, 50, 75, 90 e 110 mm a seconda delle necessità d'uso e delle portate.

La distribuzione idrica per l'acqua calda e fredda all'interno degli appartamenti sarà eseguita con tubo multistrato a pinzare con sezioni secondo progetto.
La produzione di acqua calda sanitaria sarà affidata a scaldabagni elettrici da 80 litri interni ai singoli alloggi.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento centralizzato

La gestione del clima è affidata a un evoluto impianto centralizzato ad altissima efficienza per il riscaldamento e il raffrescamento. Negli ambienti, i ventilconvettori idronici con pannello radiante uniscono la rapidità di climatizzazione a una diffusione del calore omogenea e silenziosa, integrandosi con eleganza nel design degli interni.

Il sistema si avvale di una centrale termica elettrica al pianterreno e di una pompa di calore di ultima generazione in copertura. Una rete di distribuzione intelligente, dotata di cassette di ispezione facilmente accessibili, ottimizza i flussi azzerando gli sprechi energetici e garantendo la massima efficienza.

Sarà installato un generatore di calore elettrico abbinato a pompa di calore aria/acqua per l'impianto di riscaldamento e raffrescamento. Produzione di acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico per ogni appartamento.

La distribuzione principale si dipartirà dalla centrale termica, dove saranno installate le pompe di circolazione, e sarà eseguita con tubazioni in acciaio coibentato. Per quanto riguarda la rete a servizio dei singoli alloggi, la distribuzione si svilupperà dal collettore complanare (tipo Modul) ai terminali ventilconvettori idronici con pannello radiante tramite tubazioni in multistrato isolato.

Nei singoli bagni è prevista la posa di un termoarredo elettrico.
I consumi di ogni alloggio saranno puntualmente contabilizzati attraverso "satelliti di utenza", installati nei pianerottoli di piano e ogni appartamento sarà dotato di un cronotermostato.

Impianto elettrico

Ogni appartamento è dotato di un impianto elettrico moderno e predisposto per l'evoluzione digitale della casa, realizzato nel pieno rispetto delle normative vigenti e progettato per garantire sicurezza, affidabilità e comfort d'uso.

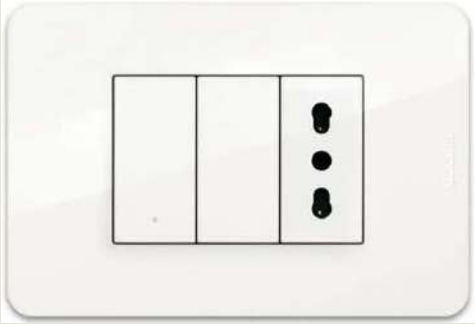
Le vie di distribuzione comprendono canalizzazioni incassate, scatole porta frutto e di derivazione integrate nelle murature, oltre a tubazioni corrugate in PVC, per assicurare un impianto ordinato, accessibile e facilmente mantenibile.

Punti luce, comando e presa con frutti BTICINO MatixGO o similare e placche in tecnopolimero bianco, secondo i requisiti minimi prestazionali della CEI 64-8 – Livello 1. Predisposizione aspiratori bagni e altri impianti previsti.

Ogni unità abitativa è dotata di quadro elettrico dedicato, dimensionato in funzione della metratura e della tipologia degli impianti, con una chiara separazione dei circuiti per una gestione efficiente e sicura.

Realizzazione dei collegamenti equipotenziali delle tubazioni e allaccio all'impianto di terra condominiale.
Impianto di ricezione TV con dorsale in fibra ottica e punti televisivi indipendenti, predisposizione della linea telefonica con tubazione dedicata e armadietto per il cablaggio strutturato in ogni appartamento, quale centro stella per TV e dati.

Realizzazione di impianto videocitofonico completo di telecamera su pulsantiera esterna e apparecchio interno. Eventuale variante con tecnologia Wi-Fi quotata separatamente.
Tutti gli impianti saranno realizzati secondo progetto, completi di certificato di conformità e documentazione prevista dalla normativa vigente.



Parti comuni

Gli spazi comuni sono progettati per offrire un’esperienza abitativa elegante, privi di barriere architettoniche, dove estetica e qualità dei materiali si fondono con soluzioni tecniche all’avanguardia.

Il comfort è garantito dalla presenza di un ascensore con portata 480 kg, velocità di 1 m/s e 3 fermate, progettato per offrire efficienza, silenziosità e affidabilità.

Per i rivestimenti della scala interna, degli sbarchi ascensore e delle parti comuni coperte, si utilizzeranno piastrelle cromaticamente coordinate con le pavimentazioni esterne, creando un raccordo estetico uniforme. La scala esterna di collegamento al ballatoio sarà invece eseguita in acciaio con gradini a vasca, predisposti per accogliere la posa della stessa piastrella.

I camminamenti esterni saranno realizzati in cemento stampato, con una colorazione studiata per abbinarsi con le pavimentazioni dei poggioli privati e del bordo piscina, contribuendo a conferire uniformità e continuità agli spazi comuni esterni.

La pavimentazione dei poggioli privati e del bordo piscina è stata concepita per creare una continuità estetica tra gli spazi esterni dell'edificio mediante l’utilizzo di piastrelle in gres porcellanato con finitura effetto pietra colore sabbia chiaro, una scelta materica in sintonia con il contesto naturale e con il carattere architettonico dell'intervento.

Progettate in continuità con l'architettura, le aree verdi si integrano armoniosamente nel paesaggio circostante. In questo contesto esclusivo, caratterizzato dall'incontro tra mare e natura locale, il progetto prevede la realizzazione di prati verdi privati e la piantumazione di specie autoctone nelle aree comuni.

A valorizzare questi spazi anche nelle ore serali, l'impianto di illuminazione esterna combina corpi illuminanti incassati nei muretti lungo i percorsi pedonali e discreti lampioncini per le zone a verde, garantendo un'atmosfera suggestiva in piena armonia con il luogo.

I serramenti esterni ad alta efficienza, coerenti con la Classe Energetica A4 del progetto, garantiscono un isolamento termoacustico d'eccellenza.
Realizzati con un sistema ibrido PVC-Alluminio, associano le proprietà termiche del PVC per l'interno (color bianco soft) alla durabilità dell'alluminio per l'esterno (finitura Grigio Seta). Una configurazione moderna che valorizza l'estetica dell'edificio e offre una barriera totale contro la salsedine e gli agenti atmosferici marini.

I box auto, saranno dotati di punto acqua, allaccio alla rete di scarico, punto luce, presa elettrica, portone basculante con predisposizione per l'elettrificazione.
I posti macchina saranno tutti dotati di predisposizione per l'eventuale installazione della colonnina di ricarica.

A completamento e valorizzazione dell'intero complesso residenziale, viene realizzata un'esclusiva piscina interrata a sfioro da 5 x 12 metri (altezza 125 cm). Questa straordinaria area benessere è impreziosita da una vasca attigua riservata ai bambini di 3 x 4 metri (altezza 40 cm) e completata da due docce esterne.
L'opera, che eleva sensibilmente il valore del patrimonio immobiliare, unisce l'alta valenza estetica a dotazioni tecnologiche di ultima generazione.
Il rivestimento interno è in PVC armato ad alta resistenza, mentre la gestione è totalmente automatizzata grazie a un moderno sistema di disinfezione dell'acqua e ad un dispositivo di declorazione per le acque di scarico. Tutti gli impianti, inclusi la vasca di compensazione interrata e il vano tecnico, sono posizionati in modo da garantire la massima silenziosità e il minimo impatto visivo.



La presente pubblicazione costituisce esclusivamente una base illustrativa. Una parte delle immagini riportate nel documento è sviluppata con tecniche di computer grafica (rendering fotorealistico), con riferimento a particolari di facciata e prospetti, parti comuni, parti private ed interni degli appartamenti, al solo fine di prospettare un'ipotesi futura realizzazione e/o potenzialità delle diverse soluzioni a seguito di personalizzazione degli utenti.
Ragion per cui tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. Questo documento non ha valenza contrattuale e non è vincolante per la società d'investimento che ne detiene i diritti e le informazioni riportate. Sono vietati, senza preventiva autorizzazione, la riproduzione, la riproduzione e l'uso anche parziale dei testi e delle immagini.

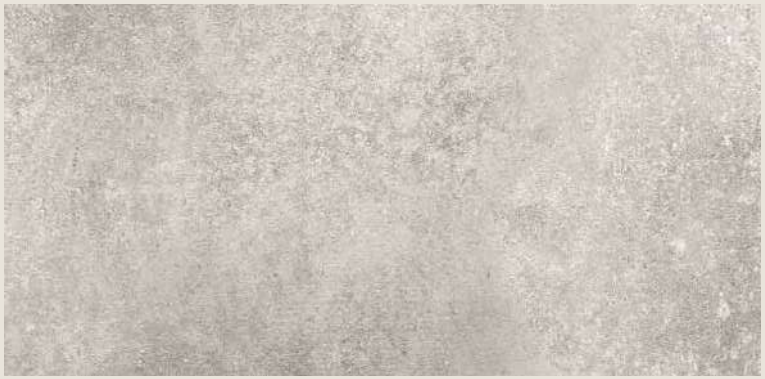
Capitolato finiture



Soluzioni Tiles Ceramiche

Collezione Workshop







La scelta prevede l’impiego della collezione Workshop di Soluzioni Tiles, un effetto cemento per creare un’atmosfera dal look sempre moderno e minimale, disponibile in 4 varianti cromatiche e nei formati 30x60 a parete e 60x60 a pavimento. La posa è prevista fino a un’altezza di 120 cm per le pareti asciutte e di 240 cm per la zona doccia.



Soluzioni Tiles Ceramiche

Collezione Saint Moritz





In alternativa, proponiamo la collezione Sanit Moritz di Soluzioni Tiles. E' disponibile in quattro colorazioni nei formati 30x60 a parete 60x60 a pavimento. Il rivestimento è previsto fino a un'altezza di 120 cm per le pareti asciutte e di 240 cm per le zone doccia.





Terratinta ceramiche

TERRATINTA group

Collezione Wald

Le superfici a pavimento saranno realizzate con prodotti Terratinta. Nello specifico, la collezione Wald è stata scelta per la sua fedele riproduzione delle essenze lignee con posa a correre di dimensione 20x120; in alternativa le precedenti serie di Soluzioni Tiles possono essere utilizzate per estendere il design dei rivestimenti bagno anche alle restanti aree calpestabili in dimesione 60x60. L'obiettivo è assicurare una linearità cromatica e di finitura in tutto l'appartamento. Il battiscopa sarà bianco laccato.





RUBINETTERIE treemme

Treemme Rubinetteria

Per la rubinetteria abbiamo selezionato la serie Footprint di Rubinetterie 3M (Treemme) nella luminosa finitura cromata. Questa collezione si distingue per un design essenziale che trova la sua massima espressione nella zona doccia: qui l'utilizzo di componenti a incasso permette di celare le parti meccaniche, restituendo un’estetica minimale e di estrema pulizia formale.







Quare

Modello Relief Plus



Per la zona doccia è stato selezionato il piatto doccia Relief Plus di Quare Design. La scelta della finitura Pizarra, che riproduce fedelmente la texture dell'ardesia, nella tonalità Bianco Naturale, conferisce all'ambiente un carattere organico e ricercato, garantendo al contempo elevate proprietà antiscivolo.

QUARE BATHROOM DESIGN & SOLUTIONS



Hidra Ceramiche

Modello Tour 4.0

La proposta prevede la fornitura della collezione Tour 4.0 di Hidra. Si tratta di sanitari con montaggio filo parete, una soluzione che ottimizza lo spazio e facilita la pulizia. La finitura scelta è il bianco lucido, garantendo un'estetica intramontabile e un'elevata resistenza nel tempo.



GD Dorigo

Collezione Pegaso

Si prevede la fornitura e posa in opera di porte a marchio GD Dorigo, collezione Pegaso, con finitura Quarzo o equivalente in laminato effetto legno bianco.

Manital

Collezione techna

Si prevede la fornitura e posa in opera di maniglie Manital (modello Techna) o prodotti equivalenti per caratteristiche e design, nella finitura cromo satinato.



Termoarredo elettrico

Il riscaldamento degli ambienti bagno sarà garantito dall'installazione di termoarredi scaldasalviette a funzionamento elettrico, scelti per coniugare comfort termico e funzionalità.



Boiler elettrico

L'acqua calda sanitaria sarà garantita dalla presenza di un boiler elettrico da 80 litri.



Fancoil con piastra radiante

Il sistema di riscaldamento e raffrescamento degli ambienti (zona giorno e notte) sarà affidato ai ventilconvettori, che assicura un'efficace gestione della temperatura tutto l'anno.



Tutte le immagini sono inserite a scopo illustrativo e tutti i prodotti possono subire delle modifiche a seconda delle disponibilità di mercato e fatto salvo diverse indicazioni della D.L.