

MAV 158
ABITARE
TRIESTE

BOOK CAPITOLATO



Il capitolato

MATERIALI SCELTI PER FARTI SENTIRE
DAVVERO A CASA





Premessa

Il presente documento ha la finalità di mostrare le caratteristiche principali dell'intervento di ristrutturazione in oggetto. Il capitolato descrittivo delle opere potrà essere comunque suscettibile di variazioni nella fase di realizzazione, sia per dimensioni che per caratteristiche, rispetto al progetto presentato ed approvato.

Le macro lavorazioni vengono descritte al successivo paragrafo.

I marchi delle aziende fornitrici segnalati nel presente capitolato sono citati in quanto descrivono le caratteristiche dei materiali prescelti ma potranno subire variazioni.

La Direzione Lavori, potrà provvedere a varianti in corso d'opera.

In fase di realizzazione, l'impresa di costruzione e la Direzione Lavori si riservano, nell'eventualità, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle varianti che si possano rendere necessarie per motivi di carattere tecnico, funzionale, estetico o collegati alle procedure urbanistico-edilizie, senza che tali modifiche vadano ad inficiare sul valore economico delle singole unità immobiliari.

Tutti gli interventi e le relative varianti saranno approvati preventivamente dalla Direzione Lavori. Le lavorazioni di seguito elencate, vengono meglio descritte e quantificate nel computo metrico estimativo.

Classe energetica A+.

158

O1
—

Capitolato
delle finiture



ALI PARQUETS | Woodi

Woodi è la collezione di pavimenti in multistrato sviluppata da **ALI**, una delle prime società di diritto sammarinese, fondata nel 1941 e da sempre leader nella produzione di **parquet di alta qualità**. Woodi interpreta il gusto contemporaneo, con doghe di legni pregiati, trattati con le finiture più attuali per creare ambienti pieni di fascino e stile. Stabilimento ed uffici si trovano nella Repubblica di San Marino, un territorio fortemente integrato con i distretti industriali delle regioni limitrofe, specializzati nella lavorazione del legno.

1.1 Pavimenti in legno

ZONA GIORNO / NOTTE



IRIS

Essenza: Rovere
Dimensione: 158x1220x10 mm
Lavorazione: Spazzolato bisellato
Finitura: Olio UV
Posa: A correre



STIGE

Essenza: Rovere
Dimensione: 158x1220x10 mm
Lavorazione: Spazzolato bisellato decapato
Finitura: Olio UV
Posa: A correre



OSIRIDE

Essenza: Rovere
Dimensione: 158x1220x10 mm
Lavorazione: Spazzolato bisellato
Finitura: Olio UV
Posa: A correre



TICHE

Essenza: Rovere
Dimensione: 158x1220x10 mm
Lavorazione: Spazzolato bisellato
Finitura: Olio UV
Posa: A correre





Un polo industriale dinamico e di riferimento nella ceramica di qualità, simbolo del **made in Italy** nel mondo e player globale del settore. Cooperativa Ceramica d'Imola è presente sul mercato con tre marchi commerciali distinti **Imola, LaFaenza e Leonardo**.

150 anni di bellezza, creatività e qualità eccellente. Prodotti in grado di interpretare sempre i bisogni del mercato; unici perché frutto di un'autentica passione per la ceramica.

1.1 Pavimenti in ceramica

BAGNI



CAMARGUE

Collezione: **Stoncrete**
Tipologia: Gres Porcellanato
Dimensione: 120x60 cm / 60x60 cm



ARGENTO

Collezione: **Stoncrete**
Tipologia: Gres Porcellanato
Dimensione: 120x60 cm / 60x60 cm



GRIGIO

Collezione: **Stoncrete**
Tipologia: Gres Porcellanato
Dimensione: 120x60 cm / 60x60 cm



GRIGIO SCURO

Collezione: **Stoncrete**
Tipologia: Gres Porcellanato
Dimensione: 120x60 cm / 60x60 cm

**Il formato 60x60 cm è previsto nei bagni di dimensioni ridotte.*





1.1 Pavimenti in ceramica

BAGNI



ALMOND

Collezione: **Crew Umami**
Tipologia: Gres Porcellanato
Dimensione: 120x60 cm / 60x60 cm



BEIGE

Collezione: **Crew Umami**
Tipologia: Gres Porcellanato
Dimensione: 120x60 cm / 60x60 cm



TORTORA

Collezione: **Crew Umami**
Tipologia: Gres Porcellanato
Dimensione: 120x60 cm / 60x60 cm

**Il formato 60x60 cm è previsto nei bagni di dimensioni ridotte.*

1.2 Rivestimenti

BAGNI



CAMARGUE

Collezione: **Stoncrete**
 Tipologia: Gres Porcellanato
 Dimensione: 120x60 cm / 60x60 cm
 Rivestimento doccia: h 240 cm
 Rivestimento bagno: h 120 cm



ARGENTO

Collezione: **Stoncrete**
 Tipologia: Gres Porcellanato
 Dimensione: 120x60 cm / 60x60 cm
 Rivestimento doccia: h 240 cm
 Rivestimento bagno: h 120 cm



GRIGIO

Collezione: **Stoncrete**
 Tipologia: Gres Porcellanato
 Dimensione: 120x60 cm / 60x60 cm
 Rivestimento doccia: h 240 cm
 Rivestimento bagno: h 120 cm



GRIGIO SCURO

Collezione: **Stoncrete**
 Tipologia: Gres Porcellanato
 Dimensione: 120x60 cm / 60x60 cm
 Rivestimento doccia: h 240 cm
 Rivestimento bagno: h 120 cm

**Il formato 60x60 cm è previsto nei bagni di dimensioni ridotte.*





1.2 Rivestimenti

BAGNI



ALMOND

Collezione: **Crew Umami**
 Tipologia: Gres Porcellanato
 Dimensione: 120x60 cm / 60x60 cm
 Rivestimento doccia: h 240 cm
 Rivestimento bagno: h 120 cm



BEIGE

Collezione: **Crew Umami**
 Tipologia: Gres Porcellanato
 Dimensione: 120x60 cm / 60x60 cm
 Rivestimento doccia: h 240 cm
 Rivestimento bagno: h 120 cm



TORTORA

Collezione: **Crew Umami**
 Tipologia: Gres Porcellanato
 Dimensione: 120x60 cm / 60x60 cm
 Rivestimento doccia: h 240 cm
 Rivestimento bagno: h 120 cm

*Il formato 60x60 cm è previsto nei bagni di dimensioni ridotte.



Grohe è un brand leader a livello globale nelle soluzioni complete per il bagno e sistemi per la cucina. Dal 2014 è parte del portafoglio dei marchi di LIXIL, produttore di sistemi pionieristici nei settori idrico e residenziale. Fedele al payoff "Pure Freude an Wasser" (il puro piacere dell'acqua), ogni prodotto è espressione dei valori del brand: *tecnologia, qualità, design e sostenibilità.*

1.3 Rubinetteria

BAGNO



MISCELATORE LAVABO

Collezione: **Cubeo**
Colore: Cromo



MISCELATORE BIDET

Collezione: **Cubeo**
Colore: Cromo



SET DOCCIA

Collezione: **Cubeo - Tempesta 250**
Colore: Cromo



PLACCA DI COMANDO

Collezione: **Skate Air**
Colore: Cromo





CATALANO

Tutti i prodotti **Catalano** sono 100% made in Italy.

Catalano è sinonimo di innovazione, qualità e design, è leader nel settore ceramica per l'arredo bagno. Fondata nel 1967 a Fabrika di Roma, è un'azienda italiana di solida cultura industriale, che ha saputo coniugare tecnologia e automazione con il sapere artigianale coltivato sul territorio da generazioni.

1.4 Sanitari

BAGNO



VASO WC A TERRA

Collezione: **Italy**
Colore: Bianco lucido



BIDET A TERRA

Collezione: **Italy**
Colore: Bianco lucido

Rivestimento antibatterico Cataglaze+ con ioni d'argento e di titanio, sistema di scarico Silentech.



1.5 Piatto doccia

BAGNO

Quare Design nasce nel 2014 con l'obiettivo di trasformare il concetto di bagno con soluzioni di alta gamma. Specializzata in piatti doccia, pannelli murali e lavabi, Quare si distingue per il suo materiale innovativo ed esclusivo: Quarex, sviluppato per offrire design, resistenza e stile in ogni progetto.

QUARE



PIATTO DOCCIA

Collezione: **Relief Plus**

1.6 Scaldasalviette

BAGNO

Lazzarini è un'azienda operante a livello internazionale specializzata nella progettazione, sviluppo e commercializzazione di scaldasalviette e radiatori d'arredo. Eccellenza del design "Made in Italy", offre un prodotto altamente performante e curato in ogni dettaglio.

lazzarini



SCALDASALVIETTE

Collezione: **Cortina Evo**

Scaldasalviette elettrico in acciaio con collettori laterali a forma di "D" 40x30 mm e tubo dritto tondo orizzontale diametro 22 mm saldobrasato. Tre mensole tonde. Il termostato è incorporato. Collegamento alla presa di corrente tramite spina schuko e cavo lungo circa 1 m.



1.7 Porte interne

GD Dorigo è una delle principali realtà industriali italiane. Ha saputo evolvere l'eccellente maestria artigiana in processi di industrializzazione avanzati per la produzione di porte interne in legno ed in laminato e di porte tecniche per il comparto dell'edilizia professionale (ospedali, alberghi, scuole e uffici).



PORTE INTERNE

Collezione: **Pegaso**
Tipologia: Porta in laminato



Finitura: Quarzo I4

Bianco materico con
venatura orizzontale.



1.8 Maniglie

Luigi Bigoloni fonda la **Manital** nel 1990 a Vobarno, in provincia di Brescia, territorio tra i maggiori poli europei del settore siderurgico e dall'antico sapere artigianale. Bigoloni costruisce le basi della filosofia aziendale: passione per il design, attenzione per i dettagli e ricerca all'innovazione.

MANITAL



MANIGLIE INTERNE

Collezione: **Techna**



Finitura: Cromo satinato

1.9 Porte blindate

Fondata nel 2002 dalla mente lungimirante di Dario Vaccari con il supporto tecnico di Maurizio Castignoli, **Alias** è oggi leader di mercato in tema di sicurezza coniugata al design come produttori di porte blindate. L'azienda ha ridefinito i confini del suo settore, lanciando sul mercato prodotti innovativi.



PORTE BLINDATE

Collezione: **Magma 60**

Omologata taglia fuoco EI2-90 secondo la norma EN 1634-1;
Trasmittenza termica
1,60 W/m²K; Abbattimento
acustico Rw: 40 dB.



1.10 Serramenti

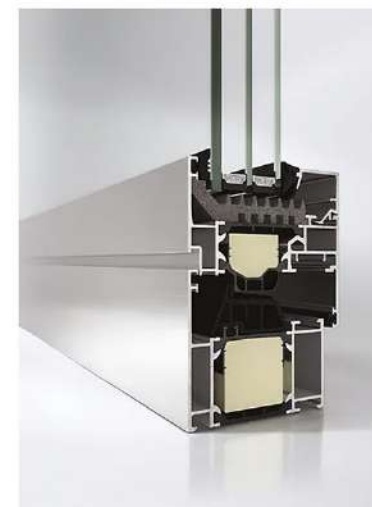
Schüco è leader di mercato per sistemi in alluminio di finestre, porte e facciate di alta qualità. Milioni di prodotti Schüco vengono utilizzati in tutto il mondo e soddisfano i più elevati requisiti di design, comfort, sicurezza ed efficienza energetica.

SCHÜCO

FINESTRE

Modello: **AWS 75.SI+**

Per profondità costruttiva di 75 mm, sistema Schüco AWS. Modello testato da EPEA Hamburg e certificato Silver in conformità con l'ultimo standard C2C dell'American Cradle to Cradle Innovation Institute.



158

02
—

Capitolato
delle opere

2.1 Descrizione delle opere

Il progetto prevede la riqualificazione integrale di un complesso edilizio esistente, attraverso la demolizione quasi totale delle strutture originarie, il recupero di una porzione selezionata e la realizzazione di un nuovo edificio residenziale moderno ed efficiente.

Inserito in un contesto con oltre 3.500 mq di verde, il nuovo complesso si sviluppa su otto piani (di cui uno parzialmente interrato) per circa 13.400 mc e 6.200 mq di superficie coperta, ospitando 48 unità abitative, oltre a spazi comuni, autorimessa e parcheggi immersi nel verde.

L'intervento adotta una struttura portante in acciaio con solai in lamiera grecata e nucleo centrale in elementi metallici ad alte prestazioni, garantendo elevati standard di sicurezza (REI60) e flessibilità progettuale. Gli attici includono soppalchi in acciaio e legno, mentre la copertura in legno con finiture in lamiera conferisce un carattere contemporaneo. Le facciate sono rivestite in WPC su struttura metallica, con attenzione a estetica e sostenibilità.

Grande rilievo è dato all'efficienza energetica e al comfort abitativo, con cappotto termico in lana minerale, contropareti isolate e soluzioni costruttive ad alte prestazioni. Le parti comuni sono rifinite con materiali di pregio, mentre le unità abitative, dal bilocale al trilocale, sono tutte dotate di terrazzi abitabili.

Il progetto comprende inoltre interventi di valorizzazione esterna, tra cui una nuova area giochi attrezzata, la predisposizione di infrastrutture per telecomunicazioni, la riqualificazione degli accessi carrabili e pedonali e la sistemazione completa delle aree verdi e degli spazi comuni, con un disegno paesaggistico unitario e coordinato.

2.2 Parti comuni

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

Negli atri e nei corridoi, le pavimentazioni in gres ceramico di formato 60x60 cm e 60x120 cm creano superfici continue ed eleganti, in perfetta armonia cromatica con l'intero progetto architettonico. Le pareti sono rifinite con pitture lavabili di alta qualità, mentre i soffitti utilizzano finiture traspiranti, garantendo ambienti curati, luminosi e durevoli nel tempo.

Il vano scala si distingue per l'utilizzo di pregiata pietra di Aurisina levigata, trattata con finitura anticivolo per coniugare sicurezza ed estetica. Le ringhiere e i corrimano in metallo verniciato, dal design essenziale a barre verticali, completano uno stile contemporaneo e raffinato.

Il comfort è garantito dalla presenza di due ascensori, ciascuno con portata di 480 kg, progettati per offrire efficienza, silenziosità e affidabilità. Le cabine, rifinite in elegante Bianco, presentano dettagli in acciaio e alluminio che esaltano la qualità percepita. Il sistema di gestione intelligente (duplex) ottimizza automaticamente le chiamate, riducendo i tempi di attesa e migliorando la fluidità degli spostamenti all'interno dell'edificio.

L'area parcheggio, le corsie e le zone di manovra sono realizzate in cemento stampato, una soluzione resistente, durevole e perfettamente integrata con il contesto architettonico.

Il verde è protagonista anche negli spazi esterni: eleganti aiuole floreali valorizzano l'ingresso pedonale, creando un'accoglienza curata e armoniosa. Le diverse aree sono progettate per garantire ordine e privacy: i parcheggi sono separati dai giardini privati tramite siepi, scelte per la loro resa estetica e naturale continuità con il paesaggio. La stessa attenzione si ritrova nella delimitazione degli altri giardini privati e delle terrazze al primo piano, dove le essenze verdi contribuiscono a creare un ambiente riservato, omogeneo e piacevole da vivere in ogni stagione.

Un sistema di illuminazione studiato valorizza l'intero complesso anche nelle ore serali: lampioni di design, singoli e doppi, illuminano percorsi e spazi comuni con altezze variabili tra i 4 e i 6 metri, creando un ambiente sicuro, accogliente e scenografico.

2.3 Descrizione delle opere interne

Il complesso ospita 48 appartamenti di diverse metrature, pensati per rispondere a ogni esigenza contemporanea e caratterizzati dalla presenza di giardini privati o ampie terrazze abitabili, veri e propri prolungamenti dello spazio domestico.

Ogni unità è progettata con particolare attenzione all'isolamento acustico e al comfort interno. Le pareti divisorie tra gli appartamenti adottano soluzioni stratificate ad alte prestazioni, con struttura in blocchi POROTON abbinata a contropareti isolate in lana di roccia e cartongesso, garantendo elevati standard di isolamento termoacustico e massima privacy tra le unità abitative.

Le partizioni interne sono realizzate con sistemi a secco in cartongesso 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 sono ulteriormente ottimizzate con contropareti isolate che migliorano le prestazioni energetiche dell'edificio, contribuendo a mantenere una temperatura interna ideale in ogni stagione.

I controsoffitti, 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.

Gli strati di sottofondo sono progettati per integrare in modo efficiente tutti gli impianti, con massetti moderni a basso spessore e soluzioni autolivellanti.

L'inserimento di materiali specifici per l'isolamento al calpestio contribuisce a ridurre la trasmissione dei rumori tra i piani, migliorando sensibilmente il comfort abitativo.

2.4 Impianto di riscaldamento

Gli appartamenti sono dotati di un impianto di riscaldamento centralizzato di ultima generazione, progettato per garantire prestazioni elevate, consumi ottimizzati e massimo benessere abitativo.

L'intero complesso è servito da un'unica centrale termica da cui si sviluppa una rete di distribuzione efficiente e integrata per tutte le unità. Il sistema è di tipo ibrido, combinando:

- Pompa di calore ad aria, che sfrutta energia rinnovabile;
- Caldaia a condensazione a gas metano, per garantire continuità e affidabilità.

Un sistema intelligente seleziona automaticamente, in ogni momento, il generatore più efficiente in base alle condizioni climatiche esterne, assicurando massimo rendimento e riduzione dei costi energetici. A supporto dell'impianto sono integrati pannelli fotovoltaici e solare termico, per sfruttare al meglio le fonti rinnovabili e contribuire concretamente alla diminuzione dei consumi e dell'impatto ambientale.

All'interno degli alloggi, il comfort è garantito da un impianto radiante a pavimento esteso a tutti gli ambienti, che assicura una diffusione uniforme del calore e una piacevole sensazione di benessere in ogni stagione.

Nei bagni è prevista anche l'installazione di termoarredi elettrici, funzionali e pratici.

Ogni appartamento dispone di due termostati indipendenti, uno dedicato alla zona giorno e uno alla zona notte, per una gestione precisa della temperatura e un controllo ottimale dei consumi.

2.5 Impianto di raffrescamento

Ogni appartamento è predisposto per l'installazione di un impianto di climatizzazione autonomo, progettato per garantire il massimo comfort durante la stagione estiva.

La predisposizione prevede sistemi mono, dual o trial split, dimensionati in base alla tipologia dell'alloggio, con la possibilità di climatizzare ogni ambiente grazie alla presenza di uno split per stanza.

Le unità esterne trovano collocazione dedicata nei poggiali privati, assicurando praticità di installazione, ottimizzazione degli spazi e un'integrazione ordinata con l'estetica dell'edificio.

2.6 Impianto idrosanitario

Ogni appartamento è dotato di un moderno impianto centralizzato per la produzione di acqua calda sanitaria, progettato per garantire comfort immediato, continuità di servizio e ottimizzazione dei consumi.

L'intero sistema è realizzato con soluzioni tecniche di elevata qualità: gli scarichi sono progettati con tubazioni in polietilene ad alta resistenza, dimensionate secondo le diverse esigenze funzionali, per assicurare durata, silenziosità e massima affidabilità nel tempo.

La distribuzione interna dell'acqua calda e fredda avviene tramite tubazioni multistrato, tecnologia avanzata che garantisce resistenza, sicurezza e prestazioni elevate. Ogni unità è dotata di sistemi di intercettazione dedicati all'interno dei bagni, per una gestione pratica e indipendente degli impianti.

Grande attenzione è riservata anche alla salubrità degli ambienti: Le cucine sono predisposte con collegamento diretto per cappe di aspirazione fino alla copertura, assicurando un'efficace evacuazione dei vapori.

I bagni ciechi sono dotati di sistemi di aspirazione forzata canalizzati, per garantire un corretto ricambio d'aria.



2.7 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.

I punti di comando e presa sono realizzati con componentistica di qualità marca e placche in tecnopolimero bianco, con dotazioni conformi agli standard prestazionali previsti dalla norma CEI 64-8 livello 1, garantendo funzionalità e sicurezza in ogni ambiente.

L'impianto è predisposto per l'alimentazione di:

- Sistemi di climatizzazione;
- Aspirazione bagni e cucine;
- Eventuali integrazioni tecnologiche future.

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.

L'impianto è concepito in versione tradizionale, ma già predisposto per un eventuale upgrade in sistema domotico smart, controllabile da qualsiasi dispositivo, garantendo così massima flessibilità evolutiva.

È inoltre previsto:

- Quadro di protezione montante in prossimità del punto di consegna energia;
- Linea montante dedicata fino all'unità abitativa;
- Collegamenti equipotenziali e integrazione all'impianto di terra condominiale;
- Connettività e infrastruttura digitale.

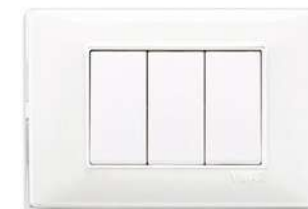
Il progetto integra una rete tecnologica avanzata per comunicazioni e intrattenimento:

- Impianto TV con dorsale in fibra ottica e punti completamente indipendenti;
- Predisposizione per linea telefonica dedicata;

- Sistema dati centralizzato con armadietto di cablaggio strutturato in ogni appartamento, che funge da centro stella dell'impianto TV e dati;
- Impianto videocitfonico con telecamera su pulsantiera esterna;
- Fornitura e posa di videocitfono interno, con possibilità di upgrade a versione Wi-Fi (con eventuale extracosto).

PLACCHETTA VIMAR

Collezione: **Plana**
Colore: Bianco



MAV 158
ABITARE
TRIESTE

BOOK CAPITOLATO

M A V 158
ABITARE
TRIESTE

FINISHES BOOK





Introduction



This document is intended to outline the main characteristics of the renovation project in question. The descriptive technical specifications of the works may be subject to changes during the construction phase, both in dimensions and characteristics, with respect to the submitted and approved design. The main work categories are described in the following section. The brands of the supplying companies referenced in these specifications are mentioned to illustrate the characteristics of the selected materials; however, they may be subject to change. The Works Director may implement variations during the course of construction. During the execution phase, the Contractor and the Works Director reserve the right, where necessary, to make changes to this description and to the design drawings, should such modifications be required for technical, functional, aesthetic reasons, or in connection with planning and building procedures, provided that such changes do not affect the economic value of the individual real estate units. All works and related variations shall be subject to prior approval by the Works Director. The works listed below are further described and quantified in the bill of quantities.

Energy Class A+.

158

O1
—

Finish
Specifications



ALI' PARQUETS | Woodi

Woodi is the engineered wood flooring collection developed by **ALI**, one of the first companies incorporated under the laws of the Republic of San Marino, founded in 1941 and long recognized as a leader in the production of **high-quality parquet flooring**. Woodi embodies contemporary taste, featuring planks crafted from fine woods and treated with the most up-to-date finishes to create interiors rich in charm and style. The company's manufacturing facility and offices are located in the Republic of San Marino, a territory deeply integrated with the industrial districts of the surrounding regions, renowned for their specialization in wood processing.

1.1 Wood Flooring

LIVING / SLEEPING AREAS



IRIS

Species: **Oak**
Dimensions: 158x1220x10 mm
Finish: Brushed, bevelled
Treatment: UV oil
Installation: Staggered



STIGE

Species: **Oak**
Dimensions: 158x1220x10 mm
Finish: Brushed, bevelled, pickled
Treatment: UV oil
Installation: Staggered



OSIRIDE

Species: **Oak**
Dimensions: 158x1220x10 mm
Finish: Brushed, bevelled, pickled
Treatment: UV oil
Installation: Staggered



TICHE

Species: **Oak**
Dimensions: 158x1220x10 mm
Finish: Brushed, bevelled
Treatment: UV oil
Installation: Staggered





A dynamic industrial group and a benchmark in quality ceramics, representing a symbol of **Made in Italy** worldwide and a global player in the sector. Cooperativa Ceramica d'Imola operates in the market through three distinct commercial brands: **Imola, LaFaenza and Leonardo**. For over 150 years, it has embodied beauty, creativity and outstanding quality, offering products that consistently interpret the evolving needs of the market; unique creations born from a genuine passion for ceramics.

1.1 Ceramic Flooring

BATHROOM



CAMARGUE

Collection: **Stoncrete**
Type: Porcelain Stoneware
Dimensions: 120x60 cm / 60x60 cm



SILVER

Collection: **Stoncrete**
Type: Porcelain Stoneware
Dimensions: 120x60 cm / 60x60 cm



GREY

Collection: **Stoncrete**
Type: Porcelain Stoneware
Dimensions: 120x60 cm / 60x60 cm



DARK GREY

Collection: **Stoncrete**
Type: Porcelain Stoneware
Dimensions: 120x60 cm / 60x60 cm

**The 60x60 cm format is specified for smaller bathrooms.*





1.1 Ceramic Flooring

BATHROOM



ALMOND

Collection: **Crew Umami**
Type: Porcelain Stoneware
Dimensions: 120x60 cm / 60x60 cm



BEIGE

Collection: **Crew Umami**
Type: Porcelain Stoneware
Dimensions: 120x60 cm / 60x60 cm



TAUPE

Collection: **Crew Umami**
Type: Porcelain Stoneware
Dimensions: 120x60 cm / 60x60 cm

**The 6060 cm format is specified for smaller bathrooms.*

1.2 Wall Cladding

BATHROOM



CAMARGUE

Collection: **Stoncrete**
Type: Porcelain Stoneware
Dimensions: 120x60 cm / 60x60 cm
Shower Wall Cladding: h. 240 cm
Bathroom Wall Cladding: h. 120 cm



SILVER

Collection: **Stoncrete**
Type: Porcelain Stoneware
Dimensions: 120x60 cm / 60x60 cm
Shower Wall Cladding: h. 240 cm
Bathroom Wall Cladding: h. 120 cm



GREY

Collection: **Stoncrete**
Type: Porcelain Stoneware
Dimensions: 120x60 cm / 60x60 cm
Shower Wall Cladding: h. 240 cm
Bathroom Wall Cladding: h. 120 cm



DARK GREY

Collection: **Stoncrete**
Type: Porcelain Stoneware
Dimensions: 120x60 cm / 60x60 cm
Shower Wall Cladding: h. 240 cm
Bathroom Wall Cladding: h. 120 cm

**The 60x60 cm format is specified for smaller bathrooms.*





1.2 Wall Cladding

BATHROOM



ALMOND

Collection: **Crew Umami**
Type: Porcelain Stoneware
Dimensions: 120x60 cm / 60x60 cm
Shower Wall Cladding: h. 240 cm
Bathroom Wall Cladding: h. 120 cm



BEIGE

Collection: **Crew Umami**
Type: Porcelain Stoneware
Dimensions: 120x60 cm / 60x60 cm
Shower Wall Cladding: h. 240 cm
Bathroom Wall Cladding: h. 120 cm



TAUPE

Collection: **Crew Umami**
Type: Porcelain Stoneware
Dimensions: 120x60 cm / 60x60 cm
Shower Wall Cladding: h. 240 cm
Bathroom Wall Cladding: h. 120 cm

**The 60x60 cm format is specified for smaller bathrooms.*



Grohe is a global leading brand in complete bathroom solutions and kitchen systems. Since 2014, it has been part of the LIXIL brand portfolio, a pioneer in water and housing technologies. True to its claim, "Pure Freude an Wasser" (Pure Joy of Water), every product embodies the brand's core values: **technology, quality, design and sustainability.**

1.3 Tapware

BATHROOM



WASHBASIN MIXER

Collection: **Cubeo**
Finish: Chrome



BIDET MIXER

Collection: **Cubeo**
Finish: Chrome



SHOWER SET

Collection: **Cubeo - Tempesta 250**
Finish: Chrome



FLUSH PLATE

Collection: **Skate Air**
Finish: Chrome





CATALANO

All Catalano products are 100% made in Italy. **Catalano** is synonymous with innovation, quality, and design, and is a leader in the bathroom ceramics sector. Founded in 1967 in Fabrika di Roma, it is an Italian company with a strong industrial culture that has successfully combined technology and automation with the artisanal expertise cultivated locally for generations.

1.4 Sanitaryware

BATHROOM



FLOOR-STANDING WC

Collection: **Italy**
Finish: Glossy White



FLOOR-STANDING BIDET

Collection: **Italy**
Finish: Glossy White

Cataglaze+ antibacterial coating with silver and titanium ions, featuring Silentech flushing system.



1.5 Shower Tray

BATHROOM

Quare Design was established in 2014 with the aim of transforming the bathroom concept through high-end solutions. Specialising in shower trays, wall panels and washbasins, Quare stands out for its innovative and exclusive material: Quarex, developed to offer design, durability and style in every project.



SHOWER TRAY

Collection: **Relief Plus**



1.6 Heated Towel Rail

BATHROOM

Lazzarini is an international company specialising in the design, development and marketing of heated towel rails and designer radiators. An expression of Made in Italy excellence, it offers highly efficient products crafted with meticulous attention to every detail.



Heated Towel Rail

Collection: **Cortina Evo**

Electric heated towel rail in steel, with 40 x 30 mm D-shaped side collectors and horizontal straight round tubes, diameter 22 mm, brazed welded. Featuring three round shelves. Integrated thermostat. Connection to power outlet via Schuko plug and cable approximately 1 m long.



1.7 Internal Doors

GD Dorigo is one of Italy's leading industrial companies. It has successfully transformed outstanding artisanal craftsmanship into advanced industrial production processes for the manufacture of internal timber and laminate doors, as well as technical doors for the professional building sector, including hospitals, hotels, schools and offices.



INTERNAL DOORS

Collection: **Pegaso**
Type: Laminate Door



Finish: Quarzo l4

Textured White with horizontal grain.



1.8 Door Handles

Manital was founded in 1990 in Vobarno, in the province of Brescia, by Luigi Bigoloni, in a region recognised as one of Europe's leading steel industry hubs and renowned for its long-standing artisanal tradition. Bigoloni established the foundations of the company's philosophy: a passion for design, attention to detail, and a constant pursuit of innovation.

MANITAL



DOOR HANDLES

Collection: **Techna**



Finish: Satin Chrome

1.9 Security Door

Founded in 2002 through the vision of Dario Vaccari, with the technical support of Maurizio Castignoli, **Alias** is today a market leader in security combined with design as a manufacturer of security entrance doors. The company has redefined the boundaries of its sector, introducing innovative products to the market.



SECURITY DOOR

Collection: **Magma 60**

- Fire-rated EI2-90 certified in accordance with EN 1634-1
- Thermal transmittance: 1.60 W/m²K
- Acoustic insulation: Rw 40 dB



1.10 Glazed windows

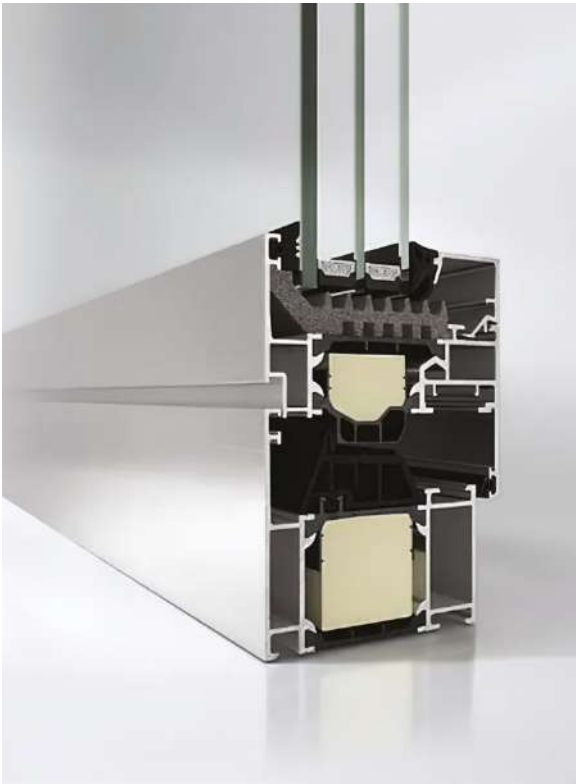
Schüco is a market leader in high-quality aluminium systems for windows, doors and façades. Millions of Schüco products are used worldwide, meeting the highest standards of design, comfort, security and energy efficiency.



WINDOWS

Model: **AWS 75.SI+**

- With a construction depth of 75 mm, Schüco AWS system.
- Model tested by EPEA Hamburg and certified Silver in accordance with the latest Cradle to Cradle (C2C) standard of the Cradle to Cradle Products Innovation Institute.



158

02
—

Works
Specifications

2.1 Description of Works

The project involves the comprehensive redevelopment of an existing building complex through the near-total demolition of the original structures, the selective preservation of a designated portion, and the construction of a new, modern, and high-efficiency residential building.

Set within a landscaped environment featuring over 3,500 sqm of green areas, the new complex is arranged across eight floors, one of which is partially below ground, for a total volume of approximately 13,400 cubic metres and 6,200 sqm of gross covered area. The development will accommodate 48 residential units, in addition to shared amenities, a garage, and parking spaces immersed in greenery.

The scheme adopts a steel structural frame with composite metal deck slabs and a central core composed of high-performance steel elements, ensuring high safety standards (REI 60 fire resistance rating) and maximum design flexibility. The penthouses feature steel-and-timber mezzanines, while the timber roof structure with sheet-metal finishes enhances the project's contemporary architectural character. The façades are clad in WPC (Wood Plastic Composite) panels mounted on a metal substructure, combining aesthetic quality with sustainability.

Particular emphasis has been placed on energy efficiency and residential comfort, with mineral wool external thermal insulation, insulated dry-lined internal walls, and high-performance construction solutions throughout. The common areas are finished with premium materials, while all residential units, from one-bedroom to two-bedroom apartments, feature fully habitable terraces.

The project also includes extensive external enhancement works, such as a new fully equipped children's play area, the provision for telecommunications infrastructure, the upgrading of vehicular and pedestrian access points, and the complete landscaping of green areas and shared outdoor spaces, all designed according to a cohesive and coordinated landscape masterplan.

2.2 Common Areas

The common areas have been designed to offer an elegant residential experience, where refined aesthetics and premium materials are seamlessly integrated with state-of-the-art technical solutions.

In the entrance lobbies and corridors, 60x60 cm and 60x120 cm porcelain stoneware flooring creates continuous and sophisticated surfaces, perfectly aligned with the overall chromatic palette of the architectural project. The walls are finished with high-quality washable paint, while the ceilings feature breathable coatings, ensuring well-maintained, bright, and durable spaces over time.

The stairwell stands out for the use of premium polished Aurisina stone, treated with a non-slip finish to combine safety with aesthetic appeal. Painted metal railings and handrails, characterised by a clean vertical-bar design, complete a contemporary and refined style.

Comfort is ensured by the presence of two lifts, each with a capacity of 480 kg, designed to provide efficiency, quiet operation, and reliability. The cabins, finished in elegant white, feature steel and aluminium detailing that enhances the perceived quality. An intelligent duplex control system automatically optimises lift calls, reducing waiting times and improving circulation throughout the building.

The parking area, driveways, and manoeuvring zones are finished in stamped concrete, a durable, hard-wearing solution that integrates seamlessly with the architectural context.

Greenery also plays a central role in the outdoor spaces: elegant flowerbeds enhance the pedestrian entrance, creating a welcoming and harmonious arrival experience. The various outdoor areas are designed to ensure order and privacy: parking spaces are screened from private gardens by hedges, selected for both their aesthetic quality and their natural continuity with the landscape. The same attention is reflected in the boundaries of the other private gardens and first-floor terraces, where carefully chosen planting helps create a private, cohesive, and pleasant environment to enjoy throughout the year.

A thoughtfully designed lighting system enhances the entire complex during the evening hours: designer single and double street lamps illuminate pathways and communal outdoor spaces, with heights ranging from 4 to 6 metres, creating a safe, welcoming, and scenographic atmosphere.

2.3 Description of Internal Works

The development comprises 48 apartments of varying sizes, designed to meet every contemporary lifestyle requirement and distinguished by the presence of private gardens or spacious habitable terraces, true extensions of the domestic living space.

Each unit has been designed with particular attention to acoustic insulation and indoor comfort. The partition walls between apartments incorporate high-performance layered systems, featuring a structural POROTON block wall combined with insulated dry-lined walls in rock wool and plasterboard, ensuring excellent thermal and acoustic insulation standards as well as maximum privacy between residential units.

Internal partitions are constructed using dry-wall plasterboard systems on metal framing, integrated with high-density insulation materials to create quiet, well-organised interiors that can be easily adapted to different residential layouts. Special care has been devoted to the more technical areas: moisture-resistant boards are used in bathrooms, while reinforced high-strength systems in kitchens ensure long-term durability and performance.

The perimeter walls are further enhanced with insulated dry-lined walls that improve the building's overall energy performance, helping to maintain an ideal indoor temperature throughout the year.

Suspended ceilings, installed where required, incorporate sound-absorbing rock wool insulation systems, further increasing the acoustic comfort of the interiors.

All surfaces are finished with meticulous workmanship, ensuring aesthetic consistency and a high perceived quality throughout.

The subfloor build-up has been engineered to efficiently integrate all building systems, with modern low-thickness screeds and self-levelling solutions.

The use of dedicated impact sound insulation materials significantly reduces noise transmission between floors, substantially improving overall residential comfort.

2.4 Heating System

The apartments are equipped with a state-of-the-art centralised heating system, designed to ensure high performance, optimised energy consumption, and maximum residential comfort.

The entire development is served by a single central plant room, from which an efficient and fully integrated distribution network supplies all residential units. The system is hybrid in nature, combining:

- an air-source heat pump, harnessing renewable energy
- a natural gas condensing boiler, ensuring continuity and reliability

An intelligent control system automatically selects, at any given time, the most efficient energy generator according to external climatic conditions, maximising performance while reducing operating costs. The system is supplemented by integrated photovoltaic and solar thermal panels, designed to make the most of renewable energy sources and make a tangible contribution to reducing energy consumption and environmental impact.

Within each apartment, comfort is ensured by an underfloor radiant heating system installed throughout all rooms, providing uniform heat distribution and a pleasant sense of wellbeing in every season.

Bathrooms are also fitted with electric heated towel rails, combining practicality with comfort.

Each apartment is equipped with two independent thermostats, one dedicated to the living area and one to the sleeping area, allowing precise temperature management and optimal control of energy consumption.

2.5 Cooling System

Each apartment is pre-arranged for the installation of an independent air-conditioning system, designed to ensure maximum comfort during the summer season.

The system provision includes mono-split, dual-split, or tri-split configurations, sized according to the type and layout of each apartment, with the possibility of air-conditioning every room thanks to the installation of one indoor unit per space.

The outdoor condenser units are allocated dedicated positions on the private balconies, ensuring ease of installation, space optimisation, and an orderly integration with the building's overall architectural aesthetics.

2.6 Plumbing System

Each apartment is equipped with a modern centralised domestic hot water system, designed to ensure immediate comfort, uninterrupted service, and optimised energy consumption.

The entire system is engineered using high-quality technical solutions: the drainage network is designed with high-resistance polyethylene piping, sized according to the various functional requirements to ensure durability, quiet operation, and maximum long-term reliability.

The internal distribution of hot and cold water is carried out through multilayer piping, an advanced technology that guarantees strength, safety, and high performance. Each unit is fitted with dedicated shut-off systems within the bathrooms, allowing practical and independent management of the installations.

Great attention is also paid to the healthiness of the environment: kitchens are pre-arranged with direct duct connections for extractor hoods extending up to roof level, ensuring the effective extraction of vapours.

Windowless bathrooms are equipped with ducted mechanical ventilation systems to ensure proper air exchange.



2.7 Electrical System

Each apartment is equipped with a modern electrical system designed to support the digital evolution of the home, fully compliant with current regulations and engineered to ensure safety, reliability, and ease of use.

The distribution network includes concealed conduits, flush-mounted outlet and junction boxes integrated within the walls, as well as corrugated PVC piping, ensuring an orderly, accessible, and easily maintainable installation.

Control switches and power outlets are fitted with high-quality branded components and white technopolymer cover plates, with specifications compliant with the performance standards set out in CEI 64-8 Level 1, ensuring functionality and safety in every room.

The electrical system is pre-arranged to supply:

- air-conditioning systems
- bathroom and kitchen extraction systems
- any future technological upgrades

Each residential unit is provided with a dedicated electrical panel, sized according to the apartment's floor area and system requirements, with clearly separated circuits for efficient and safe management.

The system is conceived in a traditional configuration but is already pre-arranged for a future upgrade to a smart home automation system, controllable from any device, thereby ensuring maximum flexibility for future technological integration.

The following are also included:

- riser protection panel located near the main power supply delivery point
- dedicated riser line serving each residential unit
- equipotential bonding connections and integration with the condominium earthing system
- connectivity and digital infrastructure

The project incorporates an advanced technological network for communication and entertainment, including:

- T V system with fibre-optic backbone and fully independent connection points
- provision for a dedicated telephone line
- centralised data system with a structured wiring cabinet in each apartment, functioning as the star-centre hub for TV and data distribution
- video intercom system with camera integrated into the external entrance panel
- supply and installation of an internal video intercom unit, with the possibility of upgrading to a Wi-Fi-enabled version (subject to additional cost)

VIMAR SWITCH PLATE

Collection: **Plana**
Color: Bianco



158

INFORMATION AND SALES

Via Molino a Vento 158, Trieste (TS)

+39 040 631754

MAV158.IT

AN INITIATIVE BY:



MARKETED BY:



This publication is for illustrative purposes only. Some of the images shown in the document were developed with computer graphics technology (photorealistic rendering), with reference to details of the façade and elevations, common areas, private areas and interiors of the apartments, for the sole purpose of presenting a plan for future realization and/or the various, potential solutions following user customization. All furniture and art are represented for marketing and rendering purposes only. For this reason, all information, descriptions and images are purely indicative and subject to change. This document has no contractual value and is not binding on the investment company that owns the rights and information reported. The reproduction and the partial use of texts and images is forbidden without prior authorization. Energy efficiency class A+.

MAV 158
ABITARE
TRIESTE

158