

RESIDENZE

DELPHI D *Family Suite*

Dai spazio alla tua famiglia

Classe Risparmio Energetico A4 NZeb
Classe Resistenza Antisismica A+
Soft Minimal Design
Qualità certificata ISO 9001

Villa Quadrifamiliare
composta da 4 Suite quadrilocali di pregio



Inquadra il QR
e naviga fino a Residenze D

Vicenza | Arzignano | San Bortolo, Via Tordara

Info:
Enrico Marcigaglia tel 333.3356148
marcigaglia.it/delphiD

CAPITOLATO ILLUSTRATIVO

Il capitolato illustrativo è un documento che descrive le caratteristiche tecniche, estetiche e funzionali dell'immobile, offrendo una visione chiara del prodotto finale.

Organizzato in sezioni dettagliate, include la descrizione degli ambienti, delle finiture, degli impianti, delle tecnologie e delle personalizzazioni disponibili.



PARTE GRAFICA - PLANIMETRIE

- ▶ concept
- ▶ intro e rendering esterni
- ▶ quartiere
- ▶ pianta piano terra, primo, interrato
- ▶ rendering interni suite

CAPITOLATO

- 01 dati di progetto
- 02 descrizione del progetto
- 03 chiavi in mano certificato
- 04 classe energetica, sismica, acustica
- 05 conformita' impianti e materiali
- 06 garanzie

- 07 scavi e fondazioni
- 08 impermeabilizzazioni
- 09 murature con doppio cappotto
- 10 isolamento acustico
- 11 solai
- 12 copertura

- 13 intonaci e tinteggiature
- 14 finestre e blindati
- 15 porte e battiscopa
- 16 pavimenti e rivestimenti - interni
- 17 pavimenti e rivestimenti - esterni
- 18 finiture giardini e ingresso

- 19 idrico sanitario e scarico
- 20 riscaldamento
- 21 fotovoltaico
- 22 vmc ventilazione meccanica
- 23 climatizzazione estiva
- 24a elettrico - generale
- 24b elettrico - abitazione
- 24c tv, sat, fibra, telefono, citofono

- 25 garage interrati - antincendio
- 26 animali domestici
- 27 urbanizzazione, allacci e servizi
- 28 tasse, imposte e iva
- 29 documenti obbligatori - check list
- 30 marcigaglia, costruzioni firmate

- ▶ CONDIZIONI GENERALI
- ▶ SUPERFICI E PREZZI DI VENDITA
- ▶ CONTATTI

MARCIGAGLIA, costruzioni firmate

Family Suite

Dai spazio alla tua famiglia

Se la tua casa ti sta stretta e ogni angolo sembra troppo piccolo per i tuoi sogni, è il momento di immaginare un futuro più grande per la tua famiglia.

Immagina una casa che non sia solo un'abitazione, ma un spazio perfetto pensato per te e la tua famiglia. Le Family Suite sono residenze con spazi progettati per adattarsi a ogni fase della vita familiare.

DOPPIA ZONA NOTTE: La Privacy che hai sempre desiderato

Uno dei punti di forza delle Family Suite è la doppia zona notte, pensata per offrire comfort e privacy superiori.

A differenza degli appartamenti tradizionali, dove le camere sono concentrate nella stessa area, qui la camera padronale è separata da quella dei figli.

Questa scelta migliora la qualità della vita quotidiana: i genitori possono godere di momenti di relax in totale tranquillità, mentre i figli hanno uno spazio tutto loro, ideale per crescere, studiare e giocare in un ambiente sicuro e stimolante.

Un luogo pensato sia per la vita quotidiana di una famiglia sia per il relax della coppia.

SPAZI E DIMENSIONI GENEROSE: Il Segreto per una vita di qualità

Le Family Suite trasformano il concetto di casa, con ambienti generosi e stanze ben definite per una massima funzionalità.

- Zona giorno fino a 50 mq
- Cucina con isola centrale
- Ampio tavolo pranzo da 10 posti
- Divano con sviluppo da 5 metri
- Tre camere da letto
- Due bagni e una lavanderia privata
- Giardino con ingresso indipendente

Concept





VISUALE INGRESSO GARAGE

Le Residenze Delphi D raccontano una visione contemporanea di vita urbana, combinando modernità architettonica, sicurezza antisismica e sostenibilità ambientale in un unico spazio vivibile.

Le suite DELPHI D offrono le massime prestazioni in termini di risparmio energetico (A4), sicurezza Antisismica (A+) e confort acustico certificato.

L'edificio, composto da sole quattro unità, offre un raro equilibrio tra privacy e comfort, garantendo un ambiente esclusivo e sereno, ideale per chi cerca tranquillità senza rinunciare alla praticità.

Progettate per fornire spazi generosi con 3 camere da letto, 2 bagni e lavanderia, ogni suite offre inoltre ampie zone giorno (fino a 50 mq) per conferire una fluidità tra spazi che è rara nei normali appartamenti.



VISUALE GIARDINO RETRO

Il design generale è studiato per massimizzare sia la vivibilità che l'estetica moderna e minimale.

Il progetto è caratterizzato da finiture di alta qualità e da una palette di materiali naturali, pensati per creare ambienti accoglienti e raffinati.

Il risultato è un equilibrio perfetto tra eleganza, funzionalità e benessere.

Situate nel quartiere San Bortolo di Arzignano, DELPHI D offre un equilibrio unico tra privacy residenziale e comodità di accesso al lavoro e servizi.

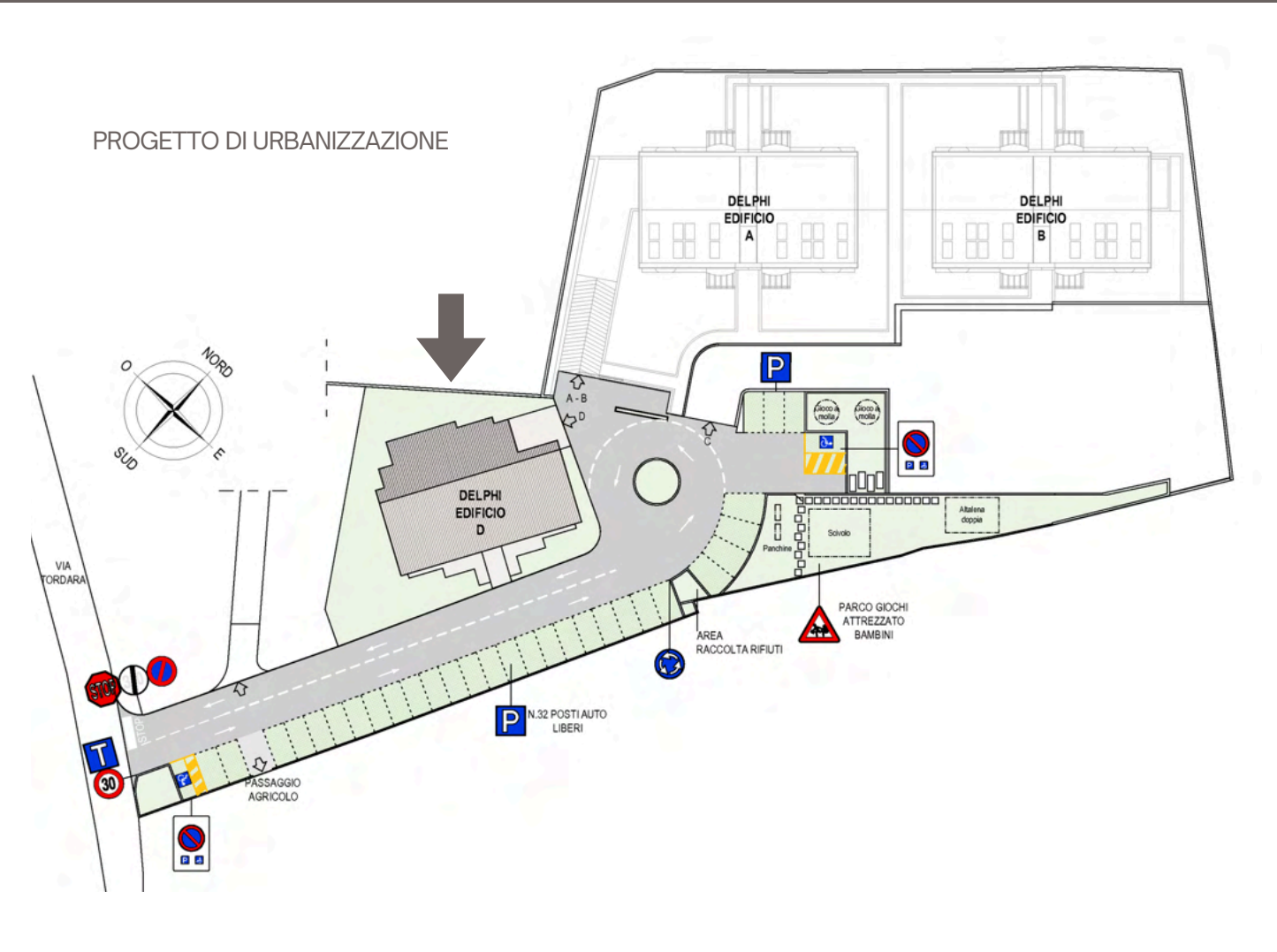
Quartiere

Quartiere Delphi:
comodità ai piedi delle colline

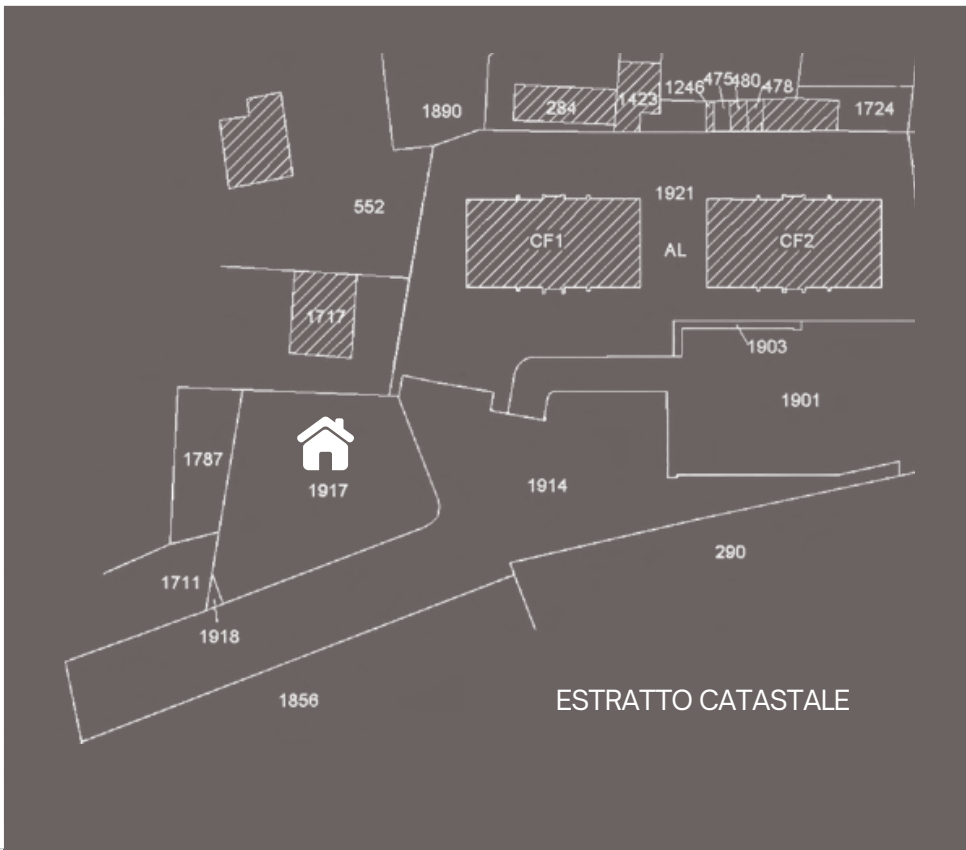
Situato a sud di San Bortolo, lungo la storica via Costa, il nuovo Quartiere Delphi si trova in una posizione ideale, tra le colline della Tordara e la comodità della viabilità principale.

San Bortolo, a pochi passi dal centro di Arzignano, è un quartiere esclusivo e ambito, noto per la tranquillità, la sicurezza e un perfetto equilibrio tra residenze e servizi, concentrati lungo via Tiro a Segno e via Valle.

Il nuovissimo Delphi D combina il piacere di vivere vicino alla natura con un accesso facile al centro cittadino e alle aree commerciali. Un nuovo modo di vivere, tra eleganza e praticità.



DISTANZE			
			
	servizi	minuti	metri
1	Bar e Pizzeria	2	600
2	Elementari e Asilo	2	650
3	Farmacia e AGIP	3	1.100
4	Chiesa	3	1.100
5	Supermercati	3	1.100
6	Zona Industriale	3	1.400
7	Parco dello Sport	5	1.800
8	Centro Arzignano	5	2.000
9	Scuole Superiori	5	2.000
10	Scuole Medie	6	2.200



La proposta immobiliare si articola in 4 diverse soluzioni:

Piano Terra con giardino e ingresso privato: Suite 1 e Suite 2

Piano Primo con ampie Terrazze: Suite 3 e Suite 4

Lotto di mq 740, così distribuiti:

- mq 250 Superficie coperta edificio (34%)
- mq 380 Area a verde (51%)
- mq 110 Area pavimentata (14%)



esterni



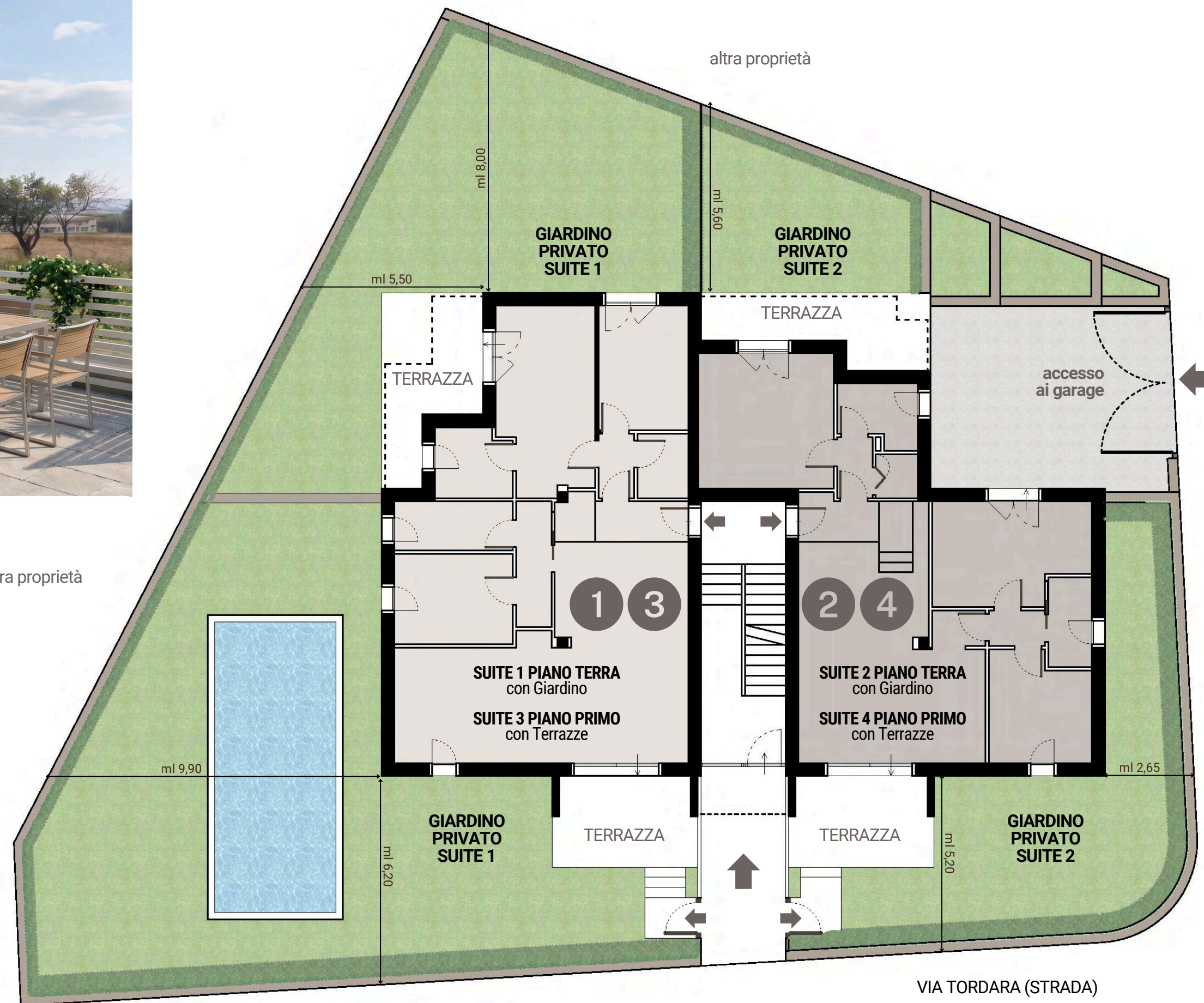
GIADINI PRIVATI

Nelle Residenze Delphi D, il verde è interamente privato per evitare spese di giardinaggio comune. Ogni suite al piano terra dispone di un giardino esclusivo con ingresso autonomo e cancelletto, siepi perimetrale per garantire privacy e indipendenza. Il verde è dotato di impianto di irrigazione per prati e siepi.

TERRAZZE PANORAMICHE

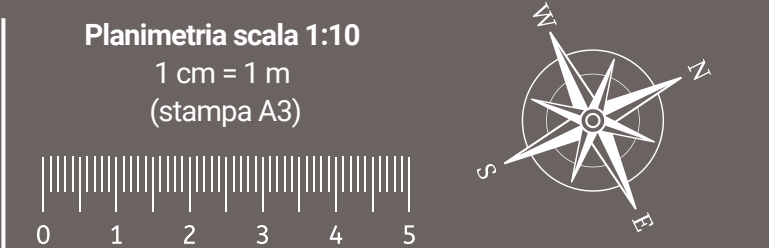
Le suite al Piano Primo sono dotate di 2 terrazze, una sulla zona giorno panoramica ed abitabile da 12 mq (4,3 x 2,7) e una sul retro da 10 mq.

altra proprietà



VIA TORDARA (STRADA)

PIANO	n.	superficie	dimensioni	altezza
INTERRATO	1	mq 45	5,10 x 7,90	H 2,80
GARAGE	2	mq 45	3,5 x 7,90	H 2,80
	3	mq 31	5,10 x 7,90	H 2,80
	4	mq 31	3,5 x 7,90	H 2,50



Al piano interrato si sviluppano i garage serviti dal vano scale e da un accesso laterale con cancello automatico.

I garage 1 e 2 sono doppi (larghezza circa 5,1 ml).
 I garage 3 e 4 sono singoli (larghezza circa 3,5 ml).

L'ampia profondità di quasi 8 metri garantisce un utilissimo spazio per scaffali e/o cantina.

La corsia comune offre un ampio spazio di manovra di 5,5 metri.

La breve rampa di accesso ha una leggerissima pendenza del 4%.

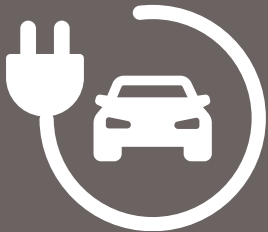
A chiusura del box garage sono installati basculanti predisposti alla motorizzazione.

Tutte le pareti e i soffitti dei garage saranno tinteggiati di bianco sia nelle parti private che comuni.

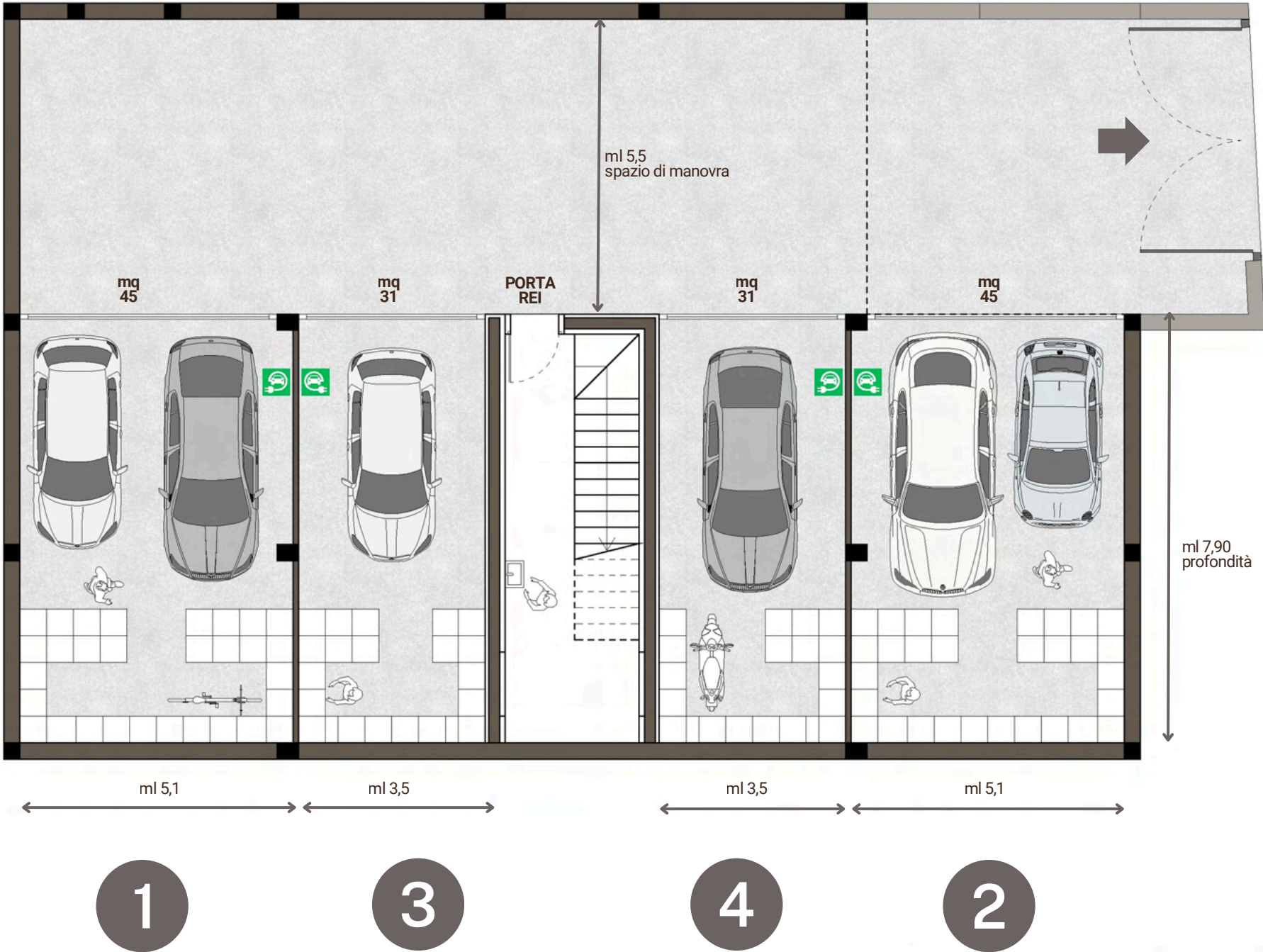
Sotto pavimento è realizzata una rete di raccolta delle acque meteoriche complete di disoleatore.

Nota su Altezze interne:
 La parte androne di manovra comune misura un'altezza di ml 3,10 con abbassamenti sottotrave a circa ml 2,85.

I garage 1,3,4 hanno altezza di ml 2,80.
 Il garage 2 ha un'altezza di ml 2,50



Ogni garage è dotato di impianto elettrico autonomo, ideale per l'installazione di wallbox di ricarica per l'auto elettrica.



P.Terra
Suite

1

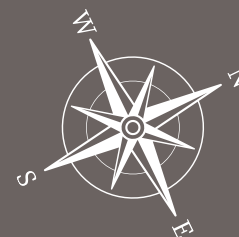
Abitazione mq 120
Giardino a verde mq 270
Pavimento esterno mq 30
Garage e cantina mq 45
Tetto Fotovoltaico mq 45
Totale proprietà mq 510
Sup. Lorda Vendibile mq 212

P.Primo
Suite

3

Abitazione mq 120
Giardino a verde mq -
Terrazze est. mq 22
Garage e cantina mq 31
Tetto Fotovoltaico mq 45
Totale proprietà mq 218
Sup. Lorda Vendibile mq 182

Planimetria scala 1:50
1 cm = 0,5 m (stampa A3)



MARCIGAGLIA, costruzioni firmate

Suite 1 e 3

giardino privato su 3 lati
mq 270

portico/ terrazza
mq 12
(ml 4,30x2,70)

ingresso
privato

ingresso
da vano scale

pavimento PT
mq 13

terrazza P1
mq 10

mq 9

mq 5

mq 5

mq 4

mq 15

mq 47

mq 2

mq 10

mq 3

MARCIGAGLIA, costruzioni firmate

PRANZO

La cucina, essenziale e sofisticata, si distingue per la presenza di un'isola centrale, pensata per favorire la convivialità e rendere ogni momento quotidiano un'esperienza piacevole.

Lo spazio dedicato al pranzo si sviluppa in perfetta continuità con la cucina, creando un'atmosfera accogliente e fluida, ideale per cene in compagnia e momenti di condivisione.



Suite 1-3 / giorno

LIVING e TERRAZZA

La zona giorno si sviluppa in un open space luminoso e raffinato, dove ampie vetrate esaltano la continuità tra interno ed esterno.

L'ingresso rialzato, impreziosito da eleganti scalini, introduce a un ambiente accogliente e armonioso. Il living è dominato da un generoso divano con chaise lounge, perfetto per il relax, mentre la zona TV si integra esaltando l'equilibrio tra estetica e funzionalità. Nei piani superiori, un suggestivo tetto inclinato raggiunge un'altezza scenografica di 4,5 metri, offrendo la possibilità di valorizzare il soffitto con travi a vista o soppalchi opzionali.

Mentre la Suite al piano terra si affaccia su un bellissimo giardino, la Suite al piano Primo offre una bellissima Terrazza sulla zona giorno, perfetta per cene estive grazie alle generose dimensioni di 4,30x2,70 metri (12 mq).



MARCIGAGLIA, costruzioni firmate

Suite 1-3 / notte

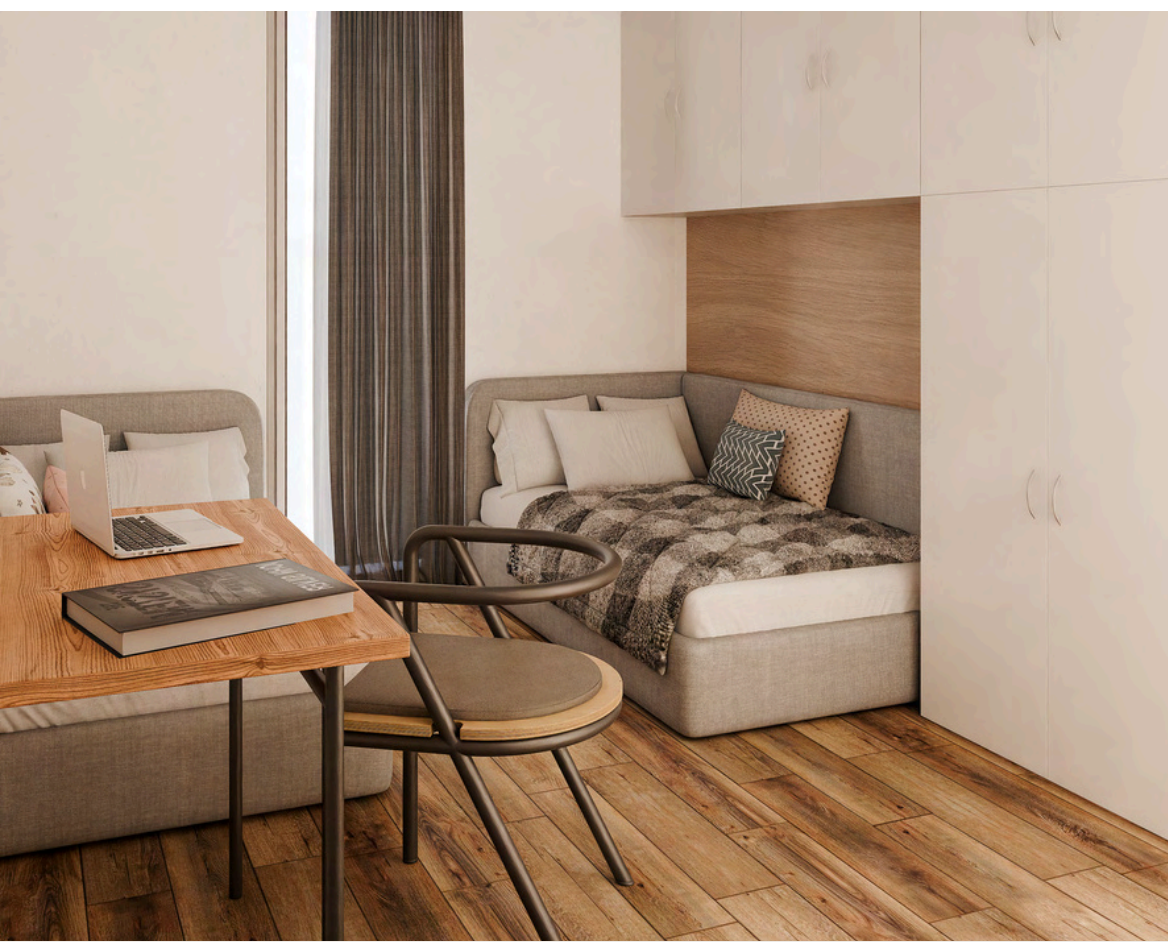
NOTTE

La camera padronale è un'oasi di comfort e intimità, arricchita da una vetrata luminosa e finiture pregiate. Interessanti gli ampi spazi per armadi a scomparsa per garantire ordine e praticità.

Il bagno privato, con finestra e doccia walk-in, unisce eleganza e funzionalità.

Le camere aggiuntive offrono versatilità: una può accogliere un secondo letto matrimoniale per gli ospiti, l'altra, nella seconda zona notte, può diventare una stanza per dormire o un'area giochi e studio.

Completa la Family Suite un secondo bagno con doccia walk-in e finiture di pregio, in un ambiente personalizzabile e curato nei minimi dettagli.



P.Terra
Suite

2

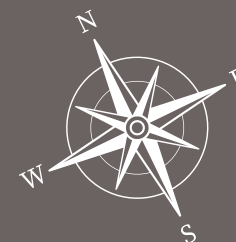
Abitazione mq 110
Giardino a verde mq 110
Pavimento esterni mq 29
Garage e cantina mq 45
Tetto Fotovoltaico mq 45
Totale mq 339
Sup. Lorda Vendibile mq 191

P.Primo
Suite

4

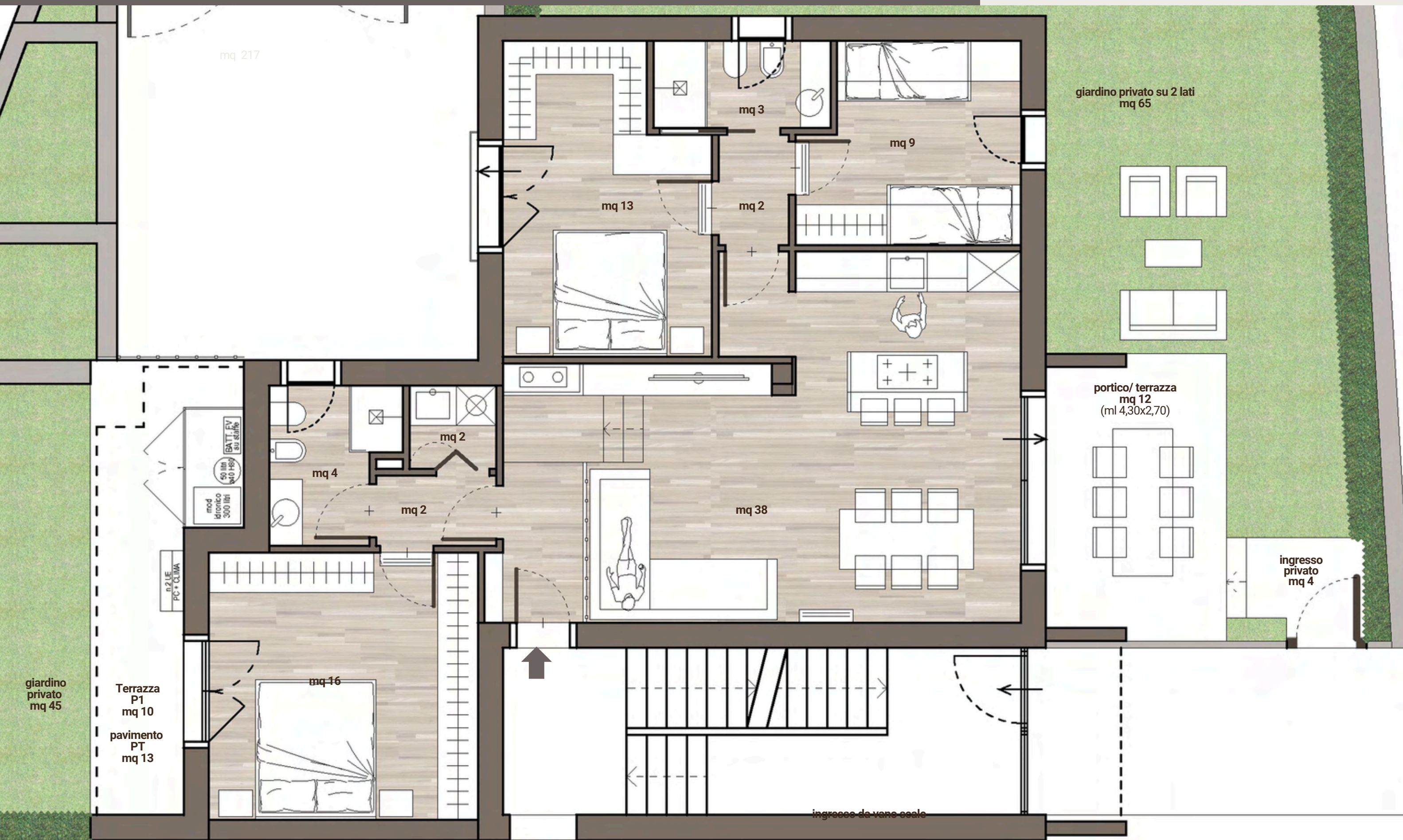
Abitazione mq 110
Giardino a verde mq -
Terrazze esterne mq 23
Garage e cantina mq 31
Tetto Fotovoltaico mq 45
Totale mq 209
Sup. Lorda Vendibile mq 172

Planimetria scala 1:50
1 cm = 0,5 m (stampa A3)



MARCIGAGLIA, costruzioni firmate

Suite 2 e 4



PRANZO

La cucina, essenziale e sofisticata, si distingue per la presenza di un'isola centrale, pensata per favorire la convivialità e rendere ogni momento quotidiano un'esperienza piacevole.

Lo spazio dedicato al pranzo si sviluppa in perfetta continuità con la cucina, creando un'atmosfera accogliente e fluida, ideale per cene in compagnia e momenti di condivisione.



GIORNO

La zona giorno si sviluppa in un open space luminoso e raffinato, dove ampie vetrate esaltano la continuità tra interno ed esterno. L'ingresso rialzato, impreziosito da eleganti scalini, introduce a un ambiente accogliente e armonioso. Il living è dominato da un generoso divano con chaise longue, perfetto per il relax, mentre la zona TV si integra esaltando l'equilibrio tra estetica e funzionalità. Nei piani superiori, un suggestivo tetto inclinato raggiunge un'altezza scenografica di 4,5 metri, offrendo la possibilità di valorizzare il soffitto con travi a vista o soppalchi opzionali.

Mentre la Suite al piano terra si affaccia su un bellissimo giardino, la Suite al piano Primo offre una bellissima Terrazza sulla zona giorno, perfetta per cene estive grazie alle generose dimensioni di 4,30x2,70 metri (12 mq).



MARCIGAGLIA, costruzioni firmate

Suite 2-4 / notte

NOTTE

La camera padronale è un'oasi di comfort e intimità, arricchita da una vetrata luminosa e da due parati per ospitare armadi a scomparsa. Il bagno privato, con finestra e doccia unisce eleganza e funzionalità.

Le camere aggiuntive offrono versatilità: una può accogliere un secondo letto matrimoniale, l'altra, nella seconda zona notte, può diventare una stanza per gli ospiti o un'area giochi e studio.

Completa la Family Suite un secondo bagno con doccia walk-in e finiture di pregio, in un ambiente personalizzabile e curato nei minimi dettagli.



Revisione Giugno 2026

MARCIGAGLIA, costruzioni firmate

parte tecnica

CAPITOLATO ILLUSTRATIVO

FINITURE | IMPIANTI | INFO

RESIDENZE

DELPHI
D *Family Suite*



1_DATI DI PROGETTO

Revisione Giugno 2026

1.1) DATI URBANISTICI

Nome cantiere	Residence Delphi D
Committente	Delphi Costruzioni Srl
Costruttore	Marcigaglia Constructions Spa
Indirizzo	Via Tordara, 1, 36071 Arzignano VI
Quartiere	San Bortolo - Delphi
Dati catastali	Foglio n. 5 mappale 1917
ZTO - isolato	B3 (Res.complet.) IS. 8041 ATO 2
Autorizzazioni	PDC n. 13PC254 del 06.06.14 PDC n. 18PC086 del 31.10.18 PDC n. 24PC047 del 08.10.24 SCIA del 13.04.26 (variante) PDC n.19PC212 del 08.01.21 PUA
Intervento	Costruzione Edificio Residenziale
Piani fuori terra	n.2 piani + Piano interrato
Unità abitative	n. 4 appartamenti tricamere
Garage	n. 2 garage doppi + n. 2 singoli
Tempistiche	Inizio 14/10/2024 - Metà 2027
Sup.coperta	mq 250 (x 2 piani) + mq 270 interr.
Volume urbanistico	mc 1.416 circa
Altezze	urbanistica: ml max 6,30

1.2) PROGETTISTI E TECNICI

Progettista	Arch. De Sero Giuseppe
Design	Enrico Marcigaglia
Direttore lavori	Geom. Renzo Marcigaglia (PUA)
Direttore lavori	Arch. Nicola Marcigaglia (Edificio D)
Coord. sicurezza	Arch. Nicola Marcigaglia
Calcolo Strutture	Ing. Vanzo Stefano
Collaudatore	Ing. Pilotto Maurizio
Geologo	Dott. Monticello Franco
Impianti elettrici	PI Zanella Cristiano
Impianti termici	Dott. Dal Cengio Luca
Energetica	Dott. Dal Cengio Luca
Acustica	Dott. Dal Cengio Luca

1.3) DITTE ESECUTRICI (elenco previsionale)

GENERAL CONTRACTOR	MARCIGAGLIA CONSTRUCTIONS SPA
Impianti Termici	SACCHIERO & MARCIGAGLIA
Impianti Elettrici	DMR
Guaine	HALLULI FREDI
Intonaci	ELLEVI
Tinte e Gessi	FATTORI
Sottofondi	SIMA
Pavimenti	F.LLI PELLIZZARI
Pavimenti Cls	FACCHIN SPA
Marmi	OMERO
Lattonerie	RITEKO
Serramenti, Blindati	ELISABELLA SRL
Basculanti	BALLAN
Opere in Ferro	CRACCO
Porte, battiscopa	MENCATO / DIERRE
Estintori	PASS
Opere a Verde	PENZO
Asfalti	GATTI
Segnaletica	SVS
Piscina	opzionale, da definire

2_DESCRIZIONE DEL PROGETTO

2.1) IL NUOVOSSIMO QUARTIERE DELPHI

Il nuovo Quartiere Delphi si sviluppa nella parte sud di San Bortolo, lungo la storica via Costa ed è posizionato ai piedi delle verdi colline della Tordara. Pur essendo immerso nel verde è comunque molto comodo alla viabilità principale e vicino ai servizi (scuole, parchi giochi farmacie, pizzerie...)

2.2) DIVIETO DI ATTIVITA' COMMERCIALI

Gli edifici Delphi sono destinati esclusivamente alla destinazione residenziale, e pertanto sono vietate le attività commerciali (per esempio bar, ristoranti o negozi) garantendo in questo modo la massima serenità, privacy e tranquillità dei residenti.

2.3) ACCESSO, PARCHEGGI E PARCO GIOCHI

Il fabbricato ha accesso dalla Via Tordara attraverso il mappale 1914 che sarà comune (pro indiviso) ai mappali 1917-1921-1901-1903 con servitù di uso pubblico e manutenzione a carico degli acquirenti. Nel mappale 1914 sono sviluppati:
• strada di ingresso con n.32 parcheggi auto
• Area raccolta differenziata con cancello
• Parco Giochi con panchine, giostre e alberature

2.4) ACCESSO PEDONALE AL VANO SCALE

L'accesso al vano scala dall'Edificio D sarà garantito attraverso un accesso pedonale EST. All'ingresso saranno installati video-citofoni con telecamera a colori.

2.5) ACCESSO CARRABILE GARAGE INTERRATO

Attraverso una breve rampa lungo il confine NORD, si giunge al piano interrato dove sono ubicati i garage abbinati agli appartamenti. L'accesso è protetto da un cancello automatico a 2 ante posto all'inizio della rampa.

2.6) ABITAZIONI

Gli appartamenti sono di tipo tricamere (quadrilocale) con zona giorno open space, 2 bagni e 1 lavanderia:

Appartamenti Distribuzione interna	Suite 1 P. T	Suite 2 P. T	Suite 3 P. 1°	Suite 4 P. 1°
Living / pranzo	open space	open space	open space	open space
Camere da letto	3	3	3	3
Bagni	2	2	2	2
Lavanderia	1	1	1	1
Corridoio	2	2	2	2
Giardino privato	si	si	-	-
Terrazzi	-	-	2	2
Garage	doppio	doppio	singolo	singolo
Tetto fotovoltaico	si	si	si	si

2.7) GIARDINI PRIVATI

Tutte le aree esterne sono state dedicate ai giardini privati abbinati agli appartamenti al piano terra. Non sono previsti giardini o aree a verde comune.

2.8) TERRAZZE PANORAMICHE ABITABILI

Le suite al Piano Primo sono dotate di terrazze abitabili (4,3x2,7 metri = circa mq 12) sul fronte che fungono da portico coperto per le suite al piano terra. Sul retro è disponibile un'ulteriore terrazza dedicata alla zona notte.

2.9) GARAGE INTERRATI E POSTI AUTO ESTERNI

L'edficio Delphi D dispone di ampi garage interrati di proprietà (2 doppi e 2 singoli). Grazie alla loro profondità di 8 metri posso ospitare un'area adibita a cantina.

2.10) TETTO FOTOVOLTAICO

La falda del tetto rivolta a sud-est è divisa in 4 aree private dedicate ai pannelli fotovoltaici privati di ciascuna Suite. L'accesso al tetto è garantito da una scala retrattile con botola e lucernario di accesso, posizionati nel pianerottolo comune del vano scala al piano 1°.
Nel tetto è installato un sistema anticaduta "linee vite" riservato ad operatori con abilitazione "Lavori in quota".

3_CHIAVI IN MANO CERTIFICATO

3.1) APPARTAMENTI "CHIAVI IN MANO"

Gli appartamenti vengono venduti con la formula "finiti chiavi in mano", e ciò significa che vengono acquistati dal cliente completamente finiti e funzionanti (escluso l'arredo) e completi di tutte le certificazioni, conformità impianti e collaudi necessari. Per il cliente significa quindi ricevere non solo una casa pronta, ma anche la certezza che ogni aspetto tecnico, estetico e normativo sia stato gestito con massima competenza e precisione offrendo così serenità, trasparenza e qualità, lasciando al cliente solo il piacere di iniziare la propria nuova vita. Con un appartamento "chiavi in mano", ogni fase del processo è gestita dalla Marcigaglia Constructions Spa: progettazione, strutture, pavimenti, rivestimenti, serramenti e tinteggiature vengono scelti e installati secondo standard estetici e funzionali elevati. Un ulteriore vantaggio è la consegna di tutta la documentazione tecnica e amministrativa necessaria per garantire tranquillità e sicurezza in fase di acquisto ed eventuale rivendita. Vedere capitolo 29.



3.2) AGIBILITA' IMMOBILI

Le abitazioni sono vendute dotate di agibilità finale che attesta la conformità di un edificio ai requisiti di legge per essere abitato o utilizzato. Viene rilasciata dal Direttore Lavori e protocollata in Comune e certifica che l'immobile è sicuro, salubre e adatto all'uso previsto. Questo certificato viene emesso dopo la fine lavori e riassume una serie di verifiche tecniche. L'agibilità finale garantisce al cliente qualità e trasparenza, ed è essenziale per vivere nell'immobile, stipulare mutui o rivendere l'immobile.

3.3) CONFORMITA' CATASTALE

Le abitazioni sono vendute complete di accatastamento e registrazione presso il Catasto, un archivio pubblico gestito dall'Agenzia delle Entrate che censisce tutti i beni immobili presenti sul territorio nazionale. Questo processo è essenziale per attribuire all'immobile una precisa identificazione legale, fiscale e tecnica, definendone una serie di caratteristiche quali localizzazione (Foglio, particella e subalterno), Rendita Catastale (Valore fiscale dell'immobile utilizzato per calcolare imposte), Categoria Catastale, Classe e Consistenza. In breve, è la "carta d'identità" dell'immobile, che ne garantisce il pieno valore legale.



3.4) CERTIFICAZIONE QUALITA' ISO 9001:2015

La Marcigaglia Constructions spa è in possesso della certificazione di Qualità ISO 9001. Annualmente, la società è soggetta a verifica ispettiva annuale da parte di un ente terzo accreditato, il quale, in base a rigide procedure esegue una serie di controlli, sia in cantiere sia negli uffici, allo scopo di verificare la corretta applicazione degli standard Qualità ISO. Ogni fase progettuale e costruttiva è pianificata ed eseguita secondo specifiche procedure di controllo che garantiscono un elevato standard di qualità nella gestione di documenti, progetti, materiali e lavori.

4_CLASSE ENERGETICA, SISMICA e ACUSTICA

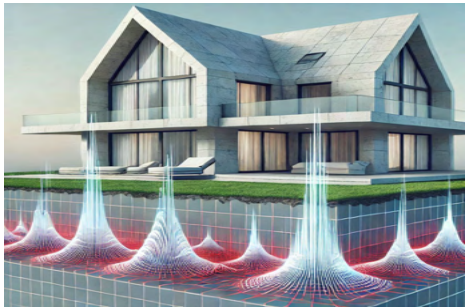
4.1) CLASSE ENERGETICA A4 NZEB

Le abitazioni sono vendute complete di Attestato Prestazione Energetica (APE) in **classe A4 NZEB**. La Classe Energetica A4 è il massimo livello di efficienza energetica per un immobile. Gli edifici certificati con questa classe sono noti come NZEB (Nearly Zero-Energy Building), il che significa che consumano pochissima energia grazie a soluzioni tecnologiche avanzate. Grazie a un isolamento termico di alta qualità, impianti di riscaldamento e raffrescamento efficienti e l'uso di energie rinnovabili, la bolletta energetica sarà notevolmente ridotta. Inoltre la temperatura interna rimane costante e piacevole in tutte le stagioni, contribuendo a un ambiente di vita confortevole e salutare. Infine con un consumo energetico ridotto e l'uso di energie rinnovabili, l'immobile contribuisce alla riduzione delle emissioni di CO2, favorendo uno stile di vita sostenibile.



4.2) COLLAUDO STATICO CLASSE ANTISISMICA A+

Le abitazioni sono vendute complete di certificazione di Classe Sismica A+ (IS-V Indice di Sicurezza e Vulnerabilità) che indica il più alto livello di resistenza sismica per un edificio. Questa certificazione assicura che l'immobile è progettato e costruito per resistere ai terremoti, proteggendo la sicurezza degli occupanti e riducendo il rischio di danni in caso di terremoto. L'edificio è completo di collaudo statico che certifica la stabilità e la sicurezza strutturale di un immobile. La verifica è condotta da un collaudatore abilitato, indipendente rispetto a progettisti e costruttori, che valuta: la conformità ai progetti strutturali, la qualità dei materiali, l'esecuzione dei lavori e la capacità delle strutture di sostenere i carichi previsti.



4.3) CERTIFICAZIONE COLLAUDO ACUSTICO

L'edificio è completo di Certificato di Collaudo Acustico eseguito a seguito di specifici test strumentali svolti sul posto allo scopo di verificare e garantire un elevato livello di protezione dai rumori interni, rumori esterni, rumori di calpestio e rumori di impianti. Questa certificazione è particolarmente importante per il comfort abitativo, e non disturbare la quiete domestica, creando un ambiente silenzioso e rilassante. Il collaudo strumentale fornisce una verifica scientifica della qualità dell'isolamento acustico, garantendo che le prestazioni dichiarate siano effettivamente raggiunte.



5_CONFORMITA' IMPIANTI E MATERIALI

5.1) DICHIARAZIONI CONFORMITA' IMPIANTI

Ogni impianto realizzato (elettrico, idro-sanitario, termico, fotovoltaico ecc.) è dotato di Dichiarazione di Conformità, riportante tutti gli allegati tecnici previsti dalla legge (relazione tipologica dei materiali, certificato di prova a pressione, dichiarazione di potenzialità installata...). La dichiarazione di conformità è un insieme di documenti con cui l'installatore di un impianto dichiara e certifica che l'impianto è stato compiuto a regola d'arte. L'installatore deve possedere specifici requisiti previsti dalla legge e nel documento si assume la responsabilità che l'impianto risponda alle normative vigenti.



5.3) CERTIFICAZIONE CE DEI MATERIALI

Tutti i materiali utilizzati e posti in opera rispecchieranno le dimensioni, i dosaggi e le caratteristiche convenute nel progetto esecutivo e saranno di prima scelta e di ottima qualità, lavorati a perfetta regola d'arte e confezionati secondo le norme di legge vigenti. I prodotti installati rispecchieranno le norme ed i requisiti applicabili secondo le leggi vigenti, in particolar modo i materiali da costruzione che rientrano nella normativa CE sono dotati di apposito certificato DOP UNI (Dichiarazione di Prestazione). In particolare, tutti i materiali strutturali utilizzati (calcestruzzo e acciaio) sono stati testati a campione presso appositi laboratori accreditati, allo scopo di verificarne le prestazioni ed ottenere così il collaudo strutturale delle opere eseguite. I certificati dei test, conformità e schede tecniche sono consegnati in copia al collaudatore delle opere.



5.3) PREVENZIONE INCENDI AUTORIMESSA

L'autorimessa interrata adibita al parcheggio dei veicoli, è inferiore ai 300 mq, pertanto è classificata autorimessa "tipo A2 sottosoglia", e NON necessita di CPI Certificato Prevenzioni Incendi. Tuttavia è soggetta e rispetta i requisiti tecnici della Circolare Ministero Interni Prot. 17496 del 18-12-2020.



6_GARANZIE E MANUTENZIONE

6.1) POLIZZA CAR (CONTRACTORS' ALL RISKS)

Copertura assicurativa che tutela appaltatori, subappaltatori e committenti dai danni accidentali (incendi, eventi atmosferici, errori tecnici) e dalle responsabilità civili verso terzi derivanti dalle attività di cantiere.

6.2) GARANZIA FIDEIUSSORIA

In conformità al D.Lgs. 122/2005, la società venditrice garantisce le somme incassate prima del trasferimento della proprietà mediante polizza fideiussoria rilasciata da primaria compagnia assicurativa o istituto bancario. Tale garanzia, conforme al modello ministeriale, assicura all'acquirente l'integrale rimborso di acconti e caparre in caso di crisi, fallimento o insolvenza del costruttore. La fideiussione è a "prima richiesta" e resta valida fino alla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita.

6.3) POLIZZA DECENNALE POSTUMA

Al momento della stipula dell'atto pubblico, in ottemperanza al D.Lgs. 122/2005 e al D.M. 154/2022, il venditore consegna la polizza assicurativa indennitaria decennale. Tale copertura tutela l'acquirente contro i danni materiali e diretti all'immobile derivanti da rovina totale, parziale o gravi difetti costruttivi legati all'incidenza del suolo o alla struttura, manifestatisi nei dieci anni successivi alla data di ultimazione dei lavori. La polizza è requisito essenziale di validità dell'atto di compravendita..



6.4) MANUALE DI USO E MANUTENZIONE

Alla consegna dell'unità immobiliare, all'acquirente verrà consegnata una copia digitale del "Manuale di uso e manutenzione dell'immobile". In esso sono raccolti disegni, certificati, dati, informazioni e scadenze per la conoscenza, il buon funzionamento ed un corretto uso e mantenimento dell'abitazione. Sarà fornito in copia digitale Google Drive consultabile con qualsiasi pc, tablet e smartphone.



6.5) AMMINISTRAZIONE E SPESE CONDOMINIALI

In riferimento alla Convenzione del 27/02/2013 n° 53.765/16.178 stipulata con il Comune di Arzignano, relativa alle opere di urbanizzazione e relativa manutenzione, viene nominato l'amministratore per il condominio D e l'amministratore di comprensorio relativo al Quartiere Delphi. L'amministratore condominiale e comprensoriale redigerà: Regolamento Condominiale e Comprensoriale, Tabelle Millesimali, Codice Fiscale del Condominio e relative Assicurazioni. Spese condominiali:
1) gestione utenze elettricità e acqua su zone comuni
2) pulizie condominiali delle zone comuni e scarichi
3) manutenzione ordinaria in genere (estintore etc..) 4) giardiniere (parco giochi di comprensorio)
5) assicurazione globale fabbricato.
La Delphi srl per coordinare il corretto avvio dell'immobile, si assume l'onore di nominare e pagare l'amministratore per il primo anno di vita del fabbricato.

7_ SCAVI, FONDAZIONI e PARETI INTERRATE

7.1) SCAVI E SBANCAMENTI

Nel rispetto delle normative ambientali, prima di procedere con le operazioni di scavo, sono eseguite le analisi chimico-fisiche del terreno e redatte le pratiche per valutare lo "stato di qualità" del terreno da asportare. Dopo l'esito favorevole delle indagini, il terreno di scavo è risultato di qualità "colonna A" (rif Dlgs 152/2006) ed è conferito presso destinazioni "a verde" o "residenziale".

7.2) PALIFICAZIONI

Allo scopo di consolidare la parete di scavo su parte del versante SUD-OVEST, sono eseguite delle trivellazioni con relativa posa di tiranti costituiti da Micropali in acciaio lunghezza circa ml 6,00 / 8,00 (GEOPAL PP 90).



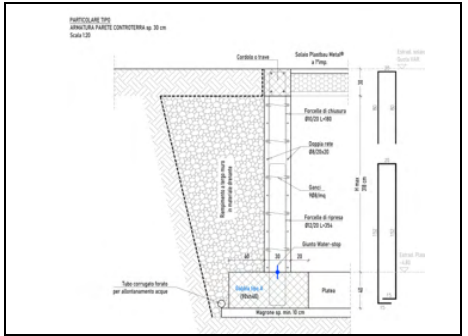
7.3) FONDAZIONE A PLATEA CEMENTO ARMATO

Per incrementare le prestazioni antisismiche sono costruite fondazioni del tipo "a platea continua" in cemento armato (RCK 300) aventi spessore di 40 cm, posate sopra ad uno strato di calcestruzzo magrone da 10 cm. L'armatura in ferro è ulteriormente irrigidita con travi interne armate con gabbie in acciaio B450C.



7.4) PARETI CEMENTO ARMATO PIANO INTERRATO

Le murature perimetrali al piano interrato sono realizzate in cemento armato con calcestruzzo RCK 300, spessore cm. 30 e armatura in acciaio B450C.



8_ IMPERMEABILIZZAZIONI

8.1) IMPERMEABILIZZAZIONI FONDAZIONI

L'impermeabilizzazione del piano interrato è garantita attraverso la posa di una guaina impermeabilizzante COPENIT COPERPOL NG 4 mm. La miscola elastomerica APAO garantisce elevata impermeabilità, elasticità, flessibilità, durabilità e resistenza fino a -20°.



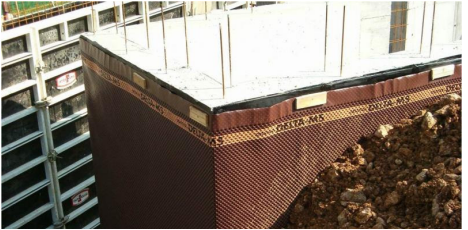
8.2) IMPERMEABILIZZAZIONI MURI CONTRO-TERRA

Le pareti interrate perimetrali contro-terra sono impermeabilizzate con la guaina INDEX ANTIRADICE 15 POLIESTERE + protettivo DORKEN DELTA MS 500 per tutta l'altezza delle pareti in cemento per evitare il contatto diretto contro-terra. Nel caso specifico delle pareti in cemento controterra, la guaina antiradice funge da barriera fisica che impedisce alle radici di entrare in contatto con la parete in cemento. Senza questo importante accorgimento infatti le radici delle piante potrebbero penetrare nelle fessure causando danni strutturali nel tempo, come infiltrazioni d'acqua in parete.



8.3) PROTEZIONE DELLE GUAINA

A protezione delle guaine impermeabilizzanti è posato uno strato protettivo in membrana bugnata alveolare in polietilene alta densità DORKEN DELTA MS 500 per evitare il contatto tra la guaina e l'armatura in acciaio della platea (nelle fondazioni) ed evitare il contatto diretto tra la guaina e il terreno. Inoltre garantisce una ventilazione naturale costante grazie alle bugnature.



8.4) DRENAGGI PERIMETRALI INTERRATI

Attorno al perimetro delle murature interrate controterra, è costruito un drenaggio composto da un tubo corrugato forato drenante per lo smaltimento delle acque perimetrali provenienti dal terreno adiacente. Il tubo è inserito in uno strato di ghiaio secco a sua volta avvolto da un uno strato di tessuto non tessuto.



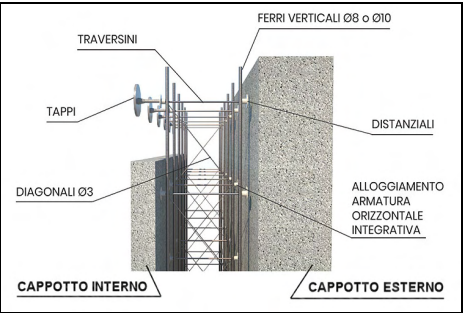
9_ MURATURE CON DOPPIO CAPPOTTO

9.1) MURATURA PERIMETRALE P.TERRA E PRIMO

Tutta la muratura perimetrale dei piani abitabili fuori-terra e dell'intero vano scale (compreso l'interrato), è realizzata con l'innovativa tecnologia della PARETE PLAST BAU WALL 3 (parete cassetto con doppio cappotto interno ed esterno). Si tratta di pannelli prefabbricati composti da polistirene espanso EPS + grafite dentro ai quali viene armato e gettato in opera il calcestruzzo. Grazie al doppio cappotto di polistirene espanso, le pareti Plastbau Wall 3 garantiscono un'elevata efficienza energetica mentre la parete in calcestruzzo armato offre un'elevata resistenza strutturale. Complessivamente la parete perimetrale presenta 20 cm di struttura portante e circa 20 cm di isolamento a cappotto con finitura, per un totale di circa 40 cm di spessore, così suddivisi

- 10 cm + 1,5 finitura cappotto esterno EPS + grafite
- 20 cm calcestruzzo armato RCK 300
- 7,5 cm + 1,5 finitura cappotto interno EPS + grafite

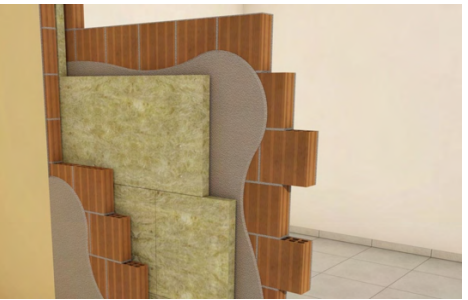
La finitura interna della parete PLAST BAU sarà eseguita con intonaco a grezzo e a fino e poi tinteggiata.



9.2) PARETE FONO-ISOLANTE TRA APPARTAMENTI

Le pareti divisorie tra le 2 appartamenti è realizzata per garantire un isolamento di 50 dB, ed è così costruita:

- /// tinteggiatura interna appartamento;
- cm 1,5 intonaco premiscelato a greggio e fino;
- cm 12 blocco laterizio forato da 12 con malta;
- cm 6 ROCKWOOL ACOUSTIC PLUS 225
- cm 12 blocco laterizio forato da 12 con malta;
- cm 1,5 intonaco premiscelato a greggio e fino
- /// tinteggiatura interna appartamento.



9.3) TRAMEZZATURE INTERNE

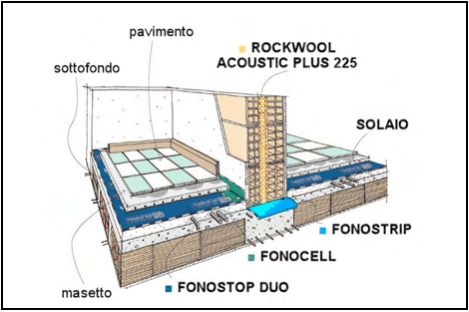
I divisori interni all'appartamento sono realizzati con tramezzature di laterizio spess. 8-10 cm, così strutturata:

- /// tinteggiatura interna;
- cm 1,5 intonaco premiscelato a greggio e fino;
- cm 8-10 blocco in laterizio forato da 8-10 con malta;
- cm 1,5 intonaco premiscelato a greggio e fino
- /// tinteggiatura interna.

10_ ISOLAMENTO ACUSTICO

10.1) PROGETTAZIONE ACUSTICA

Per il raggiungimento di un ottimo isolamento acustico del fabbricato si interviene in maniera completa ed integrata su tutti gli aspetti critici di trasmissione del rumore attraverso l'utilizzo armonico di sistemi fonoisolanti studiati per le diverse situazioni costruttive.



10.2) FONOIOLANTE VIBRAZIONE PARETE

Alla base delle pareti divisorie tra diversi appartamenti, viene posato INDEX FONOSTRIP, fascia elastomerica progettata per ridurre i rumori strutturali e isolare acusticamente i punti di contatto tra gli elementi edilizi. Grazie alla sua composizione in materiale elastico ad alte prestazioni, assorbe efficacemente vibrazioni e rumori, migliorando il comfort acustico generale.

10.3) FONOIOLANTE AEREO PARETE

Nell'intercapedine della parete divisoria tra 2 diversi appartamenti viene posato ROCKWOOL ACOUSTIC PLUS 225 spessore 6 cm, un pannello in lana di roccia ad alte prestazioni. Grazie alla sua densità e struttura fibrosa, assorbe efficacemente i rumori aerei, riducendo la propagazione del suono tra ambienti diversi. Questo materiale è ignifugo, resistente alle alte temperature e traspirante, contribuendo a prevenire muffe e condense.

10.4) FONOIOLANTE ANTICALPESTIO PAVIMENTO

Sotto al massetto del pavimento, viene posato INDEX FONOSTOP DUO, materassino isolante di 5 mm, studiato per ridurre efficacemente i rumori generati da vibrazioni e calpestio e migliorare il comfort sonoro degli ambienti. Formato da uno strato di gomma elastomerica accoppiato a uno strato di polietilene ad alta densità.

10.5) FONOIOLANTE MASSETTO/PARETE

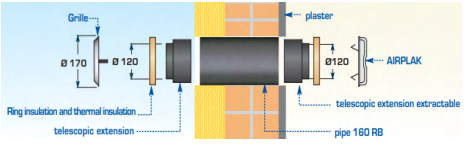
Per evitare la trasmissione della vibrazione sonora tra massetto e parete divisoria, viene posato INDEX FONOCCELL, una striscia isolante in polietilene espanso adesivizzato, ideale per garantire un isolamento acustico nei punti di contatto strutturali.

10.6) FONOIOLANTE PAVIMENTO SCALE COMUNI

Per evitare la trasmissione della vibrazione sonora tra gradini, pianerottoli e pareti viene posato INDEX FONOPLAST, una malta elastica vibrosmorzante e resistente, perfetta per isolare acusticamente i vani scala, spesso soggetti a rumori da calpestio e vibrazioni.

10.7) FONOIOLANTE FORI DI VENTILAZIONE

Nei fori alti e bassi di ventilazione ø120 posizionati sulla parete esterna, viene installato TUBO 160 RUMORBLOCK un particolare dissipatore acustico, che consente un'areazione di 100 cmq senza spifferi d'aria e l'insonorizzazione del foro parete.



10.8) FONO ISOLANTE TUBAZIONI

L'isolamento acustico delle colonne di scarico è realizzato con tubazioni multistrato insonorizzato BAMPI POLO-KAL NG, scarico in polipropilene a 3 strati, progettato per insonorizzare il rumore degli scarichi..

11_ SOLAI

11.2) STRATIGRAFIA DEI SOLAI PIANI

La stratigrafia del 1° e 2° solaio (spess. tot. circa cm 56) è strutturata per garantire elevato isolamento termico ed acustico ed è così suddivisa (dal basso verso l'alto):

- cm 3,5 cartongesso + tinteggiatura
- cm 30 solaio PLASTBAU (5+20+5)
- cm 10,5 sottofondo in cemento cellulare FOACEM
- cm 0,5 materassino anticalpestio (solaio interpiano)
- cm 3+2 pannello riscaldamento pavimento
- cm 5 massetto MAPACEM con rete ø2 5x5
- cm 1,5 pavimento (legno / ceramica) + colla.

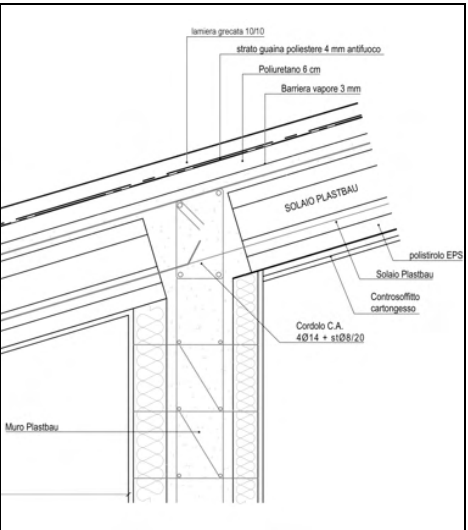
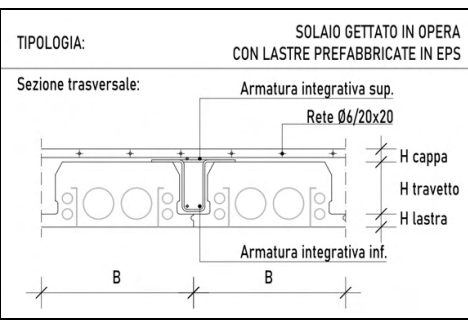
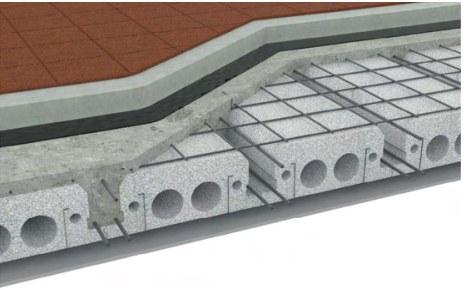
12.1) STRATIGRAFIA SOLAIO INCLINATO (TETTO)

La stratigrafia del 3° solaio tetto (spess. tot. circa cm 44) è strutturata per garantire elevato isolamento termico ed acustico ed è così suddivisa (dal basso verso l'alto):

- cm 3,5 cartongesso + tinteggiatura
- cm 30 solaio PLASTBAU (5+20+5)
- cm 0,3 barriera al vapore alluminio DELTA REFLEX
- cm 6 pannello poliuretano STIFERITE CLASS B
- cm 0,5 guaina antifiama poliestere
- cm 3 lamiera alluminio bianca 10/10 reaz.fuoco A1

11.1) SOLAIO TERMICO ED ACUSTICO

Tutti i solai (1°, 2° e copertura) sono realizzati con la tecnologia PLASTBAU METAL C20/5, un sistema innovativo di costruzione che combina leggerezza, resistenza strutturale ed alto isolamento termico ed acustico essendo realizzato con polistirene espanso sinterizzato (EPS) creando di fatto un "cappotto interno" di circa 20 cm di isolante termico-acustico.



12_ COPERTURA

12.1) TIPOLOGIA DEL TETTO

Il tetto è diviso in due falde con Pendenza 30% sul fronte e 35% sul retro. Visto dall'interno le abitazioni del primo piano esibiscono un soffitto a falda inclinata conferendo una particolare spazialità e stile agli ambienti. Le altezze nel punto massimo raggiungono i 4 metri creando un effetto visivo ed architettonico molto interessante, aggiungendo profondità e design all'ambiente. Inoltre permette uno stile versatile sia contemporaneo e minimaliste sia più rustico con la possibilità di rivestirlo a fine lavori con travi in legno decorative opzionali. Al piano terra le abitazioni hanno soffitto piano con altezza 270 cm.



12.2) MANTO COPERTURA FINITURA IN ALLUMINIO

La finitura del tetto è in lamiera di alluminio 10/10 grecata colore bianco RAL 9010. La soluzione offre un'estetica moderna e alte prestazioni. Il colore bianco permette un'elevata riflettività Solare (Cool Roofing 80-90%) riducendo significativamente l'assorbimento di calore estivo, contribuendo al comfort interno e al risparmio energetico. La finitura è classificata A1 per la Reazione al Fuoco: essendo un materiale non combustibile, garantisce la massima sicurezza in termini di prevenzione incendi. In particolare è ideale per l'installazione di pannelli fotovoltaici. Infine è garantita un'elevata durabilità nel tempo, poiché la superficie è resistente a corrosione, raggi UV e sporizia in genere.



12.3) GRONDAI E PLUVIALI

La raccolta delle acque pluviali del tetto viene garantita con un sistema in lattoneria composto da grondaie, pluviali e scossaline in alluminio bianco RAL 9010 simile al tetto.

12.3) LINEE VITA - SISTEMA ANTICADUTA

In tutta la copertura è progettato ed installato un sistema di sicurezza "Linea di Vita" COMED composto da cordini tipo C e ganci deviatori tipo A. Tale sistema è un dispositivo anticaduta di ancoraggio mobile che previene le cadute dall'alto e contemporaneamente permette spostamenti in massima sicurezza, rendendolo ideale per interventi manutentivi. L'accesso al tetto è garantito attraverso un lucernario sul vano scale dotato di scala.



13_ INTONACI E TINTEGGIATURE

13.1) TINTEGGIATURE ESTERNE

Le tinteggiature esterne del fabbricato sono eseguite attraverso la finitura finale della superficie del cappotto, utilizzando un fondo rasante ruvido a pennello ARD RASANTE e successivamente un intonachino fibrato ARD INTONACLIMA, che contiene additivi atti a prevenire l'attaccamento superficiale di alghe e muffe; l'adozione di pigmenti solidi alla luce ed agli alcali assicura l'inalterabilità delle tinte anche su muri particolarmente esposti alle radiazioni luminose ed alle intemperie. Le fibre contenute conferiscono al prodotto uno speciale rinforzo meccanico.

13.2) RINGHIERE

Le ringhiere dei poggioli sono costruite in ferro zincato a caldo e verniciato in tinta bianco RAL 9010. Altezza 1 metro e resistenza alla spinta di 200kg al metro lineare.



13.3) INTONACI INTERNE ABITAZIONE

Le intonacature (malte) delle tramezze interne sono eseguite attraverso l'applicazione iniziale di un intonaco grezzo di fondo, premiscelato a base di calce idraulica e cemento, e completata poi con l'applicazione di una mano di intonaco di finitura composto da grassello di calce e sabbie comprensiva della posa dei paraspigoli metallici. Le pareti perimetrali PLASTBAU invece sono finite con una lastra di cartongesso rasata e poi tinteggiata.

13.4) TINTEGGIATURE INTERNE ABITAZIONI

Pareti e soffitti saranno trattati con 2 applicazioni:
• Fondo impregnante anti-alkalino tipo ARDFIX
• Idropittura lavabile ARD INTERIOR (colori pastello)

PERSONALIZZAZIONE

Il cliente, in fase esecutiva potrà personalizzare la scelta delle tinteggiature di pareti e soffitti, scegliendo tra le tonalità chiare / neutre proposte dal pittore incaricato. Saranno inoltre possibili altre tipologie di finiture speciali, che a richiesta saranno preventivate a parte.



13.5) TINTEGGIATURE VANI SCALE

Le pareti del vano scale sono tinteggiate con due mani di IDROSMALTO SATINATO ARD superlavabil bianco.

13.6) TINTEGGIATURE ZONE INTERRATE (GARAGE)

Le pareti e il soffitto del piano interrato, saranno tinteggiate a spruzzo con idropittura lavabile acrilica SABER MIZAR, ad alta capacità idrorepellente, colore bianco. Compresa tinteggiatura delle tubazioni sospese.

14_ FINESTRE E BLINDATI

14.1) FINESTRE CON DOPPIO VETRO

Serramenti in PVC bianco lucido tipo REHAU 80mm con doppio vetro (33.1/ 22 argon WE / 33.1 LowE basso emissivo). Progettato per offrire eccellenti prestazioni termiche, acustiche ed estetiche, combinando innovazione e design. Il PVC non richiede manutenzione e offre ottime prestazioni isolanti grazie ad sistema a 7 camere con guarnizione triplae ad un sistema di profili da 80 mm, che garantiscono robustezza e stabilità. Equipaggiato con guarnizioni di alta qualità che assicurano un'elevata impermeabilità all'acqua e all'aria. Trasmissione termica ottimizzata per ridurre i costi di riscaldamento e raffreddamento. Ottime prestazioni acustiche per ridurre i rumori esterni, migliorando il comfort abitativo. Sistema anti-intrusione integrato per eventuale allarme. Maniglie quadre colore argento satinato.



PERSONALIZZAZIONE

Il cliente, in fase esecutiva potrà valutare l'installazione extra di zanzarierie ed oscuranti esterni motorizzati.

14.2) PORTE BLINDATE (SU VANO SCALA)

porta blindata ad un'anta per interni/vano scala, Modello DIERRE TABLET 1, spessore anta 63 mm. Struttura: Monoblocco a doppia lamiera zincata con coibentazione interna ad alta densità. Sicurezza: Classe 3 antieffrazione (EN 1627). N. 6 rostri fissi, n. 2 deviatori laterali. erratura: Meccanica a cilindro di alta sicurezza (New Power o Neos) con protezione Defender esterna. solamentio Acustico 40 Db. Isolamento Termico 1,3 W/mqK. Dotazioni di serie: Limitatore di apertura a traslazione parziale, spioncino grandangolare, cerniere registrabili, soglia mobile parafreddo inferiore.

PERSONALIZZAZIONE

Il cliente, potrà personalizzare la finitura/colore del pannello interno; l'incontro elettrico (scrocco elettrico a 12V) sul telaio per apertura remota da citofono; il contatto magnetico allarme a incasso (sensore fessura anta/telaio).



15_ PORTE e BATTISCOPA

15.1) PORTE INTERNE

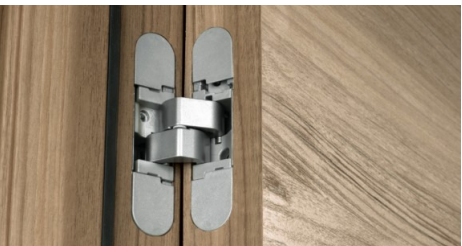
Porte Interne tipo FN BLANC con finitura FEEL. Queste porte rappresentano una soluzione versatile ed elegante, perfetta per ogni stanza della casa, garantendo resistenza, comfort acustico e un design in armonia con la vita quotidiana. Le cerniere sono a scomparsa regolabili su tre assi. La serratura magnetica e guarnizioni morbide garantiscono un'apertura e chiusura fluida e priva di rumori. Il telaio FN, è realizzato in legno listellare rivestito con HDF IDRO, montanti in listellare di abete con copertura in HDF per maggiore solidità e durata. La finitura FEEL combina una semplicità estetica moderna con elevate prestazioni di privacy e comfort, grazie a soluzioni tecniche avanzate.

15.2) BATTISCOPA

Zoccolino battiscopa in laminato BLANC F8 (in tinta con le porte interne), a sezione semplice, H 78x10x25.

> PERSONALIZZAZIONE

Il cliente, in fase esecutiva potrà personalizzare la scelta delle maniglie e della finitura e colore della porta interna e battiscopa, scegliendo tra e finiture proposte.



16_ PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

16.1) PAVIMENTI e RIVESTIMENTI A SCELTA

I pavimenti dell'appartamento sono realizzati in gres porcellanato di alta qualità. L'altezza del rivestimento pareti bagno è di 120 cm e circa 220/240 cm nelle zone docce. Inoltre grazie ai bordi rettificati è possibile una posa con fughe minime, per un effetto visivo più continuo e raffinato. Il gres permette la scelta tra numerosi effetti cromatici ed estetici quali il legno, la pietra, il cemento. È particolarmente apprezzato per progetti di interior che richiedono design, durabilità e facilità di manutenzione. Il gres porcellanato è ideale per una famiglia poiché è resistente all'usura, agli urti e ai graffi, rendendolo perfetto per ambienti domestici utilizzati da famiglie. Il materiale è inoltre impermeabile, adatto sia per interni che per esterni, nonché per ambienti umidi come bagni o cucine. La superficie è semplice da pulire e non richiede trattamenti specifici.

> PERSONALIZZAZIONE

Il cliente, in fase esecutiva potrà personalizzare la scelta del colore, formato, orientamento di posa e tipologia di materiale di tutti i pavimenti e rivestimenti bagno rispettando il budget di € 70 al mq (fornitura e posa).



17_ PAVIMENTI E RIVESTIMENTI ESTERNI

17.1) PAVIMENTO VANO SCALA COMUNE

La pavimentazione dei vani scale (pedate, alzate, pianerottoli) è costituita da lastre in agglomerato di quarzo KRISTAL bianco lucido spess. 2 cm. Compresi zoccoli H 8x spessore 1 cm. Si tratta di un materiale innovativo, costituito da sabbie silicee e quarzo naturale, con una piccola percentuale di resine. La scala in agglomerato di quarzo garantisce design e resistenza.



17.2) SOGLIE E DAVANZALI

Soglie e davanzali sono costituita da lastre di agglomerato KRISTAL spess. 4 cm, posato in opera su colla keraflex, isolante sottosoglia in XPS 3cm e impermeabilizzazione con VOLTECO PLASTIVO armato con retina.

17.2) PAVIMENTO POGGIOLI PIANO 1°

La pavimentazione esterna dei poggioli e/o pianerottoli è costituita da piastrelle in gres tonalità naturali, posate in opera su colla keraflex, pendenze con betoncino; impermeabilizzazione con Mapelastic armato con retina.

17.3) PAVIMENTO PERCORSI PEDONALI ESTERNI

I percorsi pedonali interni al residence, saranno realizzati con piastrelle gres porcellato da 2 cm antiscivolo, colori e texture naturali, posate su ghiaia.



16.3) PAVIMENTO GARAGE E ANDRONE COMUNE

Il pavimento del piano interrato è in calcestruzzo armato liscio, spessore cm 8-10, con tagli e sigillatura dei giunti per assorbire eventuali dilatazioni; pendenze del 1,5% per deflusso acque.

16.4) RAMPA DI ACCESSO AI GARAGE

La pavimentazione della rampa di accesso ai garage è in cemento. La pendenza è molto leggera e minore del 5% (solo 30 cm di dislivello su 7 ml di lunghezza).

16.5) POSTI AUTO E STRADA

I posti auto scoperti sono pavimentati con grigliati erbosi autobloccanti per creare uno speciale effetto di prato carrabile. La strada (corsie di manovra) sarà in asfalto.



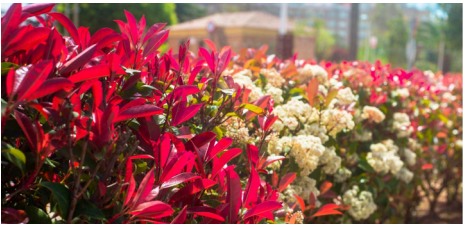
18_ FINITURE GIARDINI e INGRESSO

18.1) TAPPETO ERBOSO - PRATO A SEMINA

I giardini saranno seminati a prato con una tipologia tipo "sport" (mix sementi: 40% loietto, 30% festuca, 30% poa). Prevista irrigazione a fungo per tappeto erboso.

18.2) SIEPI PERIMITRALI GIARDINI E RETE

I giardini privati sono perimettrati con una muretta in cemento e siepe fotinia a foglia rossa (piantata ogni 70 cm) o con una siepe di gelsomino rampicante. Ai sensi Dlg 81/2008 art.146, a protezione di dislivelli > 50 cm è installata una rete metallica grigia MASTEC MODULFIL H100 cm. Prevista irrigazione a goccia per le siepi.



18.3) TERRAZZA

Gli appartamenti al piano primo sono dotati di terrazza abitabile: dimensione cm 4,30 x 2,70 (circa 12 mq).



18.4) CANNA FUMARIA CAMINETTO (OPZIONALE)

Gli appartamenti al piano terra hanno la predisposizione per il montaggio opzionale di una canna fumaria ø25 in acciaio per caminetto / barbeque esterno.



18.5) PISCINA – IDRO ESTERNO (OPZIONALE)

Gli appartamenti al piano terra, possono avere la predisposizione impiantistica (acqua calda/fredda) per una piscina o idromassaggio esterno opzionali.



18.6) CANCELLETTI PRIVATI

I giardini privati sono dotati di ingresso autonomo attraverso un cancelletto privato, realizzato in lamiera liscia zincata a caldo, forata al laser e verniciata.

18.7) CASSETTE POSTALI INGRESSO

All'ingresso del residence, è realizzata una struttura condominiale in alluminio verniciato composta da blocco video-citofoni + cassette postali antieffrazione.

19_ IMPIANTO IDRICO-SANITARIO E SCARICO

19.1) DESCRIZIONE IMPIANTO

L'impianto idrico è realizzato a collettori, con saracinesche che isolano ogni derivazione (bidet, wc, lavandini, ecc.). Non ci sono giunzioni sottotraccia e ogni derivazione è collegata al collettore. Gli scarichi invece sono divisi in 3 linee separate (B/N/G) e gestite con pozzetti ispezionabili. Al piano interrato le linee sono appese al soffitto garage.

Scarico	Provenienza	Gestione
BIANCHE	Meteoriche	- pluviali raccolta
	Condensa clima	- colonne polietilene
	Dilavam.pav.garage	- deoliatore
NERE	Bagni	- tubi PEHD silenziati
		- sifoni Firenze
		- sfati su tetto
GIALLE	cucina, lavatrice	- condensagrassi (x2) - sfati su tetto

19.1) WC E BIDET SOSPESI

Sanitari sospesi in porcellana di 1° scelta (CATALANO SFERA 54) con cassetta di risciacquo incassata a muro.

19.2) PIATTO DOCCIA A FILO PAVIMENTO

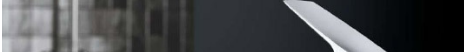
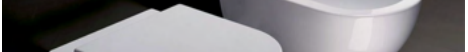
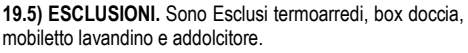
Piatto doccia a filo pavimento, spess. 2,5 cm, costruito in resine minerali (IDEAL STANDARD ULTRA FLAT).

19.3) SOFFIONE QUADRO A PARETE + DOCCINO

Soffione a muro in acciaio quadro 20x20 affetto pioggia, con doccino parete in acciaio cromato (ERCOS PONSI)

19.4) RUBINETTERIA

Miscelatore acciaio cromato (PAFFONI GREEN GR75)



20_ IMPIANTI RISCALDAMENTO

20.1) DESCRIZIONE IMPIANTO AUTONOMO

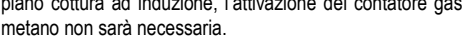
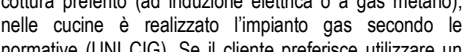
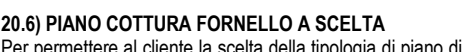
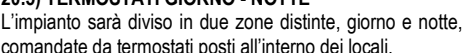
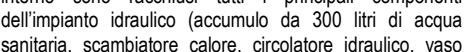
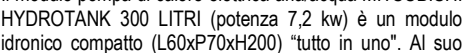
Gli impianti termici sono progettati in conformità al D.Lgs. 199/2021 e Legge 10/91, nel rispetto del contenimento del consumo energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili, permettendo un risparmio dei consumi delle bollette, sostenibilità ambientale ed elevato comfort abitativo. Ogni appartamento è dotato di un specifico impianto autonomo che combina pompe di calore ad alta efficienza con pannelli radianti a pavimento per il riscaldamento. L'energia elettrica viene generata da moduli fotovoltaici privati e può essere accumulata per garantire disponibilità continua. La ventilazione meccanica controllata ottimizza la qualità dell'aria interna e riduce le dispersioni di calore.

20.2) ELEVATE PRESTAZIONI RINNOVABILI

L'edificio è classificato ad energia quasi zero (**Classe A4 NZEB**). Grazie alla rinnovabile, l'impianto garantisce la copertura di circa il 90% del fabbisogno per la produzione di acqua calda sanitaria e di circa 80% per la climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento).

20.3) IMPIANTO A PAVIMENTO

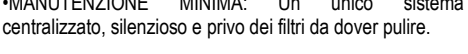
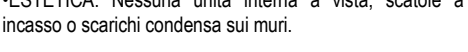
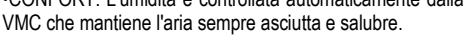
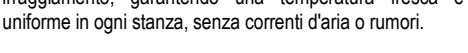
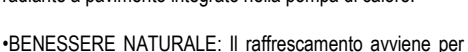
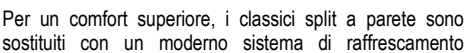
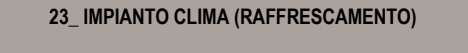
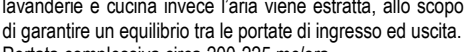
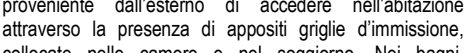
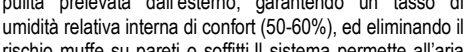
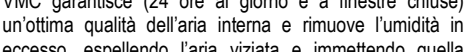
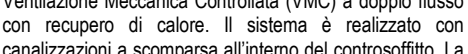
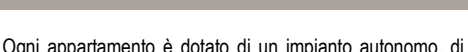
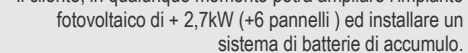
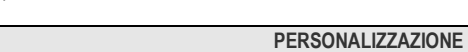
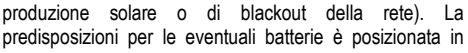
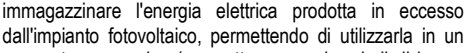
Il riscaldamento è a pavimento e offre diversi vantaggi:
• Distribuzione uniforme del calore nella stanza.
• Efficienza energetica in basse temperature (35°/ 45°).
• Nessun radiatore parete per maggiore libertà di arredo.
L'impianto di riscaldamento a pavimento radiante è realizzato con pannelli APE THERM ELEGANT, e le tubazioni riscaldanti sono applicate con clip garantendo la totale immersione del tubo all'interno del massetto per offrire la massima uniformità del calore.



21_ IMPIANTO FOTOVOLTAICO

21.1) IMPIANTO FOTOVOLTAICO AUTONOMO

Ogni appartamento è dotato di n. 8 moduli fotovoltaici al silicio monocristallino da 450 Wp ciascuno per una potenza totale di 3,6 kw. Compresa: strutture, quadri, collegamenti, inverter e pratiche ENEL, TERNA e GSE. Produzione annua stimata: circa 4 megawatt/anno. Riduzione emissioni di CO2: - 2,26 tonnellate/anno.



24a_ IMPIANTO ELETTRICO - GENERALE

24a.1) CONFORMITA'

L'impianto è conforme al DM 37/2008 ed è completo di dichiarazione di conformità. I componenti elettrici sono marchiati IMQ per garantire qualità, sicurezza, affidabilità e conformità. Le dotazioni dell'impianto sono eseguite rispettando i requisiti della Norma CEI 64-8

24a.2) SERVIZI COMUNI

VANO SCALE

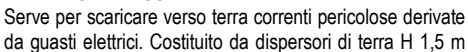
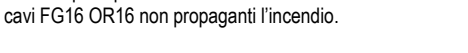
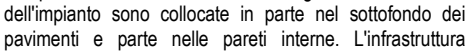
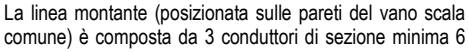
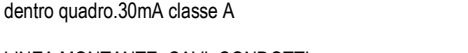
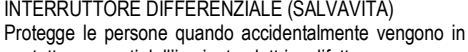
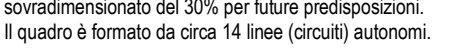
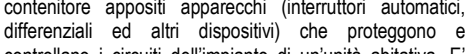
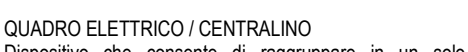
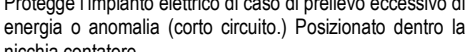
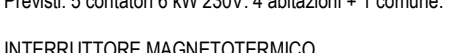
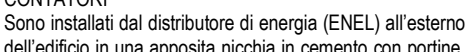
- Illuminazione con plafoniere e applique 25W LED.
- Accensione luci con rivelatori di presenza.
- Punti luci di emergenza con autonomia min di 2 ore.
- Pulsanti apriporta e punti di comando per ingresso
- Prese di servizio per utilizzi tecnici e di manutenzione.

PIANO INTERRATO

Nel piano interrato l'impianto è canalizzato a soffitto, con componenti protezione minima IP55 per ambienti umidi.
• Illuminazione comune con plafoniere LED 54W
• Illuminazione d'emergenza con plafoniera 11W IP65
• Accensione luci con rilevatore. presenza.
• Prese di servizio per utilizzi tecnici e di manutenzione.
• Motorizzazione cancello comune con quadro dedicato.

24a.3) LUCI ESTERNE (INQUINAMENTO LUMINOSO)

Tutti i corpi illuminanti esterni saranno conformi alla LRV n°17/2009 relativa all'inquinamento luminoso, evitando così una diffusione della luce diretta verso l'alto. E' installata inoltre una fotocellula crepuscolare. Pareti esterne: applique PRISMA QUASAR LED 23W Ingresso est.: segnapasso PRIMA INSERT LED 10W



24b_ IMPIANTO ELETTRICO - ABITAZIONE

24b.1) POTENZA IMPIANTO ABITAZIONE

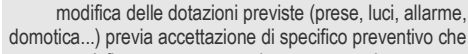
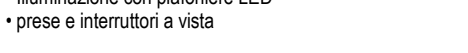
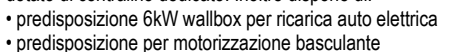
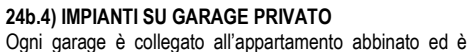
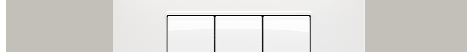
L'impianto elettrico dell'appartamento è progettato per una potenza di 6 KW monofase 230V, ma grazie al dimensionamento di linee a interruttore da 40A può gestire una potenza massima di 10 KW monofase 230V.

24b.2) DOTAZIONI APPARTAMENTO

Abitazione	luce	presa	tv sat	tel dati	chiam.	altro
Ingresso	1	2				videocit. luce em.
Soggiorno	1	5	1	1		clima
Pranzo	1	5	1	1		
Cucina	3	3+5				induzione
Corridoio 1	2	1				luce em..
Corridoio 2	1	1				
Matrimoniale	2	8	1	1	2	clima
Camera 2	1	5	1	1	1	clima
Camera 3	1	5	1	1	1	clima
Bagno 1	2	2			1	
Bagno 2	2	2			1	
Lavanderia	1	3				
Giardino	5	2	1	1		
Poggioli	3	-	-	-		
TOTALE	23	44	6	6	6	
Garage Piano interrato	1	1	+ centralino dedicato + pred. wallbox ricarica auto EV + pred. motorizz. basculante			

24b.3) PRESE ED INTERRUTTORI

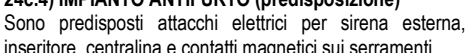
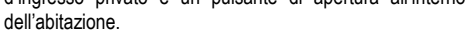
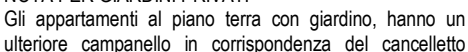
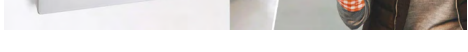
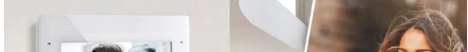
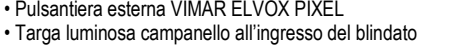
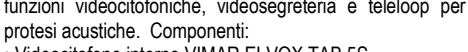
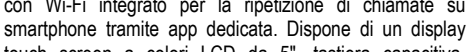
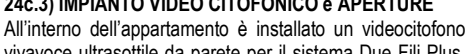
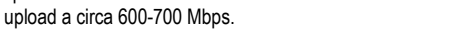
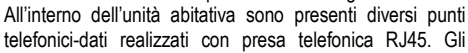
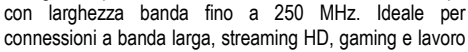
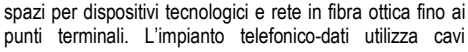
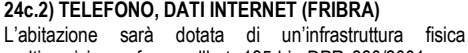
Per "punto presa" la norma intende il punto di alimentazione di una o più prese all'interno di una stessa scatola. Prese e Interruttori luci sono rifiniti con la placca VIMAR PLANA di colore bianco a 3 moduli.



24c_ IMPIANTO TV - SAT – TEL - CIT - DATI

24c.1) TV E SATELLITE CON PARABOLA

Impianto Tv con qualità di segnale ottimizzata per TV digitale e satellitare. Comprensivo di antenna per digitale terrestre + parabola ø 100 cm condominiale posta sopra il tetto, amplificatore di segnale di adeguata capacità, cavo Tv terrestre dorsale fino al partitore di piano, e dorsale all'interno dell'appartamento con partitore di capacità adeguata alle esigenze di ogni singola unità abitativa. Centralino LNB e M-SWITCH su ogni piano.



25_ GARAGE INTERRATI - REQUISITI ANTINCENDIO

25.1) REQUISITI E DIVIETI

L'autorimessa interrata adibita al parcheggio dei veicoli, è inferiore ai 300 mq, ed è classificata autorimessa "tipo A2 sottosoglia" e quindi NON necessita di CPI (Certificato Prevenzioni Incendi). Tuttavia è soggetta e rispetta i requisiti tecnici della Circ. Min Prot. 17496 del 18-12-2020.

NELLE AUTORIMESSE È VIETATO:

- Deposito fluidi infiammabili, carburante, sostanze o miscele pericolose in quantità significative.
- Parcheggio ai piani interrati di veicoli alimentati a GPL privi del sistema di sicurezza ECE/ONU 67-01.

25.2) BASCULANTI GARAGE

Basculante a contrappesi BALLAN ZINK completo di marcatura CE. Manto in acciaio a nervature verticali, profili di rinforzo orizzontali all'interno. Colore bianco RAL 9010. Anta non debordante CITY. Completa di paracadute contro la chiusura accidentale dell'anta mobile, guarnizioni di battuta laterali in gomma, foderine laterali asportabili (per ispezionare funi e contrappesi) in acciaio zincato e/o in acciaio preverniciato simil Ral 9016, maniglia a pendaglio, bracci di leva, funi di sollevamento e contrappesi in conglomerato di cemento, zanche di fissaggio. Completa di feritoie di aerazione e ventilazione. Predisposto alla motorizzazione elettrica.



25.3) CANCELLO ESTERNO CARRABILE

Il cancello carrabile (certificato CE) è realizzato in lamiera liscia zincata a caldo, forata al laser e verniciata. Dotato di 2 ante completo di motorizzazione con automatizzazioni, serratura elettrica, e telecomandi per l'apertura.

25.4) RAMPA ACCESSO E CORSIA MANOVRA

L'accesso è garantito da una breve rampa scoperta, a doppio senso di marcia, avente larghezza circa ml 5,5 metri, lunghezza circa 7 metri e pendenza circa del 4%. La corsia di manovra (androne coperto) è larga circa 5,5 metri per permettere una facile manovra dei veicoli.

25.5) USCITE DI SICUREZZA

L'autorimessa è dotata di un'uscita pedonale da 90 cm dal vano scala e di una dalla rampa d'accesso. Il percorso massimo è di soli 10 metri.

25.6) PORTE RESISTENTI AL FUOCO "REI 120"

L'uscita al piano interrato (tra vano scale e androne) è protetta da una porta REI 120 completa di omologazione ministeriale e maniglie antipanico marcate CE.

25.7) ESTINTORI

All'interno dell'autorimessa è collocato un sistema estinguente costituiti da n.1 estintori a polvere da kg 6, omologati per fuochi di classe 21A 89B. Gli estintori, sono segnalati con cartello e di facile accesso.

25.8) SEGNALETICA

E' installata opportuna segnaletica per segnalare: luci d'emergenza, vie d'uscita; divieti previsti dalla normativa.

22.9) ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA

Installate plafonire emergenza LED 11W, alimentazione autonoma, in caso di mancanza di tensione.

22.10) DISOLEATORE

Allo scopo di prevenire il rischio di dispersione di olii, idrocarburi o inquinanti in genere dai veicoli, al piano interrato è installato un disoleatore.

26_ ANIMALI DOMESTICI

In Italia, la legge tutela il diritto di tenere un animale domestico in appartamento e in condominio. La riforma condominiale del 2013 ha dichiarato nulli i divieti, riconoscendo che il possesso di animali è un diritto legittimo. Nei condomini, è importante che gli animali siano sempre sotto controllo e che i proprietari siano responsabili di eventuali disagi o danni causati.



27_ URBANIZZAZIONE, ALLACCI, SERVIZI

27.1) OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'immobile verrà consegnato completo di tutte le opere di urbanizzazione primaria dell'area (strade, parcheggi, parco giochi, illuminazione esterna...).



27.2) ALLACCI E CONTATORI COMPRESI

Sonocompresi tutti gli allacciamenti necessari alle singole unità immobiliari (elettricità, telefono, fibra, gas, acqua,fognature). Vicino al cancello carrabile, sul muro sono alloggiati i contatori comprensivi di nicchie per contatori. E' esclusa l'attivazione dei contratti con gli enti fornitori per le cui pratiche ogni utente dovrà provvedere in quanto intestatario del contratto di fornitura.

27.3) ACQUEDOTTO A PFAS ZERO

Si segnala che via Tordara è servita dall'acquedotto fornito dal centro idrico CANOVE, il quale da gennaio 2025 è dotato di innovativi filtri a carboni attivi in grado di garantire Acqua a PFAS ZERO.



27.4) SERVIZIO RACCOLTA DIFFERENZIATA

Il servizio comunale garantisce la raccolta differenziata "porta a porta" dei rifiuti solidi urbani quali umido, secco, carta, plastica e lattine, vetro. In prossimità dei parcheggi è creato uno spazio di raccolta rifiuti è delimitato da rete e cancelletto, in modo da creare una specifica mascheratura dell'area di deposito.



28_ TASSE - IMPOSTE - AGEVOLAZIONI

28.1) TASSE E IMPOSTE

Possedere un appartamento di prima casa comporta imposte minime, che rendono il carico fiscale particolarmente favorevole per i cittadini. In generale, il sistema fiscale italiano favorisce il possesso della prima casa, con tasse contenute per supportare i cittadini nel raggiungimento della stabilità abitativa.

Le Residenze Delphi D possono usufruire delle agevolazioni Prima Casa, in quanto sono così accatastate:

- Appartamenti: categoria A2 (abitazioni di tipo civile)
- Garage: categoria C6 (autorimessa di pertinenza)

Le tasse principali per una Prima Casa sono:

Tassa	Oggetto	Calcolo 1° casa
TARI	Rifiuti Differenziati (4 pers.)	circa 200 €/anno
IMU	Possesso Immobile	- zero -
TASI	Servizi Comunali	- zero -
IRPEF	Imposta su Reddito	- zero -

28.2) AGEVOLAZIONE PRIMA CASA

Per usufruire delle agevolazioni fiscali sulla prima casa, è necessario soddisfare questi requisiti:

- A) Residenza nel comune (entro 18 mesi dall'acquisto).
- B) Non possedere altri immobili nello stesso comune.
- C) Residenza nello stesso comune dell'immobile
- D) L'immobile non deve essere in categoria A1-A8-A9

28.3) IVA ACQUISTO CASA

L'acquisto di una casa direttamente da un'impresa costruttrice è soggetto a specifiche aliquote IVA.

IVA	Tipologia	Condizioni
4%	Prima Casa	Acquirente con requisiti "1° casa".
10%	Non Prima Casa	Acquirente NO requisiti "1° casa" cat.catastali diverse da A/1 A/8 A/9
22%	Lusso	categorie catastali A/1 A/8 A/9
-	Nota per Garage	Il garage (CAT. C6) ha la stessa aliquota IVA applicata all'immobile di riferimento, se è di pertinenza.

ALTRE INTERESSANTI AGEVOLAZIONI FISCALI ...

28.4) DETRAZIONE GARAGE - PARCHEGGIO

Rif. TUIR (DPR 917/86) art. 16bis, comma 1, lettera d
Se 1° casa, detrazione IRPEF 50% delle spese di costruzione del garage o parcheggio pertinenziale. Recupero massimo € 48.000 ripartiti in 10 anni.

28.5) DETRAZIONE IRPEF INTERESSI MUTUO

Rif. TUIR (DPR 917/86) art. 15, comma 1, lett. b)
Se 1° casa, detrazione IRPEF 19% su interessi passivi e oneri accessori: spese istruttoria, perizia e intermediazioni e commissioni banca, spese notarili contratto mutuo, imposta sostitutiva capitale prestatato. Recupero massimo di 760€ all'anno.

28.6) DETRAZIONE SPESE MEDIAZ. AGENZIA IMM.

Rif. TUIR (DPR 917/86) art. 15, comma 1, lettera b-bis
Se 1° casa, detrazione IRPEF 19% delle spese di intermediazione fatturate da agenzia iscritta al ruolo. Recupero massimo 190€ totali.

28.7) ALTRI BONUS (SUCCESSIVI AD ACQUISTO)

In base alla normativa nazionale in vigore durante l'anno di sostenimento delle specifiche spese, verificata la sussistenza dei requisiti richiesti, potrebbe essere possibile usufruire di BONUS specifici, quali:
- BONUS ECO (FOTOVOLATICO E BATTERIE)
- BONUS ECO (TENDE E PERGOTENDE)
- BONUS MOBILI e ELETTROMESTICI
- BONUS VERDE GIARDINI

NOTA. Queste tipologie di bonus sono spesso soggette a variazioni normative annuali. Si consiglia di consultare un fiscalista per verificare la possibile fattibilità.

29_ DOCUMENTI OBBLIGATORI

29.1) CHECK LIST

Quando si acquista un immobile, è importante verificare la presenza di tutta la documentazione che conferisce regolarità all'immobile. Il nostro ufficio Qualità ha redatto una check list a 50 punti, per aiutare il cliente nella fase di controllo. Tutta la documentazione sarà archiviata nel google drive "Manuale Uso Manutenzione Immobile".



N°	Documento di Verifica (Due Diligence Immobile)
TITOLO DI PROPRIETA'	
1	Atto notarile di provenienza immobile
CATASTO	
2	Dichiarazione Conformità Catastale
3	Elaborato planimetrico immobile
4	Elenco e planimetria dei subalterni
5	Agg. Atti Catastali Rendita, Cat, Classe (Mod. D1)
6	Accert. proprietà imm. urbana (Mod. 1NB – parte I,II)
AGIBILITÀ	
7	Certificato di Agibilità
8	Certificato di Fine Lavori
9	Dich. Salubrità, Igiene e Sicurezza delle Opere
10	Dich. Conformità Isolamento Termico
11	Dich. Conformità "Superamento Barriere Architett."
12	Permesso Allacciam. Scarico, planimetria scarichi
13	Dich. Infrastruttura Fibra Ottica per internet
COLLAUDO	
14	Certificato di Collaudo Statico / Idoneità Statica
15	Attestato Prestazione (classe) Energetica APE
16	Certificato di Collaudo Strumentale / Conf. Acustica
PROGETTI	
17	Titoli Autorizzativi (es.Permesso di Costruire)
18	Progetto Autorizzato (con disegni timbrati)
19	Certificato di Stato Legittimo (Conf. Urban.-edilizia)
20	Progetto Strutturale Antisismico e Classe sismica
21	Progetto Isolamento Acustico
22	Progetto Isolamento Termico
23	Progetto Impianto Fonti Rinnovabili
24	Progetto Impianto Idro-termo-sanitario
25	Progetto Impianto Elettrico, Tel, Cit, Tel, MT, Dati ...
26	Progetto Impianto Antincendio
27	Rel. Geologica, Geotecnica, Ambient. (analisi terra)
28	Rel. Bonifica inquinanti: cisterne, serbatoi, amianto...
CONFOMITA' IMPIANTI	
29	Prevenzione Incendi Autorimesse) SCIA VVF
30	Dich. Conformita' Imp.Sollevamento (Ascensore)
31	Dich. Conformita' Impianti Elettrici + Fotovoltaico
32	Dich. Confomità Infrastruttura Fibra Ottica internet
33	Dich. Conformita' Impianti Termoidraulici e rete gas
34	Rapporto tecnico collaudo caldaia / 1° Accensione
35	Libretto di impianto caldaia e climatizzazione
36	Rapporto di Efficienza Energetica
GESTIONE CONDOMINIALE	
37	Incarico ad amministratore condominiale
38	Regolamento Condominiale + Tabelle Millesimali
39	Bilancio Condominiale ultimo anno
40	Quitanze pagam.spese cond. + eventuali liti in corso
POLIZZE ED ASSICURAZIONI	
41	Assicurazione Globale del Fabbricato
42	Polizza Fidejussoria (se acquisto su preliminare)
43	Polizza Decennale Postuma garanzia 10 anni
ALTRI DOCUMENTI	
44	Elenco Numeri Civici, Subalterni e Passi Carrabili
45	Vincolo Parcheggi Ad Uso Pubblico
46	Altri vincoli e convenzioni particolari
47	Manuale Uso Manut. Fabbricato + Disegni As Build
48	Elenco Ditte Esecutrici
49	Archivio certificati DOP CE UNI dei materiali utilizzati
50	Elenco chiavi e telecomandi

30_ MARCIGAGLIA, COSTRUZIONI FIRMATE

Marcigaglia Constructions S.p.A. nasce nei primi anni '50 grazie alla visione imprenditoriale di Antonio e Augusto Marcigaglia, pionieri del settore edilizio nella vallata del Chiampo. Attraverso quattro generazioni, la società ha saputo trasformarsi in un punto di riferimento nel panorama delle costruzioni di Vicenza, evolvendo da una piccola impresa familiare a leader del territorio con un fatturato del gruppo di oltre 10 milioni di euro, 50 dipendenti e collaboratori, 80% di manodopera italiana e un indice di infortuni inferiore del 60% alla media nazionale INAIL. A coronamento dell'impegno verso la qualità, la Marcigaglia Spa da oltre 20 anni è certificata ISO 9001 e SOA per opere pubbliche fino 10 milioni di euro.



Visione Aziendale

Per noi di Marcigaglia, la costruzione non è solo un involucro di muri, ma un luogo destinato a intrecciare famiglia, lavoro, relazioni e benessere. Ogni spazio è progettato con attenzione, attraverso simulazioni di interior design, per creare ambienti funzionali e armoniosi, adattabili alle necessità del cliente. Prima di costruire, è fondamentale immaginare l'acquirente, comprendendo i suoi bisogni, desideri e aspirazioni, per offrire un'esperienza di vita arricchente e soddisfacente.

La Firma sulle costruzioni

Ogni progetto firmato Marcigaglia è sinonimo di qualità e cura del dettaglio. Operando come general contractor, gestiamo ogni fase del processo edilizio, garantendo il rispetto dei più alti standard estetici, strutturali ed energetici. Firmare una costruzione con il proprio nome significa trasformare ogni progetto in una dichiarazione di affidabilità, una garanzia di qualità e un simbolo di eccellenza riconoscibile nel tempo.



Assistenza PRE e POST VENDITA

Affidarsi a Marcigaglia significa intraprendere un percorso sereno, con un unico referente che ti segue in ogni fase, dalla prima presentazione immobiliare in ufficio, all'assistenza in cantiere fino alla garanzia decennale. Ogni scelta, dalle finiture, all'arredo fino all'assistenza al mutuo, è guidata con esperienza e professionalità. La garanzia decennale ti assicura assistenza tempestiva e copre eventuali difetti strutturali, garantendo tranquillità e un investimento sicuro e durevole.

Ufficio Vendite ed Assistenza
Enrico Marcigaglia 333 3356148

APPUNTI

CONDIZIONI GENERALI *****

1. Il Direttore dei Lavori si riserva la facoltà di modificare e/o variare materiali, prodotti, soluzioni tecniche e ditte fornitrici ed esecutrici descritte nel presente documento, qualora si rendessero necessarie esigenze di cantiere, di approvvigionamento o per miglioramenti funzionali e prestazionali, garantendo comunque uno standard qualitativo equivalente o superiore a quello indicato. Eventuali rinunce da parte degli acquirenti alla fornitura e/o posa in opera di materiali previsti in capitolato non daranno luogo ad alcun rimborso.

2. Tutti i contenuti testuali, grafici e i rendering contenuti nel presente documento sono di esclusiva proprietà della Marcigaglia Constructions S.p.A. e sono protetti dalle normative vigenti in materia di diritto d'autore e proprietà intellettuale. È vietata la riproduzione, diffusione o utilizzo non autorizzato, totale o parziale.

3. Le immagini e i rendering presenti nel capitolato sono indicativi e possono subire variazioni e/o modifiche.

4. L'immobile è venduto a corpo e non a misura.

5. Salvo diversi accordi contrattuali, dal capitolato standard di finitura sono esclusi:
- Arredamenti e parapetto scalini interni ingresso
- Box Doccia, termoarredi, mobiletti lavabo
- Lampadari, faretto e apparecchi luminosi appartamento
- Cartongessi decorativi aggiuntivi a quelli necessari a VMC
- Tende, tendaggi, pompeiana e zanzariere
- Piscina esterna / Idromassaggio esterno
- Addolcitore
- Alberi e piante interne ai giardini privati
- Batterie di accumulo per l'impianto fotovoltaico.
- Impianto allarme antintrusione
- Motorizzazione basculante singoli garage
- Sistema di ricarica per auto elettrica (wall-box EV)
- Attivazione contratto di fornitura con gestore Elettrico

Marcigaglia Constructions Spa
Uff. Vendite, Qualità, Design | Resp. Enrico Marcigaglia

Arzignano, Giugno 2026

MARCIGAGLIA, costruzioni firmate

informazioni

COMMITTENTE
DELPHI COSTRUZIONI SRL
VIA DEL LAVORO, 38
VICENZA

GENERAL CONTRACTOR
MARCIGAGLIA
ONSTRUCTIONS SPA
VIA MONTORSO, 4/C
ARZIGNANO VICENZA



VISITE E INFO:
Enrico MARCIGAGLIA



333 3356148



Chatta su WhatsApp
siamo sempre online



vendite@marcigaglia.it

La comodità di affidarti a un unico referente,
dalla prima visita in cantiere
fino al decimo anno di garanzia.

Un supporto costante per assicurarti
un'assistenza chiara, coerente e sempre
coordinata.

Comodità, Sicurezza, Qualità.

01 - CONSULENZA

- > Visite guidate in cantiere
- > Assistenza ricerca mutuo
- > Assistenza pratiche amministrative
- > VENDITA DIRETTA, NO PROVVIGIONI

02 - INTERIOR DESIGN

- > Progettazione personalizzata
- > Assistenza finiture e impianti
- > Assistenza a design e arredo

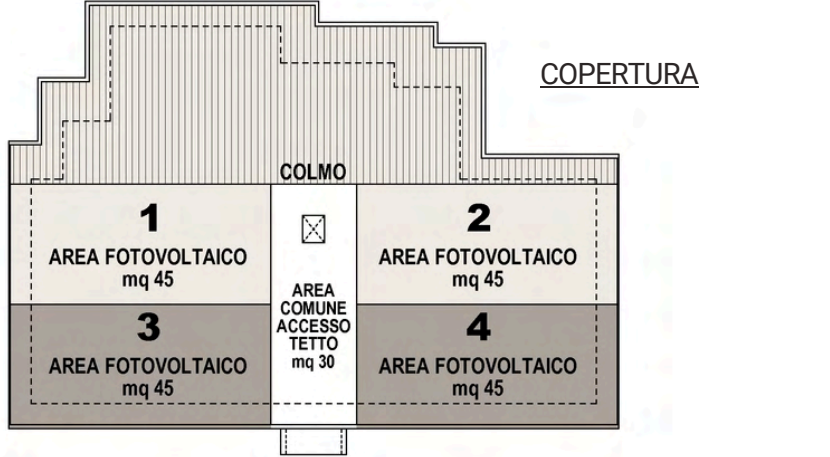
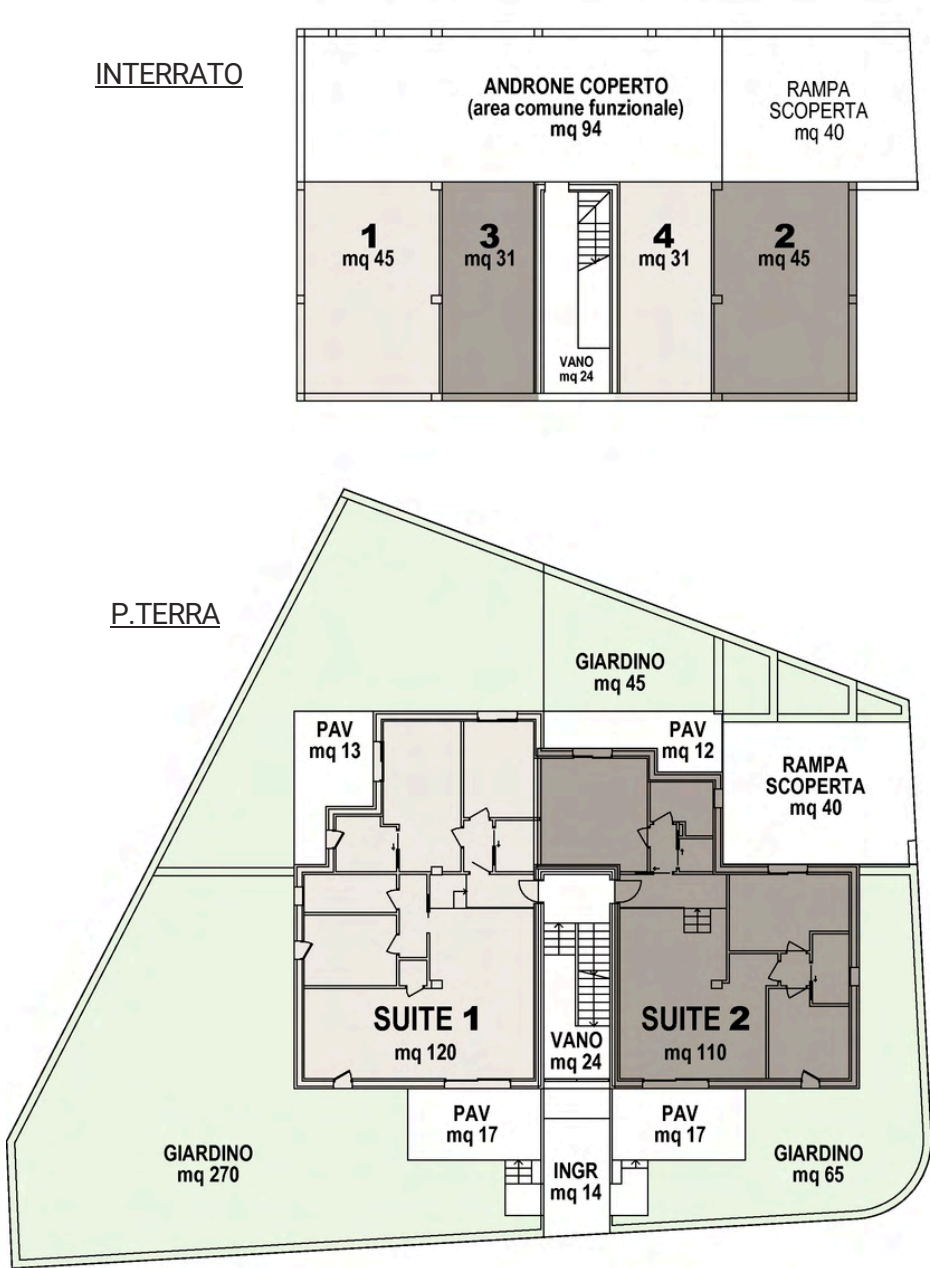
03 - GARANZIA

- > Assistenza POST VENDITA
- > Garanzia postuma 10 anni

TABELLA SUPERFICI (in mq)		Abitazione	Terrazze	Pavimenti esterni	Giardino (10%) (5% > Abit.)	Garage con cantina (50%)	Tetto Fotovoltaico (10%)	TOTALE Superficie in Proprietà Privata	Aree comuni	Tot. Sup. Reale	TOTALE Sup.Lorda Vendibile	OFFERTA (GIUGNO 2026) circa 2.350 €/mq
		(100%)	(50%)	(20%)								
1	Family SUITE piano Terra con giardino garage doppio e tetto	mq 120	-	mq 30	mq 270	mq 45	mq 45	mq 510	+ 74	584	mq 212	€ 498.000
2	Family SUITE piano Terra con giardino garage doppio e tetto	mq 110	-	mq 29	mq 110	mq 45	mq 45	mq 339	+ 70	409	mq 191	€ 449.000
3	Family SUITE piano Primo con terrazze garage singolo e tetto	mq 120	mq 22	-	-	mq 31	mq 45	mq 218	+ 55	273	mq 182	€ 428.000
4	Family SUITE piano Primo con terrazze garage singolo e tetto	mq 110	mq 23	-	-	mq 31	mq 45	mq 209	+ 54	263	mq 172	€ 404.000 375

NOTA METODOLOGICA:
La Superficie Lorda Vendibile (SLV) è un parametro puramente commerciale ed estimativo. Include le superfici esclusive e la quota pro-quota delle parti comuni, calcolate con coefficienti standard di settore.
Non coincide con la superficie catastale, che sarà determinata solo all'accatastamento definitivo a fine lavori. Vendita a Corpo (Art. 1538 C.C.). La compravendita è pattuita a corpo e non a misura. Eventuali scostamenti tra le superfici commerciali indicate, quelle catastali o le misure reali a consuntivo, non daranno diritto a variazioni, riduzioni o integrazioni sul prezzo di vendita.

Proprietà Privata	Coefficienti
Abitazione	100%
Terrazze	50%
Garage / cantina	50%
Pavimenti esterni	20%
Giardino verde	10%
Tetto Fotovoltaico	10%
Aree Comuni (quota parte)	
Vano Scale	100%
Androne coperto garage	50%
Rampa scoperta garage	20%
Tetto (parte comune)	10%



Aree fotovoltaiche. Ogni singola area indicata sarà accatastata on specifico sub catstale e sarà acquisita come proprietà esclusiva.

