



**PROJECT ONE
STUDIO STP** SOC. COOP.

ARCHITECTURE ▪ DESIGN ▪ ENGINEERING

SEA FRONT HOME CAPITOLATO DI VENDITA – R1.2

NUOVO INTERVENTO SU VIALE GIARDINI A MARE DI CESENATICO FC

2 RESIDENZE GIARDINO D'ACQUA / PT

2 RESIDENZE TERRAZZA MARE / P1

1 RESIDENZA INTERNO MARE / P1

2 RESIDENZE ATTICI CORONA / P2



PRENOTA LA TUA VISITA PERSONALIZZATA
345 8801901 / ltiboni@casaconlaccento.it

in @ f

Social: [projectonestudio.stp](https://www.projectonestudio.stp)
Web: www.projectonestudio.it | info@projectonestudio.it

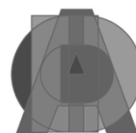
Sede: Cesena FC 47521 - Viale Guglielmo Marconi 584 - int. 1 e 3 | Albo STP: ING-FC n.1
CF/P.IVA: IT-04607430404 | T.Fisso: 0547-301735 | PEC: projectonestudio@pec.it



PROJECT ONE STUDIO



DESIGN IS OUR PASSION



DICA GROUP S.R.L.



PROJECT ONE STUDIO

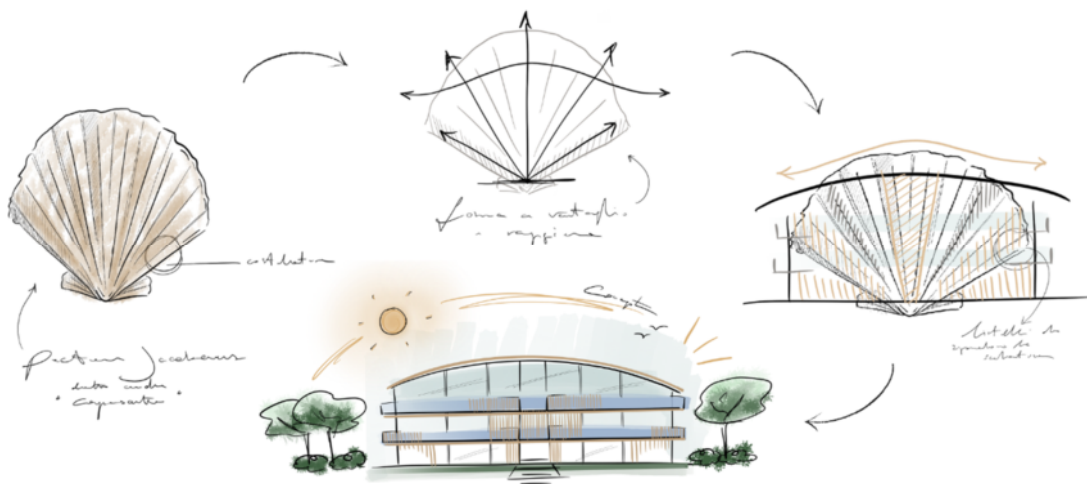


1. INTRODUZIONE

SEA FRONT HOME è un progetto residenziale di **prestigio e raffinata contemporaneità**, situato su **Viale Giardini al Mare**, in prima fila fronte mare a Cesenatico. Offre il privilegio di vivere a pochi passi dalla **spiaggia di Levante**, con tutti i servizi a portata di mano, combinando **lusso, funzionalità e comfort superiore**.

L'intervento è **firmato** da **PROJECT ONE STUDIO STP**, società di professionisti riconosciuta per la qualità estetica e funzionale dei propri progetti, in questo intervento si ha posto particolare attenzione alla **progettazione bio-eco-sostenibile**, alla **ergonomia tecnologica e impiantistica** e alle strategie finalizzate a **minimizzare l'impatto ambientale** e ottimizzare le risorse.

Il progetto pone al centro il **DIALOGO TRA ABITANTE E TECNOLOGIA**, concependo spazi intuitivi e fruibili, in pieno rispetto del comfort e della user experience. **L'ISPIRAZIONE NASCE DALLA NATURA**, fonte inesauribile di modelli armonici ed eleganti, che guidano la grammatica architettonica di ogni soluzione.



CONCEPT PROGETTUALE FIRMATO PROJECT ONE STUDIO

Ispirazione e progettazione si fondono in una visione condivisa, plasmando ambienti che raccontano una storia unica. **Questa missione progettuale è guidata** dai tre soci: Ing. **Fabio Bartolini**, Arch. **Emanuele Pasini** e Ing. **Gianmarco Pasini**, che supervisionano ogni fase del progetto per garantire eccellenza tecnica, estetica e funzionale. Accanto a loro, un team di professionisti selezionati tra i migliori talenti del settore collabora con esperienza e dedizione, trasformando ogni idea in soluzioni esclusive, raffinate e di livello.

Il **progetto** è già stato **menzionato** nella pubblicazione editoriale **“Mare Pineta Magazine 2/2025 – sezione Architettura in Riviera”**, dove la redazione lo ha **definito** un **nuovo modello di living moderno**, in grado di ispirare il rinnovamento contemporaneo della Riviera (vedi estratto a pagina 28).

Le residenze offrono **comfort superiore, elevata efficienza energetica (classe A4 nZEB)** e **prestazioni acustiche di alto livello**, grazie a impianti evoluti e a un **involucro progettato nei minimi dettagli**. Gli spazi sono articolati in tipologie esclusive:

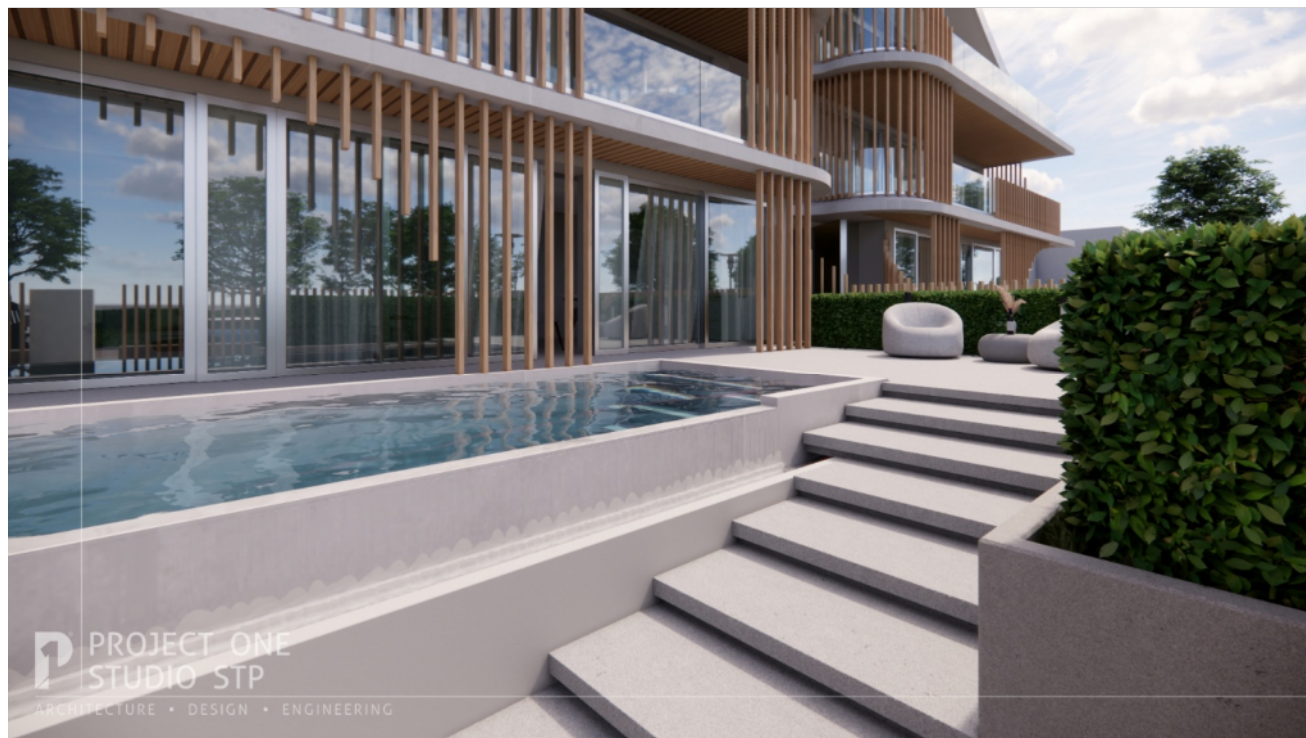
- **GIARDINO D'ACQUA** – al piano terra, con **piscina privata a sfioro**;
- **INTERNO MARE** – al piano primo, elegante e riservata;
- **TERRAZZA MARE** – al piano primo con **vista panoramica sul mare**;
- **ATTICO CORONA** – all'ultimo piano, con **terrazzo e vista mare mozzafiato**.

Esterno lato Est su fronte mare / Vista diurna 1



Particolare ingresso condominiale da Viale Giardini a Mare / Vista diurna 2

Ingresso privato / Giardino d'acqua / Vista diurna 2



Corte privata / Giardino d'acqua / Vista diurna 4

Terrazzo privato su fronte mare / Attico corona / Vista diurna 5



Terrazzo privato su fronte mare / Attico corona / Vista diurna 6

Prospetti Sud-Est / Vista diurna 7



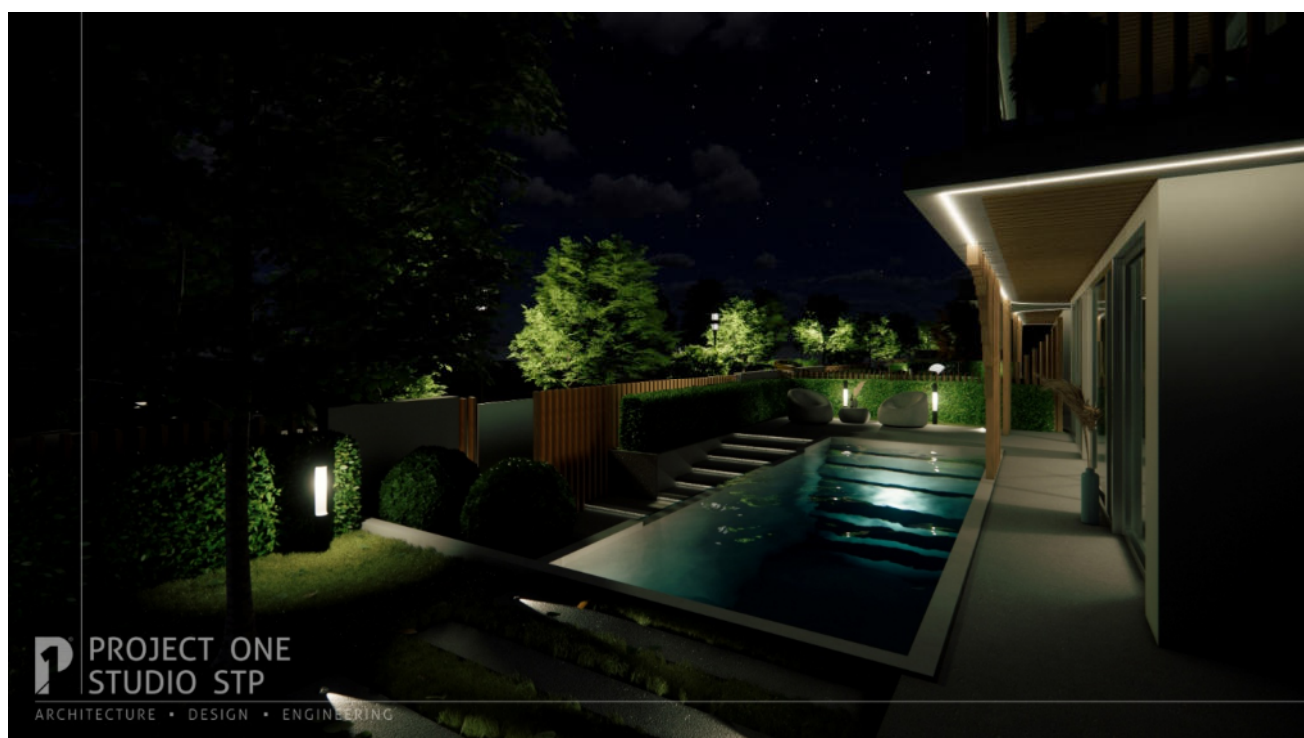
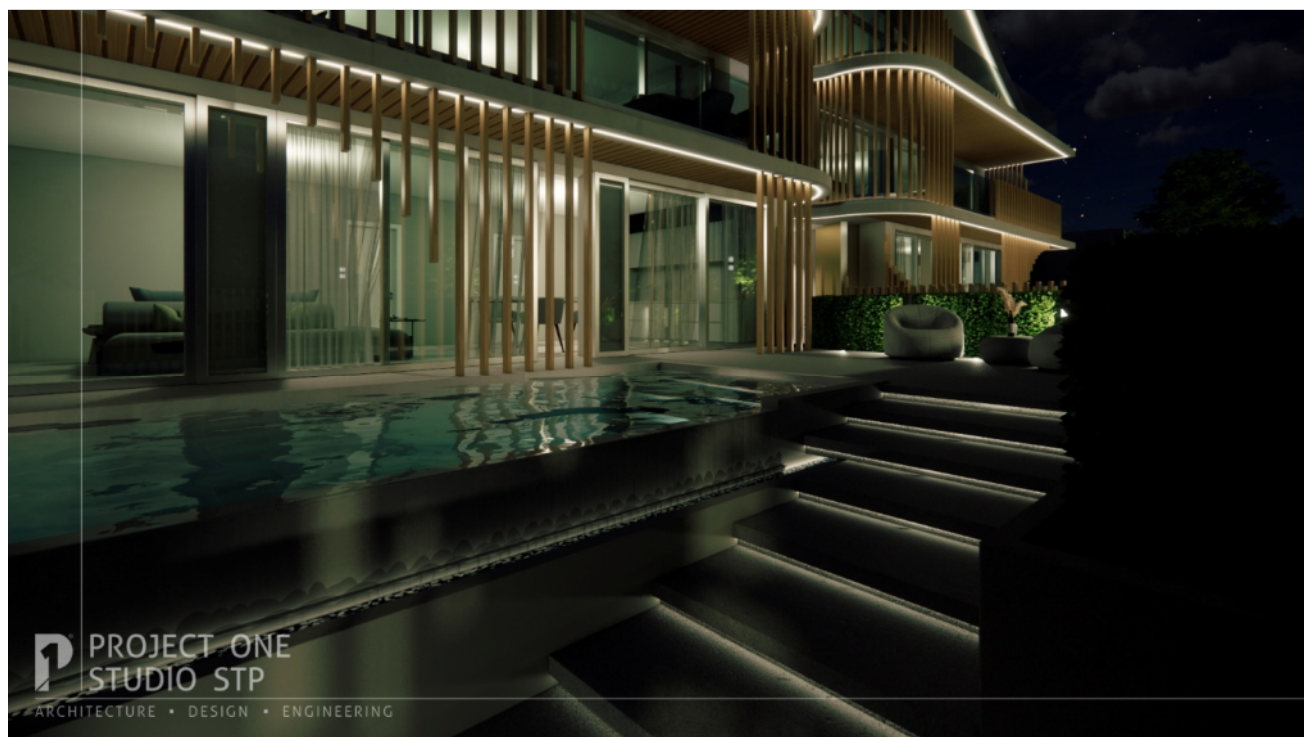
Prospetti Nord-Est / Vista diurna 8

Esterno lato Est su fronte mare / Vista notturna 1



Particolare ingresso condominiale da Viale Giardini a Mare / Vista notturna 2

Ingresso privato / Giardino d'acqua / Vista notturna 2



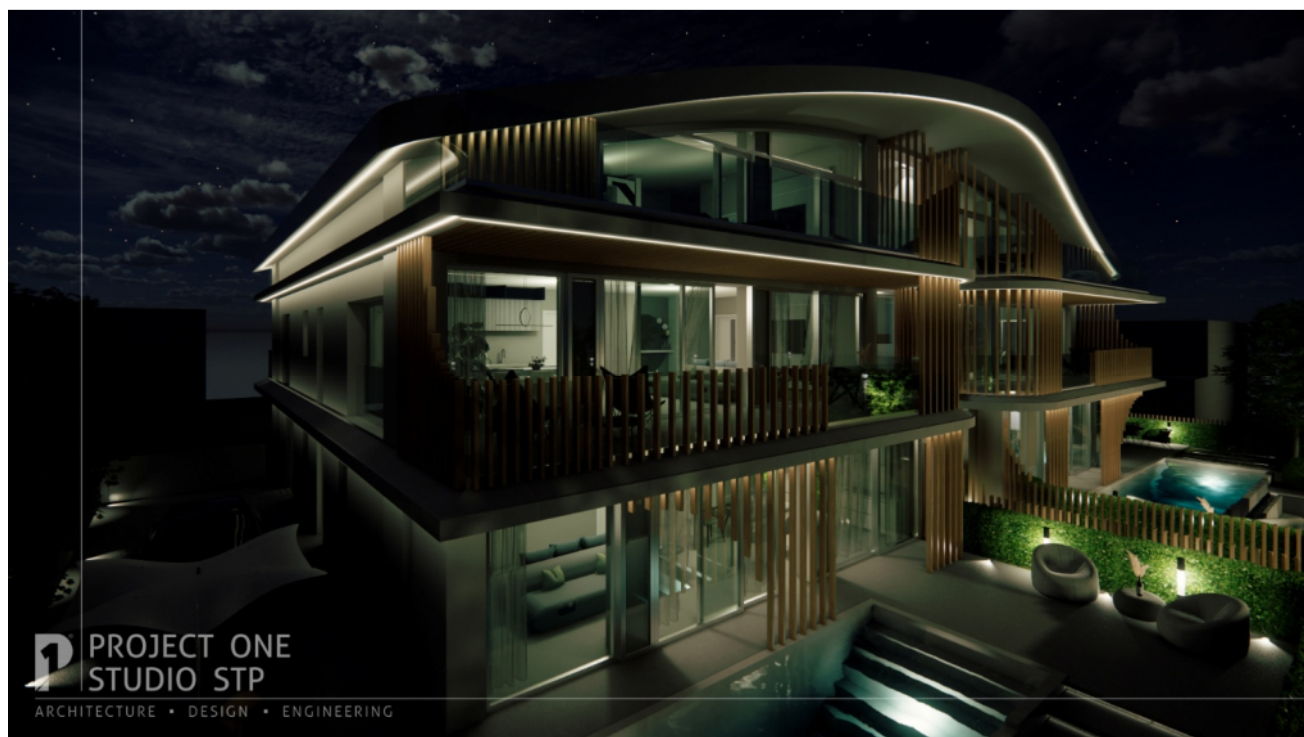
Corte privata / Giardino d'acqua / Vista notturna 4

Terrazzo privato su fronte mare / Attico corona / Vista notturna 5



Terrazzo privato su fronte mare / Attico corona / Vista notturna 6

Prospetti Sud-Est / Vista notturna 7



Prospetti Nord-Est / Vista notturna 8

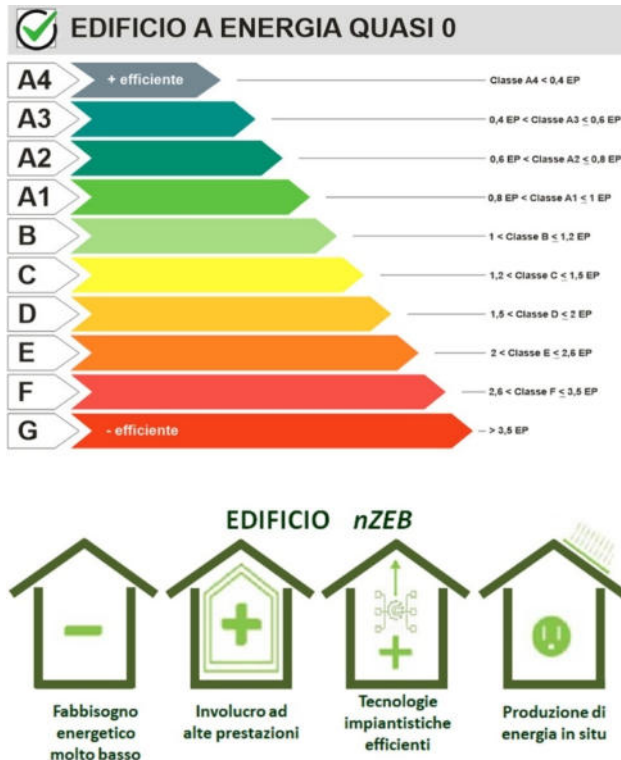
Ingresso condominiale da fronte mare / Vista notturna 9



Ingresso condominiale interno / Vista diurna 9

2. COMFORT / TECNOLOGIA

2.1. CLASSE ENERGETICA A4 nZEB



Le residenze di Sea Front Home sono progettate per garantire comfort, efficienza energetica e sostenibilità ambientale di massimo livello, con l'obiettivo di conseguire la **classe A4 nZEB**. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), allegato all'atto di acquisto, certifica l'efficienza e la qualità dell'edificio.

Le soluzioni costruttive privilegiano:

- I. **Involucro altamente isolante** con materiali di pregio;
- II. **Serramenti termo-acustici** ad alte prestazioni, con telaio in alluminio;
- III. **Eliminazione mirata dei ponti termici** per ottimizzare l'efficienza energetica;
- IV. **Impianto di riscaldamento e climatizzazione a pompa di calore elettrica** supportato da un impianto fotovoltaico

dedicato per ciascuna residenza come meglio specificato nei § 2.2 e 5.3;

- V. **Impianto fotovoltaico condominiale da 2,7 kW**, per ridurre i costi delle parti comuni.

In quest'ottica, ogni residenza combina prestazioni energetiche premium e contenimento dei costi di gestione, assicurando **massimo comfort abitativo e un investimento solido e distintivo**.

2.2. CLASSE ACUSTICA PREVISIONALE 1



Ogni residenza è progettata per garantire **silenzio e benessere abitativo** grazie a:

- Materiali fonoisolanti di **elevato livello**;
- **Progettazione mirata** a contenere la trasmissione del rumore tra unità e verso le aree comuni.

Sul fronte dell'eccellenza abitativa, vivere in ambienti tranquilli e riservati incrementa il prestigio e il valore percepito della proprietà.

2.1. SICUREZZA / HOME AUTOMATION

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

Ogni unità abitativa integra il **sistema base "Smart Home Bticino"** (vedi § 5.3.2) che consente il controllo centralizzato e la gestione da remoto, tramite applicazione dedicata, dei seguenti impianti e funzioni:

- **Riscaldamento e climatizzazione;**
- **Ventilazione meccanica controllata;**
- **Video citofono digitale;**
- **Tapparelle motorizzate** sui prospetti sud, est e ovest (assenti sul lato mare).

Predisposizioni **EXTRA CAPITOLATO** (vedi § 5.3.3):

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

2.2. DOTAZIONI TECNOLOGICHE

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

- **Riscaldamento a pavimento** con pannelli radianti (termoarredo elettrico nei bagni con doccia);
- **Climatizzazione canalizzata**, che condivide le bocche di ripresa e mandata con la VMC (vedi § 5.1);
- **VMC** (Ventilazione Meccanica Controllata) tipo centralizzato e canalizzato da 0,5 volumi/ora;
- **Produzione acqua calda sanitaria con serbatoio da 180 litri** (espandibile a 300 litri, vedi § 5.1);
- **Impianto idrico-sanitario** con collettori sanitari distinti;
- **Impianto di esalazione cappe cucina** diretto a tetto;
- **Impianti telefonici e TV/SAT** in zone giorno e camere;
- **Ascensore condominiale** con accesso protetto da chiave magnetica per alcune residenze;
- **Impianto fotovoltaico autonomo da 3,6 kW per residenza** (non espandibile), con batterie opzionali fino a 10 kW (vedi § 5.3).

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

3. SISTEMI COSTRUTTIVI

Ogni scelta progettuale e costruttiva è orientata al conseguimento dei **massimi standard qualitativi**, nel rispetto della normativa vigente e secondo criteri prestazionali avanzati, assicurando **affidabilità strutturale** anche in relazione a **eventi calamitosi prevedibili**, con particolare attenzione ai requisiti di **SICUREZZA SISMICA**, di **PREVENZIONE ANTINCENDIO** e di **MITIGAZIONE DEL RISCHIO ALLAGAMENTO**, secondo le prescrizioni di legge.

L'intervento si caratterizza per **qualità esecutiva**, **solidità costruttiva** e **VALORE IMMOBILIARE DUREVOLE**, configurandosi come una proposta residenziale di elevato profilo, nella quale le soluzioni tecniche adottate sono finalizzate alla tutela dell'investimento immobiliare.

Le murature, interne ed esterne, sono concepite come **parte integrante del sistema edilizio** e saranno realizzate secondo criteri costruttivi idonei ad assicurare **continuità prestazionale** e **affidabilità nel tempo**, concorrendo alle prestazioni previste dal progetto, fatti salvi eventuali adeguamenti tecnici resi necessari da disposizioni normative o da esigenze di cantiere.

3.1. INVOLUCRO EDILIZIO ESTERNO

Le **MURATURE ESTERNE** saranno realizzate mediante **termo-blocchi in laterizio forato ad alte prestazioni**, completati da **sistema di isolamento a cappotto**, al fine di garantire **comfort termico**, **efficienza energetica premium** e **qualità abitativa superiore**.

La Direzione Lavori potrà, **in alternativa**, disporre l'utilizzo di **blocchi in calcestruzzo cellulare** tipo Ytong, di pari spessore, le cui caratteristiche termiche intrinseche consentono il raggiungimento delle prestazioni richieste **senza cappotto esterno**, nel rispetto delle scelte architettoniche e prestazionali dell'intervento.

Le finiture esterne, differenziate in funzione del linguaggio architettonico del complesso e selezionate secondo criteri di **raffinatezza ed elevata durabilità**, comprenderanno:

- **Intonachino silossanico di pregio**, con elevata resistenza agli agenti atmosferici;
- **Elementi decorativi e rivestimenti puntuali in gres**, con bordature a spigolo;
- **Parapetti in vetro cristallino di sicurezza infrangibile**;
- **Decorì lineari tubolari in PVC o alluminio con finitura effetto legno**.

3.2. SEPARAZIONE TRA UNITÀ RESIDENZIALI

Le **MURATURE** di separazione tra unità residenziali e spazi comuni saranno realizzate in **termo-blocchi in laterizio forato**, in abbinamento a materassini fonoassorbenti, al fine di garantire **privacy abitativa**, **comfort acustico** e **qualità percepita di alto livello**.

La Direzione Lavori potrà, **in alternativa**, disporre l'utilizzo di **blocchi in calcestruzzo cellulare** tipo Ytong, assicurando prestazioni equivalenti e continuità con gli standard qualitativi complessivi dell'intervento.

3.3. DIVISORI INTERNI TRA VANI

Le **TRAMEZZATURE INTERNE** tra i vani residenziali saranno realizzate in **laterizio a doppia o tripla cartella**, in funzione delle esigenze distributive, impiantistiche e delle indicazioni progettuali, garantendo **solidità costruttiva, ordine compositivo e comfort abitativo**.

La Direzione Lavori potrà, **in alternativa**, disporre l'utilizzo di **blocchi in calcestruzzo cellulare**, assicurando flessibilità progettuale e coerenza con il livello qualitativo premium dell'edificio.

3.4. SISTEMA STRUTTURALE PORTANTE

L'intero complesso edilizio sarà realizzato mediante **tre unità strutturali semi-indipendenti** (corpo residenziale e due corpi piscine), progettate per garantire **sicurezza globale, robustezza strutturale e durabilità nel tempo**. La struttura portante sarà in **CALCESTRUZZO ARMATO A TELAIO**, progettata secondo le **NTC 2018** e **CSLLPP 2019** con nucleo ascensore e setti in CA per un comportamento sismico avanzato.

La **FONDAZIONE**, unica per l'intero complesso, sarà di tipo profondo su pali, con sistema **a zattera su pali**, dimensionata per garantire massima stabilità e **prevenzione dai fenomeni di liquefazione**.

I **SOLAI** interpiano e di copertura saranno realizzati in **laterocemento con soletta collaborante**, assicurando affidabilità e prestazioni strutturali nel tempo.

3.5. SISTEMI DI IMPERMEABILIZZAZIONE

La **COPERTURA** a geometria radiale sarà realizzata con sistema di impermeabilizzazione multistrato, costituito da **guaina bituminosa con isolamento termico**, protetto superiormente da **rivestimento in alluminio grecato**, idoneo all'installazione di impianti fotovoltaici e progettato per garantire durabilità e protezione nel tempo.

BALCONI e TERRAZZI saranno impermeabilizzati mediante **guaina bituminosa sotto massetto in pendenza**, con **protezione superiore in malta bicomponente elastica** su cui andranno montati i pavimenti, assicurandone protezione totale dalle infiltrazioni e affidabilità nel lungo periodo.

3.6. PROTEZIONE DA ALLAGAMENTO

L'intervento edilizio è progettato secondo una strategia di **MITIGAZIONE ATTIVA DEL RISCHIO IDRAULICO**, considerando le caratteristiche dell'area e le possibili criticità da eventi meteorici intensi e mareggiate. Il piano terra sarà rialzato di circa **+150 cm rispetto a Via Podgora** e **+120 cm rispetto a Viale Giardini a Mare**, in allineamento con la massima quota di rischio di allagamento individuata dall'Autorità di Bacino. Questa soluzione garantisce protezione permanente di autorimesse, unità residenziali, giardini e piscine, configurandosi come un sistema integrato, affidabile e durevole, escludendo l'adozione di soluzioni precarie e poco efficaci come paratie mobili.

4. FINITURE RESIDENZE E PARTI COMUNI

4.1. RESIDENZE / ZONE GIORNO E NOTTE

Le residenze offrono ambienti di alto comfort e design esclusivo, con pareti e soffitti tinteggiati in bianco e pavimenti di prestigio e durabilità superiori. Per la **ZONA GIORNO**, disimpegno e **ZONA NOTTE** è previsto il **parquet Listone Giordano Classica Prima 140**, posato a correre nel formato 12x180 cm.

Per gli **ESTERNI** e come **alternativa al parquet interno**, sono previsti **gres porcellanati Florim Authentic Luxe** nel modello **Stone Montpellier**, superfici materiche effetto travertino, che uniscono design di lusso e prestazioni materiche elevate, nei formati 60x120 cm o 120x120 cm. Le **collezioni e le superfici ceramiche** sono visionabili sui siti dei produttori:

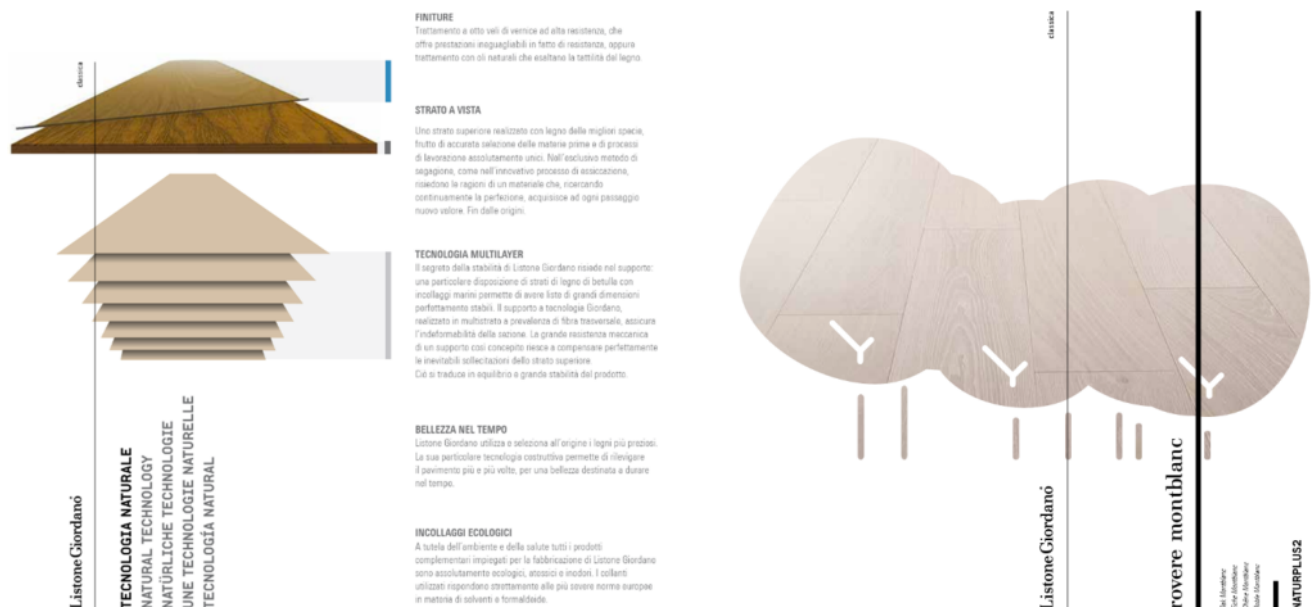


<https://www.florim.com/it/prodotti/tutte-le-collezioni>



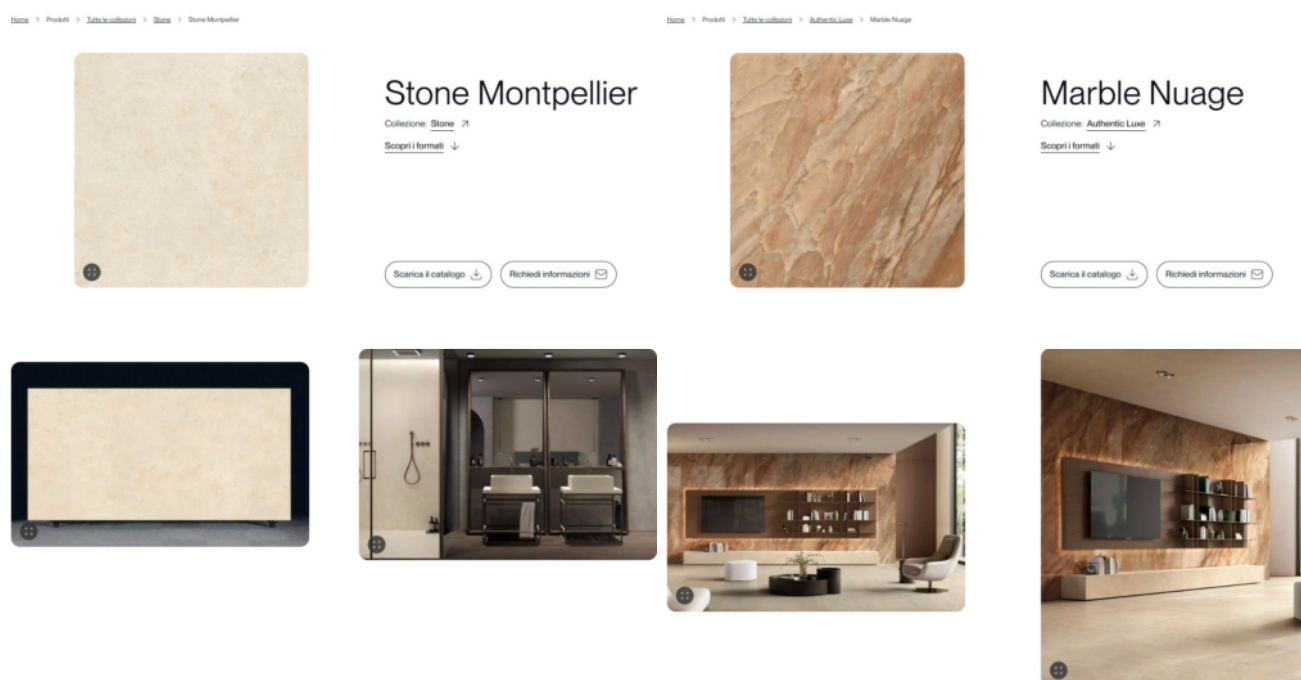
<https://www.listonegiordano.com/parquet/>

NOTA: È possibile personalizzare le finiture con materiali e marchi diversi, previa approvazione della DL e con maggiorazione. Scelte disponibili presso “Uno C S.p.a. di Modena”: <https://www.unocmodena.it/>



Le immagini sono fornite a titolo puramente illustrativo e non costituiscono vincolo contrattuale.

Le finiture effettive dei materiali, pur corrispondendo al modello e alla tipologia indicati, possono variare per motivi tecnici, produttivi o di resa cromatica.



Le immagini sono fornite a titolo puramente illustrativo e non costituiscono vincolo contrattuale.

Le finiture effettive dei materiali, pur corrispondendo al modello e alla tipologia indicati, possono variare per motivi tecnici, produttivi o di resa cromatica.

4.2. RESIDENZE / LOCALI SERVIZIO (BAGNI E LAVANDERIE)

I locali di servizio, **BAGNI** e **LAVANDERIE**, sono realizzati con soffitti intonacati e tinteggiati in bianco per una sensazione di luminosità e pulizia. I **pavimenti** sono previsti in **gres porcellanato Florim Authentic Luxe**, nei modelli **Marble Nuage** e **Stone Montpellier**, disponibili nei formati 60x120 cm o 120x120 cm, con superfici materiche effetto pietra e travertino che uniscono design di lusso e prestazioni tecniche elevate.

Le pareti saranno rivestite fino a soffitto con **gres porcellanato Florim Casual Life**, varianti **Iron Cannet** e **Acute**, nei formati 60x120 cm, caratterizzati da texture materica ed effetto pietra naturale.

Da capitolato, i bagni principali e di servizio comprendono lavabo, **VASO** e **BIDET filo muro bianco lucido** (Nic Design, linea Pin), **LAVABI** bianco lucido **Nic Design** tipo **Ovvio freestanding**, piatto doccia in ceramica bianco lucido (Nic Design tipo Foglio), **RUBINETTERIE Gessi serie Via Tortona** finitura cromo e **TERMOARREDI Vasco**, modello Beams Mono, garantendo **estetica e funzionalità**.

GESSI

<https://www.gessi.com/it>

VASCO

<https://vasco.eu/it/professional>

NIC Design®

<https://www.nicdesign.it>

NOTA: È possibile personalizzare le finiture con materiali e marchi diversi, previa approvazione della DL e con maggiorazione. Scelte disponibili presso "Uno C S.p.a. di Modena": <https://www.unocmodena.it>

4.3. RESIDENZE / BATTISCOPIA

I **battiscopa** saranno in **legno**, coordinati ai pavimenti, dimensioni indicative 70x10 mm, fissati con colla e chiodi, conferendo continuità estetica agli ambienti.

4.4. RESIDENZE / PORTE BLINDATE

Ogni residenza sarà dotata di **PORTONCINO BLINDATO** con classe antieffrazione RC3, con pannello interno laccato bianco e pannello esterno a scelta della Direzione Lavori (DL). Il portoncino realizzato da **PRODUTTORI LEADER NEL SETTORE** è completo di **serratura elettronica con tastiera, impronta digitale e codice di apertura, sistema Sicurblock, guarnizioni parafreddo e paraspruzzi, spioncino quadrangolare**, garantendo **massima sicurezza e design discreto**.

Per le residenze con **ACCESSO DIRETTO DALL'ASCENSORE**, quest'ultimo sarà protetto da **sistema di ACCESSO CON CHIAVE NFC certificata e sicura**, mentre l'appartamento sarà dotato di **SECONDO PORTONCINO BLINDATO scorrevole a scomparsa nel muro**, conferendo ulteriore protezione e privacy senza compromettere l'estetica interna.

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

4.5. RESIDENZE / INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Le residenze presentano **PORTE INTERNE a filo muro** in legno tamburato verniciato bianco, che coniugano **eleganza, continuità estetica e funzionalità**.

Le **FINESTRE e PORTE-FINESTRE** sono realizzate in **alluminio con anima a taglio termico in PVC**, di tipo **scorrevole alzante**, con casamatta monoblocco, garantendo **prestazioni elevate**.

I vetri antisfondamento, unitamente ai telai specifici per climi marini in classe C5 (**resistenti a venti fino a 230 km/h**), sono certificati per nebbia salina e offrono **resistenza alla corrosione fino a 10 volte superiore agli standard**. Gli elementi comprendono maniglie a martellina in acciaio satinato, oscuramenti motorizzati (esclusi fronte mare) e predisposizione per zanzariere, assicurando comfort, protezione e luminosità ottimale.

Tali infissi saranno forniti da **PRODUTTORI DI ALTISSIMO PROFILO**, con posa certificata secondo protocolli CasaClima o equivalenti, garantendo isolamento termico e acustico conforme ai più elevati standard.

Eventuali maniglie o tipologie aggiuntive sono selezionabili **previa verifica della DL**, con **maggiorazione a carico dell'acquirente**.

4.6. SERVIZI / LOCALI GARAGE E CANCELLI CARRABILI

I garage sono realizzati con **TRAMEZZATURE** in **blocchi di cemento a vista** e **PAVIMENTO** in **gres porcellanato**, dotati di **piletta**, **illuminazione**, **PREDISPOSIZIONI per lavabo**, e **punto di ricarica per auto elettriche**, garantendo funzionalità e comfort moderni.

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

4.7. PARTI COMUNI / SCALE E CORRIDOI

I pianerottoli e gradini saranno rifiniti in **gres porcellanato selezionato dalla DL**, con pareti e plafoni tinteggiati in bianco e battiscopa 70 mm x 10 mm. È prevista l'installazione di **pulsanti luminosi in corrispondenza di ogni ingresso agli appartamenti e di ogni accesso al vano scala**, per il comando del **temporizzatore**, garantendo sicurezza e praticità.

L'accesso alle parti comuni sarà controllato tramite **badge NFC o codice PIN**, mentre l'impianto ascensore sarà prodotto da **società leader del settore**, dimensionato secondo visitabilità L.13/1989 e con **portata adeguata alle specifiche normative**, integrando sistemi di sicurezza avanzati per l'accesso alle residenze (vedi § 4.4.).

4.8. PARTI COMUNI / VIDEOSORVEGLIANZA

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

4.9. PISCINE ESTERNE / RESIDENZE GIARDINO D'ACQUA

Le residenze al piano terra sono completate da **PISCINE PRIVATE A SFIORO**, con cascata verso l'ingresso pedonale e rispettiva vasca, progettate come **elementi esclusivi di lusso e comfort**. L'acqua è mantenuta cristallina da un **impianto di filtrazione ad alte prestazioni**, con prefiltro, pompa elettrica, filtro in vetroresina e tubazioni rinforzate, mentre l'illuminazione LED crea atmosfere eleganti e suggestive.

Le piscine sono realizzate con vasca e vani tecnici in calcestruzzo armato poggiante su platea nervata a zattera e sottofondazione su pali. Possono essere **PERSONALIZZATE** con opzioni premium (extra capitolato) quali **idromassaggio**, **nuoto contro corrente**, riscaldamento con pompa di calore, **copertura isoteramica elettrica** e rivestimenti di design. Ogni piscina risulta un elemento distintivo della residenza, unendo eleganza, funzionalità e sicurezza, in linea con lo standard esclusivo del progetto.

Ingresso carrabile Via Podgora / Vista notturna 9



Prospetto Ovest / Vista notturna 10

Ingresso carrabile Via Podgora / Vista diurna 10



Prospetto Ovest / Vista diurna 11

5. IMPIANTISTICA

5.1. RISCALDAMENTO / CLIMATIZZAZIONE / ACS / VMC

Ogni residenza è dotata di **IMPIANTI AUTONOMI** di elevata qualità, progettati per garantire comfort abitativo superiore, alta efficienza energetica e piena integrazione tecnologica, in coerenza con lo standard residenziale di fascia alta e con gli obiettivi di classe energetica A4 nZEB (§ 2).

Il sistema impiantistico è basato su **POMPA DI CALORE MITSUBISHI ELECTRIC**, marchio di riferimento per affidabilità, silenziosità e prestazioni elevate, e governa: riscaldamento invernale, raffrescamento estivo; produzione di acqua calda sanitaria (ACS) e ventilazione meccanica controllata (VMC).

La **soluzione** adottata è di tipo **aria-acqua** e **aria-aria**, studiata per garantire massima flessibilità gestionale e continuità di comfort in ogni stagione.

Il **RISCALDAMENTO INVERNALE** è realizzato mediante **pannelli radianti a pavimento**, mentre la **CLIMATIZZAZIONE ESTIVA** è di tipo **canalizzata**, con diffusione dell'aria tramite bocchette a parete, integrate con il sistema di ventilazione e attivabili anche in modo indipendente nel periodo invernale.

Anche la Ventilazione Meccanica Controllata (**VMC**) **MITSUBISHI ELECTRIC** è di tipo canalizzato, con ricambio d'aria pari a **0,5 volumi/ora**, ed è finalizzata a garantire aria salubre ed equilibrio termo-igrometrico.

La produzione di acqua calda sanitaria (**ACS**) è assicurata da **serbatoio** di accumulo Mitsubishi Electric **da circa 180 litri**, con possibilità di espansione fino a 300 litri come extra capitolato.

L'impianto idrico-sanitario è realizzato con collettori di distribuzione distinti, a vantaggio di affidabilità, regolazione puntuale e semplicità di manutenzione.

La gestione degli impianti è integrata nel sistema di Smart Home Bticino (dotazione base), che consente il controllo in remoto tramite applicazione dedicata.



<https://climatizzazione.mitsubishielectric.it/it>

5.2. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni residenza è dotata di **IMPIANTO FOTOVOLTAICO AUTONOMO** di potenza pari a circa **3,6 kWp**, dimensionato per coprire una quota significativa dei consumi elettrici della singola unità abitativa.

L'impianto è **predisposto** per integrazione con il sistema di Smart Home Bticino, gestione intelligente dei carichi elettrici (funzione attivabile come extra capitolato) ed eventuale installazione di **batterie di accumulo fino a 10 kWh** (opzionali, extra capitolato), finalizzate all'incremento dell'autoconsumo energetico.

Resta a carico dell'acquirente l'espletamento delle pratiche amministrative e i costi di attivazione del punto di allaccio, nonché dei sistemi di scambio con la rete elettrica, secondo disposizioni degli enti competenti.

5.3. IMPIANTO ELETTRICO

Ogni residenza è dotata di **impianto elettrico di ultima generazione**, secondo **Norma CEI 64-8**, completo e progettato per garantire affidabilità, sicurezza e massima flessibilità futura.

L'impianto è dimensionato per una **potenza fino a 6,0 kW**, su richiesta è disponibile la configurazione **trifase fino a 12 kW**, ideale per dotazioni ad alto assorbimento e stili di vita evoluti.

5.3.1. COMANDI E FINITURE

Tutti i comandi e le prese appartengono alla **SERIE BTICINO LIVING NOW**, nelle finiture base bianco o nero, selezionate per garantire elevata qualità tecnica, affidabilità nel tempo e coerenza estetica con ambienti di pregio. È prevista la **personalizzazione** con altre **serie BTicino extra capitolato**.



<https://www.bticino.it/privati> / <https://www.bticino.it/smart-home>

5.3.2. SISTEMA SMART HOME BTICINO – DOTAZIONE BASE

Come illustrato nel § 2.1, tutte le unità sono consegnate con sistema Smart Home BTicino with Netatmo, integrato e gestibile anche da remoto tramite app dedicata. La dotazione base consente il controllo di: **Riscaldamento e climatizzazione** con pompa di calore; **Ventilazione Meccanica Controllata (VMC)**; **Videocitofono digitale** e **Tapparelle motorizzate** (prospetti sud, est e ovest).

OPEN SPACE: Termoregolazione ambiente mediante sensore di temperatura e umidità; gestione riscaldamento e climatizzazione tramite pompa di calore; gestione Ventilazione Meccanica Controllata (VMC); supervisione e controllo centralizzato tramite pannello BTicino HomeTouch 7".

BAGNI: Termoregolazione ambiente mediante sensore di temperatura e umidità; integrazione con la gestione della VMC.

CORRIDOI: Integrazione nei comandi centralizzati generali dell'impianto (accensione/spegnimento).

LETTO: Termoregolazione ambiente mediante sensore di temperatura e umidità; integrazione nella gestione del riscaldamento e della climatizzazione.

TERRAZZI: Nessuna funzione nella dotazione base.

GIARDINI: Nessuna funzione nella dotazione base.

BOX AUTO: Nessuna funzione nella dotazione base.

SICUREZZA: Nessuna funzione nella dotazione base.

VIDEO-S: Nessuna funzione nella dotazione base.

ENERGIA Integrazione con impianto fotovoltaico.

NOTA: Illuminazione, tende motorizzate, sicurezza, videosorveglianza, funzioni audio, irrigazione e ogni altra automazione non esplicitamente indicata non rientrano nella dotazione Smart Home base, pur essendo previste le predisposizioni impiantistiche.

5.3.3. PACCHETTI SMART HOME EVOLUTIVI – DOTAZIONE OPZIONALE

Il sistema può essere ampliato con **pacchetti modulari BTicino**, tra cui: **Illuminazione smart e scenari luminosi**, controllo evoluto dei punti luce; **Automazioni avanzate di oscuranti e schermature**, controllo di tapparelle, frangisole, tende, ecc.; **Monitoraggio consumi e integrazione fotovoltaico**, analisi consumi elettrici e analisi carichi; **Sistemi di sicurezza e antintrusione**, integrazione di sistemi antintrusione, sensori perimetrali e volumetrici, gestione centralizzata e notifiche in tempo reale; **Videosorveglianza IP**, telecamere IP interne ed esterne con accesso remoto e registrazione eventi; **Controllo qualità dell'aria**, controllo avanzato di temperatura, umidità e qualità dell'aria; **Audio multi-room / filodiffusione**, diffusione sonora negli ambienti, controllabile da app o scenari; **Gestione intelligente dei carichi energetici** e **Comandi vocali** (Alexa).

OPEN SPACE:	Gestione illuminazione scenografica (accensione, spegnimento, dimmerazione); scenari personalizzati; filodiffusione; gestione intelligente dei carichi elettrici e comandi vocali limitati o ampliati a seconda della configurazione richiesta.
BAGNI:	Gestione illuminazione scenografica; scenari comfort temporizzati; filodiffusione; assistente vocale con comandi vocali ampliati; pannello Bticino aggiuntivo e comandi vocali limitati o ampliati a seconda della configurazione richiesta.
CORRIDOI:	Illuminazione automatica su scenario (notte/presenza); filodiffusione; assistente vocale con comandi vocali ampliati; pannello Bticino aggiuntivo.
LETTO:	Gestione illuminazione su scenari; controllo tende motorizzate; scenari risveglio, notte, assenza; filodiffusione; assistente vocale; pannello BTicino aggiuntivo.
TERRAZZI:	Gestione tende-sole motorizzate; accensione illuminazione esterna su scenario; filodiffusione; assistente vocale con comandi vocali limitati o ampliati a seconda della configurazione richiesta.
GIARDINI:	Illuminazione esterna programmata e scenografica; integrazione impianto di irrigazione automatica smart; integrazione gestione servizi piscina.
BOX AUTO:	Gestione ricarica veicoli elettrici; monitoraggio consumi e priorità dei carichi.
SICUREZZA:	Integrazione impianto antintrusione nel sistema MyHOME.
VIDEO-S:	Integrazione telecamere IP con supervisione centralizzata.
ENERGIA	Integrazione con sistemi di accumulo e monitoraggio dei consumi.

NOTA: Il sistema Smart Home **MYHOME È CONCEPITO COME INFRASTRUTTURA EVOLUTIVA**. Le **FUNZIONI OPZIONALI** potranno essere definite in fase di personalizzazione o successivamente, mediante accordi **EXTRA CAPITOLATO**, nel rispetto delle predisposizioni impiantistiche previste.

5.4. PUNTI UTENZA BASE

Le dotazioni di seguito riportate rappresentano **la configurazione minima prevista**; il numero, la posizione e la tipologia dei punti potranno subire lievi variazioni esecutive per esigenze tecniche, normative o di coordinamento impiantistico, senza alterare la funzionalità complessiva:

5.4.1. OPEN SPACE SOGGIORNO / CUCINA – DOTAZIONE IMPIANTISTICA

- 5 **punti luce** a soffitto e/o parete con comandi;
- 1 **quadro elettrico generale** di appartamento;
- 2 punti comando per tende esterne motorizzate (esclusi serramenti fronte mare) ;
- 16 prese elettriche bipasso 10/16 A;
- 4 prese dedicate UNEL 10/16 A per elettrodomestici cucina;
- 2 prese **TV terrestre** + 1 presa **satellitare**;
- 2 prese dati **Ethernet** + 1 presa **telefonica**;
- 1 punto di alimentazione dedicato per **piano cottura a induzione**;
- 1 punto di **illuminazione di sicurezza**;
- 1 **sensore di temperatura e umidità** collegato al sistema domotico;
- 1 pannello di controllo **Bticino Hometouch 7"**;
- **Predisposizioni** per impianto antintrusione e videosorveglianza.

5.4.2. BAGNI – DOTAZIONE IMPIANTISTICA

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

5.4.3. CORRIDOI E DISIMPEGNI – DOTAZIONE IMPIANTISTICA

- 1 punto luce a soffitto con comando;
- 1 presa elettrica di servizio;
- 1 punto di **illuminazione di sicurezza**;
- 1 vano tecnico con scatola ottica per distribuzione **Ethernet** verso gli ambienti principali;
- **Predisposizioni** per impianto antintrusione e videosorveglianza.

5.4.4. LETTO MATRIMONIALE – DOTAZIONE IMPIANTISTICA

- 1 punto luce a soffitto con comando;
- 1 punto comando per **tende esterne motorizzate** (esclusi serramenti fronte mare) ;
- 6 prese elettriche bipasso 10/16 A;
- 1 presa elettrica dedicata UNEL 10/16 A;
- 1 presa **TV terrestre**;
- 1 presa dati **Ethernet** + 1 presa **telefonica**;
- 1 **sensore di temperatura e umidità** collegato al sistema domotico;
- **Predisposizioni** per impianto antintrusione e videosorveglianza.

5.4.5. CAMERA DOPPIA / SINGOLA – DOTAZIONE IMPIANTISTICA

- 1 punto luce a soffitto con comando;
- 4 prese elettriche bipasso 10/16 A;
- 1 presa elettrica dedicata UNEL 10/16 A;
- 1 presa **TV terrestre** + 2 prese dati **Ethernet** + 1 presa **telefonica**;
- 1 punto comando per **tende esterne motorizzate** (predisposizione con tende extra capitolato);
- 1 **sensore di temperatura e umidità** collegato al sistema domotico;
- **Predisposizioni** per impianto antintrusione e videosorveglianza.

5.4.6. BALCONI / TERRAZZI – DOTAZIONE IMPIANTISTICA

- 2 punti luce esterni a parete o plafone con corpo illuminante;
- 2 prese elettriche esterne di servizio;
- 1 presa **TV terrestre** + 1 presa dati **Ethernet**;
- Punto di alimentazione per ACS in nicchia e **pompa di calore esterna**;
- **Predisposizioni** tenda-sole motorizzata e per impianto antintrusione e videosorveglianza.

5.4.7. GIARDINI PRIVATI – DOTAZIONE IMPIANTISTICA

- Impiantistica per **piscina privata a sfioro** (esclusi extra capitolato di cui al capitolo 4.9);
- **Corpi illuminanti** nel giardino (come da render);
- 2 punti luce a parete o incassati nel plafone con corpo illuminante;
- 2 prese elettriche di servizio generiche;
- 1 presa **TV terrestre** + 1 presa dati **Ethernet**;
- Punto di alimentazione per ACS in nicchia e **pompa di calore esterna**;
- **Predisposizione** punto di alimentazione per tenda-sole esterna motorizzata e impianto di irrigazione automatica (extra capitolato).

5.4.8. BOX AUTO – DOTAZIONE IMPIANTISTICA

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

NOTA: Le dotazioni impiantistiche descritte sono conformi allo stato della progettazione alla data di redazione del presente capitolato. La società promotrice, in accordo con la Direzione Lavori e la Ditta Appaltatrice si riservano la facoltà di apportare modifiche non sostanziali rese necessarie da aggiornamenti normativi, indisponibilità di materiali o miglioramenti tecnici, garantendo in ogni caso un livello qualitativo e prestazionale equivalente.

Tra Architettura e Natura: Project One Studio

SPAZI CHE NASCONO DAL PAESAGGIO

La natura come fonte di ispirazione, il paesaggio come parte integrante del progetto, luce e materia che diventano protagonisti dello spazio. Sono questi gli aspetti che accomunano MarePineta Resort e Project One Studio di Cesena, uniti da anni in una collaborazione che dà vita a spazi innovativi pensati per soddisfare la clientela più esigente.

Così come il Resort nasce nel cuore della "Città Giardino", concepita nel 1912 da Giuseppe Palanti nel pieno rispetto del contesto ambientale e naturalistico della Riviera, anche Project One Studio ha abbracciato una mentalità green diventando il primo studio tecnico ad impatto zero sul territorio, grazie ad una sede moderna certificata nZEB (Nearly Zero Energy Building). Ispirazione e progettazione si fondono in una visione condivisa, capace di plasmare spazi che raccontano una storia. La grammatica architettonica si intreccia armoniosamente con le esigenze del committente dando forma a linee eleganti e soluzioni innovative. È questa la missione che guida il lavoro dell'ingegnere Fabio Bartoloni, dell'architetto Emanuele Pesini e dell'ingegnere Gianmarco Pesini.

Lo studio è riconosciuto per la qualità estetica e funzionale dei suoi progetti, sempre curati nei minimi dettagli. Particolare attenzione è rivolta sia alla progettazione bio ed eco-sostenibile, sia all'ergonomia tecnologica e impiantistica, con strategie che minimizzano l'impatto ambientale e ottimizzano le risorse. Nei nostri progetti, il dialogo tra uomo e tecnologia è centrale: ogni spazio è pensato per lavorare in sinergia tra innovazione e funzionalità con i sistemi di "home automation" nel pieno rispetto del comfort e dell'esperienza.

Con un team multidisciplinare e complementare, il nucleo fondatore dello studio ha costruito una visione aperta alla ricerca e alla sperimentazione, esplorando nuove frontiere progettuali. "Per noi, l'architettura è un dialogo vivo tra innovazione, sostenibilità e il luogo in cui sorge" afferma l'architetto Emanuele Pesini. "Ogni progetto è un'occasione per valorizzare il potenziale del contesto, creando architetture che ispirano e trasformano il futuro, nel pieno rispetto del paesaggio".

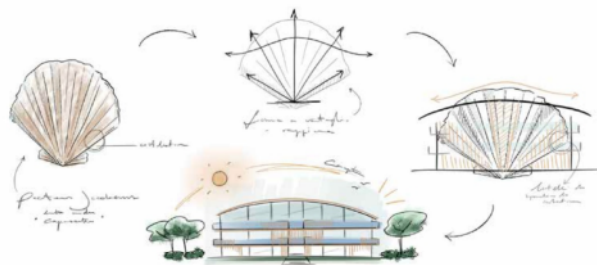
SPACES BORN FROM THE LANDSCAPE

Nature as a source of inspiration, the landscape as an integral part of the design, and light and matter as the protagonists of the project. These are the elements that unite MarePineta Resort with Project One Studio from Cesena, who have been collaborating for years to create innovative spaces designed to meet the needs of the most discerning clientele.

Just as the Resort was born in the heart of the Garden City conceived in 1912 by Giuseppe Palanti, in full respect of the environmental and natural context of the Riviera, Project One Studio has embraced a green mentality, becoming the first studio with zero impact on the territory, thanks to the use of renewable sources and a design capable of being completely self-sufficient in its activities. Inspiration and design merge in a shared vision, shaping spaces that tell a story. The architectural grammar harmoniously intertwines with the client's needs, giving shape to elegant lines and innovative spaces. This is the mission that guides the work of the company, led by engineer Fabio Bartoloni, architect Emanuele Pesini, and engineer Gianmarco Pesini.

The studio is renowned for the aesthetic and functional quality of its projects, always meticulously curated in every detail. Special attention is given to bio and environmental design, with strategies that minimise environmental impact and optimise resources. Project One Studio integrates design solutions that respect and enhance the landscape, creating spaces that engage in dialogue with the surrounding environment, without ever imposing construction on the territory.

With a multidisciplinary and complementary team, the founding core of the studio has built a vision that embraces continuous research and experimentation, exploring new design frontiers. "For us, architecture is a living dialogue between innovation, sustainability, and the place that hosts it," concludes architect Emanuele Pesini. "Every project is an opportunity to refine the potential of the context, creating architectures that inspire and transform the future while respecting the environment in which they are located".



LA NATURA COME ISPIRAZIONE

MarePineta Resort è da sempre simbolo di eleganza, raffinatezza ed esclusività: un luogo dove il cliente può immergersi nella vera essenza del benessere, tra natura e relax. Dallo Sporting Club immerso nella pineta, fino all'elegante Beach Club affacciato sul mare, la struttura rappresenta un esempio concreto di come il paesaggio possa diventare il vero protagonista dell'architettura.

La natura è una fonte inesauribile di ispirazione in cui anche le forme più semplici, come una conchiglia, si trasformano in modelli di armonia ed eleganza che guidano la progettazione dei nostri spazi.

"Sea Front Home" rappresenta in questo senso una tangibile espressione dei valori condivisi tra lo studio e il resort, uniti dal filo conduttore dell'analisi integrata con l'ambiente. Ampi spazi affacciati sul mare, dotazioni impiantistiche all'avanguardia e finiture di pregio targate Salaloni Home definiscono i valori di questo progetto.

Lo studio guarda al futuro come ad un laboratorio aperto ed in costante evoluzione sempre pronto a esplorare nuove frontiere progettuali. "Vogliamo metterci continuamente in discussione", conclude l'ingegnere Fabio Bartoloni, "sperimentare forme, materiali e linguaggi per anticipare i bisogni di domani".

NATURE AS INSPIRATION

MarePineta Resort has always been a symbol of elegance, sophistication, and exclusivity, a place where clients can immerse themselves in the true essence of well-being amidst nature and relaxation. From the pool to the Sporting Club in the pine forest, to the elegant Beach Club by the sea, the resort is a tangible example of how the landscape can become the true protagonist within the design.

Nature offers us an inexhaustible source of inspiration, where even the simplest forms, such as a seashell, become models of elegance and harmony that guide the design of our spaces. At Project One Studio, the focus is on the ability to combine aesthetics and functionality, always keeping environmental and economic sustainability at the center.

The studio looks to the future as an open laboratory in constant transformation, ready to explore new design frontiers. "We want to constantly challenge ourselves," concludes architect Emanuele Pesini, "experimenting with shapes, materials, and languages to anticipate tomorrow's needs. We are obsessed with the search for perfection; we don't settle for the first idea, but refine every choice with rigor and passion".



Progetto menzionato su Mare Pineta Magazine 2/2025 – sezione Architettura in Riviera

Un nuovo modello di living moderno che coniuga innovazione, funzionalità e raffinata estetica, progettato in armonia con il contesto naturale della Riviera e destinato a ispirare il rinnovamento contemporaneo del territorio. Ideato e realizzato dall'eccellenza progettuale di Project One Studio STP, il progetto conferma la capacità dello studio di definire nuovi standard nel panorama dell'architettura e del design, valorizzando il rapporto tra natura e spazio abitativo.

6. SOGGETTO PROMOTORE

La società **MA.RE. S.R.L.**, CF/P.IVA IT-04216900367, REA MO-452510, con sede legale a Modena (MO), Via delle Nazioni n. 65, sarà l'**esecutrice** del prestigioso intervento di **demolizione e ricostruzione** dell'**ex Hotel Villa Adele**, situato a Cesenatico (FC) – CAP 47042, località Levante, all'incrocio tra Viale Giardini a Mare e Via Podgora, identificato al Catasto Terreni di Cesenatico (C574) al Foglio 15, Particella 28.

Il presente documento costituisce allegato ai contratti preliminari di compravendita e ha **esclusivo scopo informativo**; pur descrivendo sinteticamente le principali caratteristiche tecniche, impiantistiche, architettoniche ed energetiche dell'intervento e delle singole unità immobiliari, i contenuti potranno essere soggetti a modifiche, revisioni o integrazioni da parte della società promotrice, titolare dell'operazione immobiliare. Tutti i **materiali, modelli e specifiche tecniche**, così come le **planimetrie** delle unità immobiliari, sono **da considerarsi indicativi** e potranno essere sostituiti con elementi di pari livello qualitativo, previa comunicazione e approvazione della Direzione Lavori, senza che ciò incida sul valore delle unità immobiliari.

Fanno **parte integrante del presente capitolato**:

- **Planimetrie esecutive** architettoniche;
- **Appendice materiali e finiture** realizzato dallo showroom Uno C S.p.a. di Modena;
- **Assicurazione postuma decennale dell'immobile**, a copertura di eventuali vizi costruttivi e difetti strutturali, conforme alla normativa vigente (art. 1669 c.c.) e a beneficio degli acquirenti.

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

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

L'intervento è regolamentato dai seguenti titoli: **PRATICA EDILIZIA N. 293/SCIA/2025**, PGN 58776 del 04/12/2025 e **PRATICA SISMICA N. A115/2025**, PGN 59903 del 03/12/2025.

ACCESSO ESCLUSIVO ALLE UNITÀ DISPONIBILI – PRENOTA LA TUA VISITA PERSONALIZZATA



Scopri il progetto su: www.casaconlaccento.it

Per informazioni e visite:

REFERENTE COMMERCIALE

LUCA TIBONI

345 8801901

l.tiboni@casaconlaccento.it



PROJECT ONE STUDIO

