

DOSSIER TECNICO: STANDARD “CASA ATTIVA”

PALAZZO
Maria Theresa



**DALLE
NOGARE**
Esperienza che costruisce valori

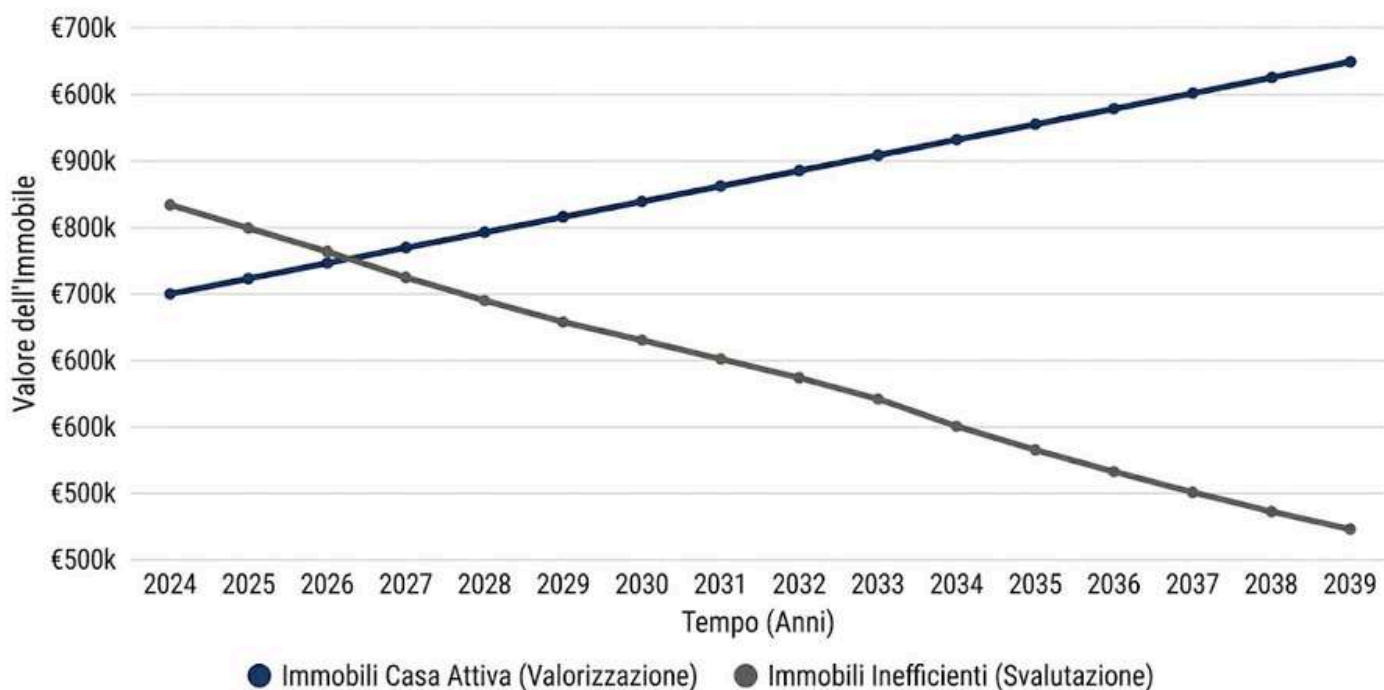
Valutazione di Sostenibilità e Resilienza patrimoniale

In un mercato immobiliare sempre più condizionato dalle **direttive europee (EPBD - Case Green)**, la conformità tecnologica non è più un optional, ma il principale driver di tenuta del valore.

Palazzo Maria Theresa nasce già conforme agli obiettivi UE 2030-2050.

- **Asset Future-Proof:** Protezione totale contro il Green Discount (svalutazione degli immobili energivori).
- **Immunità Fiscale:** Schermatura rispetto all'introduzione di future Carbon Tax (ETS2) sugli edifici.

Patrimonio vs Obsolescenza Normativa



Performance Energetica e Analisi dei Flussi di Cassa

- Un immobile efficiente non è solo una scelta etica, ma una strategia di **ottimizzazione dei costi correnti**.
- **Target NZEB (Nearly Zero Energy Building)**: Il fabbisogno energetico dell'unità è ridotto al minimo grazie a un involucro termico ad alte prestazioni.
- **Configurazione Full Electric**: L'assenza totale di allacciamenti gas elimina i costi fissi di rete, i rischi di esplosione e la dipendenza dalle fluttuazioni del mercato dei combustibili fossili.
- **Tecnologie Integrate**: L'abbinamento tra climatizzazione radiante e **VMC (Ventilazione Meccanica Controllata)** con recupero di calore garantisce che l'energia prodotta o prelevata non venga dispersa, mantenendo un valore di esercizio costante e prevedibile.

Analisi comparativa delle performance

PARAMETRO	IMMOBILE STORICO STANDARD	PALAZZO MARIA THERESA	IMPATTO PATRIMONIALE
CLASSE ENERGETICA	G/E	Casa Attiva (> A4)	=> Zero Obsolescenza
FABBISOGNO TERMICO	> 150 kWh/mq anno	< 15 kWh/mq anno	=> -90% Costi Correnti
VETTORE ENERGETICO	Gas Metano	Elettrico / Rinnovabile	=> Indipendenza Energetica
QUALITA' DELL'ARIA	Filtrazione Naturale e umidità variabile (rischio muffe)	Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) e Controllo igrometrico	=> Protezione del capitale umano e Minori costi di manutenzione

Indoor Air Quality (IAQ) e Preservazione dei Materiali

La salute degli occupanti e la conservazione dell'immobile sono garantite da un sistema di **Ventilazione Meccanica Controllata (VMC)** a doppio flusso.

- **Filtrazione Totale:** Eliminazione di polveri sottili (PM10, PM2.5) e allergeni, rendendo l'immobile un'oasi salubre nel centro urbano.
- **Controllo Igrometrico:** La gestione costante dell'umidità previene muffe e condense, proteggendo nel tempo l'integrità di finiture nobili (pavimenti in legno, opere d'arte, arredi fissi) e abbattendo i costi di manutenzione straordinaria.



Silenzio come Asset: Comfort acustico e privacy

In un contesto di centro storico, il silenzio è un lusso misurabile che incide direttamente sulla quotidianità e sulla riservatezza.

- **Isolamento Certificato:** Sistemi di chiusura a tripla guarnizione e vetrate a controllo solare garantiscono un abbattimento acustico superiore ai 45-50 dB.
- **Privacy Professionale:** Ideale per chi utilizza la residenza anche come studio di rappresentanza o necessita della massima tranquillità domestica.

La Residenza come Presidio di Salute

In un mercato globale che sta virando verso il concetto di *"Wellness Real Estate"*, un immobile che certifica la riduzione dei rischi sanitari indoor acquisisce un valore di mercato (e di locazione) premium, diventando la scelta d'elezione per chi considera la salute come il primo asset da proteggere.

Salubrità Attiva e Riduzione dei Rischi Biologici L'integrazione dello standard Casa Attiva agisce come un filtro protettivo tra l'ambiente urbano e lo spazio privato, trasformando l'abitazione in un asset di prevenzione:

- **Barriera Anti-Pollution:** Il sistema di filtrazione VMC blocca oltre il 90% delle polveri sottili (PM10 e PM2.5) e dei pollini. Questo riduce drasticamente l'incidenza di patologie respiratorie e infiammatorie, un fattore critico per la clientela over 60.
- **Bonifica dal Gas Radon:** Il ricambio d'aria costante e forzato garantisce l'evacuazione del Gas Radon (naturalmente presente in molte aree del Trentino), eliminando alla radice uno dei principali rischi oncologici legati all'edilizia tradizionale non monitorata.
- **Sanificazione Continua:** Il controllo della CO2 e degli inquinanti volatili (VOC) emessi dai materiali di arredo garantisce un'ossigenazione ottimale. Per un cliente ad alto profilo, questo si traduce in migliore qualità del sonno e mantenimento delle capacità cognitive e prestazionali.

