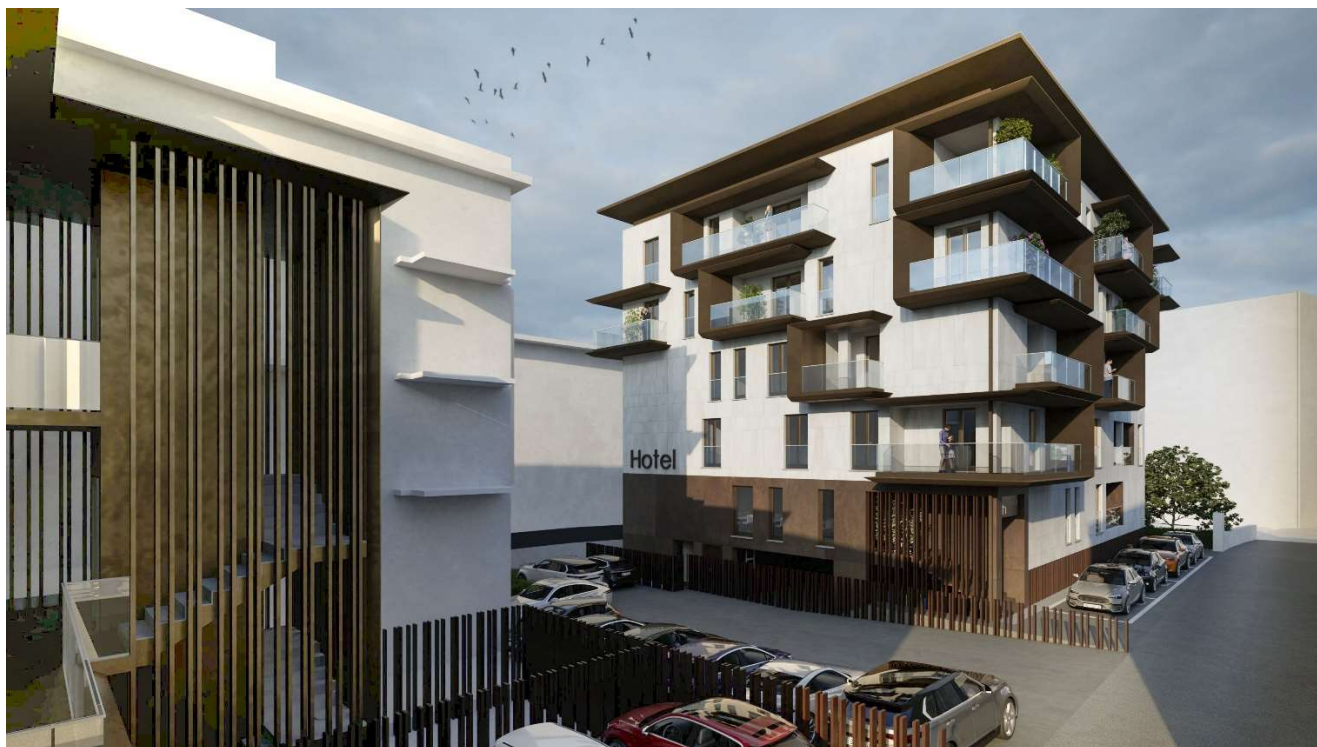


CAPITOLATO

CONDOMINIO “MARINELLA” Diano Marina (IM)





DESCRIZIONE GENERALE

L'intervento in oggetto è riferito ai lavori di riqualificazione con parziale cambio di destinazione d'uso dell'ex Hotel Marinalla sito in Via Villebone n.5, Diano Marina (IM), accatastato al catasto terreni al foglio 4, particella 253 e coinvolge anche porzione di cortile accatastato al foglio 4, particella 610 (parte).

Per l'edificio in oggetto è stato richiesto lo svincolo parziale ottenendo la possibilità di un cambio di destinazione d'uso da albergo a residenze per una quota pari al 40% del volume attuale, mentre il restante 60% manterrà da destinazione d'uso alberghiera attuale.

Il tessuto urbanistico del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) in cui è compreso l'immobile in oggetto è il TUL/TA23, ma ai sensi dello svincolo parziale di cui sopra, per tale porzione, trova applicazione la disciplina urbanistico-edilizia operante nel contiguo ambito di PUC TUL1, quale disciplina urbanistico-edilizia relativa alle aree contigue prevalenti in termini di superficie.

Stato di progetto

Il progetto in questione è volto alla riqualificazione dell'ex Hotel Marinella mediante opere di ristrutturazione edilizia atte a realizzare una moderna struttura alberghiera a tre stelle con 50 posti letto e una restante porzione da destinare ad alloggi residenziali.

Per le due destinazioni d'uso, albergo e residenza, sarà garantita la separazione funzionale grazie alla previsione di due vani scale e ascensori dedicati.

L'intervento edilizio in questione riguarda opere di ristrutturazione edilizia ai sensi del comma d), art. 3, del DPR 380/2001 e s.m.i. e viene attuato mediante la richiesta di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Il progetto prevede alcune modifiche alla sagoma piano altimetrica dell'edificio nel rispetto del volume, dell'altezza della costruzione attuali e delle distanze dagli altri fabbricati.

Le principali opere previste a progetto sono:

- La demolizione di alcuni muri perimetrali esterni.
- Demolizione dei solai di pavimento e copertura esistenti e la realizzazione di nuovi a quota differente.
- Demolizione del vano scala e ascensore e realizzazione di due nuovi vani scale e ascensori in posizione differente.
- La demolizione dei tramezzi interni e la realizzazione di nuovi in base al nuovo layout distributivo.
- La sostituzione e modifica di tutti i serramenti interni e esterni.
- Il rifacimento di tutti gli impianti con integrazioni di nuovi impianti per l'adeguamento alle normative vigenti in materia. Per maggiore dettaglio in merito si rimanda ai progetti impiantistici allegati.

DESCRIZIONE EDIFICIO

- **Struttura portante:**

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato. Le fondazioni sono costituite da una platea nervata appoggiata su pali che fanno da consolidamento del terreno sottostante. Le strutture di orizzontamento sono realizzate in soletta piena mentre le strutture verticali sono costituite da pilastri e pareti. I vani ascensore sono costituiti da setti in c.a. L'edificio è dotato di balconi in soletta piena e da un tetto piano sul quale si sviluppano quattro torrini per l'arrivo di quattro scale a chiocciola.

- **Murature esterne:**

Fassa Bortolo, in collaborazione con il **Politecnico di Torino** propone il "**Sistema Intesa**", un innovativo sistema costruttivo a secco per l'edilizia del futuro che prevede la realizzazione di pareti di tamponamento perimetrale costituite da **lastre, GYPSOTECH®**, e da altri materiali, che consentono di raggiungere **elevate prestazioni di isolamento termico** (bassi valori di trasmittanza ed elevata inerzia termica) e acustico e di ridurre i costi di progettazione e costruzione.

Proprio nell'ambito del "**Sistema Intesa**", Fassa Bortolo presenta la nuova lastra **GYPSOTECH® ESTERNA**, una lastra in cemento alleggerito rinforzato con rete in fibra di vetro, per interventi in ambienti interni e particolarmente adatta per quelli in esterno. Prodotta secondo la **Normativa UNI EN 12467** e posizionata in **Euroclasse A1 di reazione al fuoco** secondo la Norma Europea UNI EN 13501-1, è adatta per l'applicazione sia in verticale che in orizzontale su pareti e soffitti.



- **Balconi e parapetti**

I balconi sono impermeabilizzati e rivestiti con piastrella in gres porcellanato per esterni, disponibile nella dimensione 30 x 60 cm con indice di resistenza allo scivolamento R11. I parapetti vengono realizzati in vetro.

I vetri per balconi rappresentano una scelta sempre più popolare per chi cerca di abbellire gli esterni delle proprie abitazioni o edifici. L'impiego di parapetti in vetro negli spazi esterni offre numerosi vantaggi estetici che possono trasformare radicalmente l'aspetto di un edificio. Prima fra tutte, la già citata trasparenza del vetro consente una visione ininterrotta del paesaggio circostante, **permettendo di godere pienamente della vista**, sia che si tratti di un panorama urbano, che di uno scenario naturale. Questo aspetto è particolarmente prezioso in contesti dove il panorama gioca un ruolo chiave nell'esperienza abitativa o commerciale come in edifici che si affacciano su meraviglie naturali quali laghi, montagne o sul mare.



- **Rivestimento esterno**

L'utilizzo di **lastre ceramiche Laminam in facciata** rappresenta una soluzione perfetta tra resa estetica e prestazioni tecniche. Questi materiali sono stati sviluppati con l'obiettivo di fornire una soluzione innovativa per rivestire edifici residenziali, commerciali e industriali, garantendo durabilità, resistenza agli agenti atmosferici, facilità di manutenzione e un'estetica moderna e sofisticata. Le lastre Laminam resistono a calore, alte temperature e shock termici, in più, grazie alla bassa porosità superficiale sono refrattarie all'umidità e ai raggi UV, mantenendo inalterate i colori nel tempo e valorizzando così ogni progetto per anni.

Le numerose collezioni e colori disponibili permettono un'altissima adattabilità ad ogni contesto e tipologia di edificio. Architetti e progettisti possono scegliere tra una varietà di **effetti, come il marmo, la pietra naturale, il cemento, il metallo e le finiture a legno**, ottenendo risultati sorprendenti e personalizzati.





- **Serramenti esterni e sistema oscurante:**

Gli infissi esterni sono della KORUS modello “New Termic EVO Linear”, serramento a taglio termico di nuova progettazione.

E' stato studiato per una tipologia di clientela attenta al design ma anche alla prestazione termica.

La fase produttiva, infatti, esalta tutte le caratteristiche tipiche dei prodotti in alluminio, come la leggerezza, la grande resistenza e la percezione di solidità costruttiva, integrandole con un'innovativa soluzione per realizzare il taglio termico (barra di poliammide), che garantisce valori di trasmittanza che rispondono alle più recenti norme di trasmittanza termica. Questo insieme al profilo ridotto e alle linee squadrate, conferisce al prodotto un forte vantaggio competitivo e un forte fattore di attrazione.

Il loro design garantisce una maggior superficie vetrata e un maggior confort.



Le schermature solari vengono realizzate con la tenda veneziana a pacchetto in metallo, tipo GRISSER "Grinotex Sinus".

Le lamelle Sinus non sono solo belle, ma anche funzionali. Grazie alla forma arcuata, direzionano sul soffitto i raggi di luce che penetrano nell'ambiente. Viene così assicurata un'atmosfera confortevole. Se si preferisce un maggior oscuramento, è possibile anche chiudere a filo le lamelle fino all'oscuramento totale.



PORTE IN FINITURA LAMINATA

FERRERO
LEGNO DESIGN
TO BE OPEN

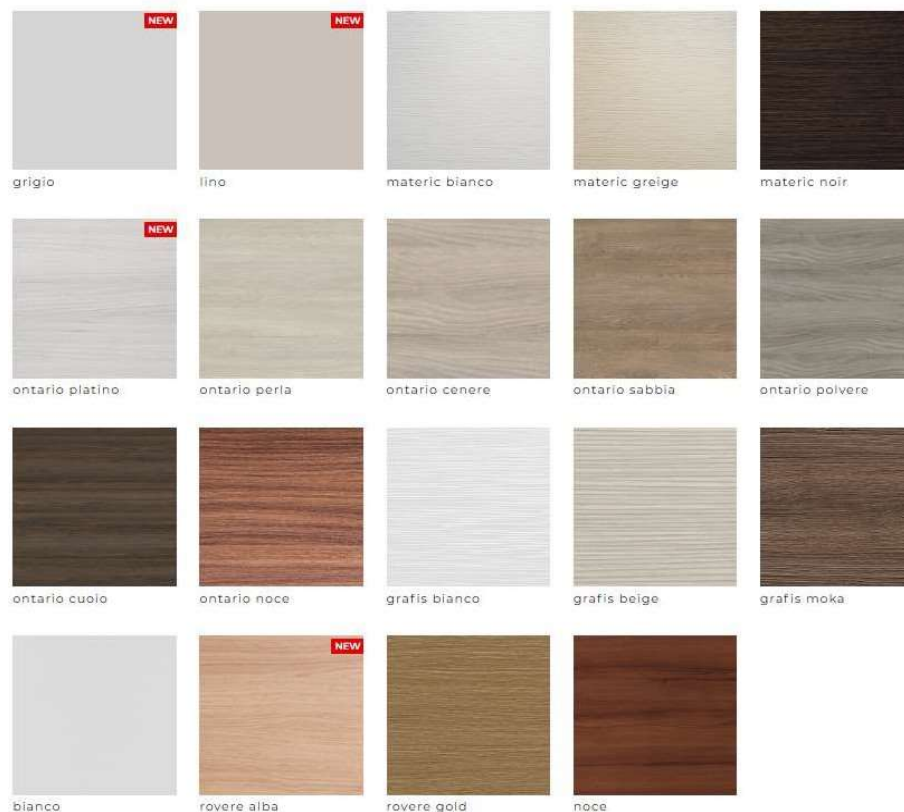
Modello LISS



Modello LOGICA



Laminato



FERRERO
LEGNO DESIGN
TO BE OPEN

PORTE IN FINITURA LACCATA

FERRERO
LEGNO DESIGN
TO BE OPEN

NOVA



MIXY2



Laccato



bianco optical



bianco



grigio lux



tortora



ral/ncs



patinato bianco



patinato crema



antico con filetto
oro/argento

FERRERO
LEGNO DESIGN
TO BE OPEN

DESCRIZIONI

Porte in laminato

La nostra collezione di **porte in laminato**, dove stile e ricerca estetica si incontrano. Le porte in laminato rappresentano una scelta pratica e moderna, ideali per chi cerca una soluzione esteticamente gradevole e di lunga durata. Realizzate con materiali di alta qualità, le nostre porte in laminato sono disponibili in un'ampia gamma di finiture, che spaziano dal classico color legno ai toni più contemporanei. Questa **versatilità** le rende perfette per ogni tipo di ambiente, le porte in laminato sono note per la loro **facilità di manutenzione e resistenza all'usura quotidiana**, garantendo bellezza e funzionalità nel tempo.

Porte Laccate

Le **porte in finitura Laccato** di FerreroLegno offrono una combinazione di eleganza e modernità per qualsiasi ambiente. Questa finitura si distingue per la sua superficie liscia e opaca che dona un aspetto sofisticato e contemporaneo agli interni. Le porte laccate sono disponibili in una **vasta gamma di colori**, permettendo una personalizzazione completa in base al gusto e allo stile del cliente. La qualità dei materiali e delle tecniche di laccatura utilizzate garantisce una resistenza eccellente nel tempo. Optare per una porta Laccato significa scegliere un **prodotto che combina estetica e funzionalità**, valorizzando ogni spazio con un tocco di modernità discreta e senza tempo. La laccatura, oltre ad avere un valore estetico, svolge una funzione protettiva. **Le porte laccate sono più resistenti** rispetto alle superfici non trattate, offrendo maggiore protezione contro l'umidità, l'usura quotidiana e i segni.

DESCRIZIONE FL

Company

In FerreroLegno la porta è interpretata come connettore di spazi che evolve a seconda delle esigenze di lifestyle comprendendo una gamma completa di soluzioni funzionali, tra loro integrate, che si caratterizza per un'ampiezza stilistica ricca ed equilibrata rispetto alle esigenze del mercato e alle innumerevoli applicazioni in cantiere. FerreroLab è la divisione interna all'azienda che integra il know how e l'expertise maturati in più di 70 anni di storia alla capacità di proporre soluzioni innovative funzionali ed esteticamente differenzianti. Ricerca, passione, sperimentazione e innovazione tecnologica si uniscono dunque a una forte componente di design e creatività. Nasce così una gamma completa e articolata di prodotti - dalle porte alle partizioni scorrevoli, fino alle chiusure filomuro - che offre un ampio ventaglio di soluzioni. Con la sua produzione 100% Made in Italy è diventata ambasciatrice dell'autentico valore italiano, un mix di creatività e reattività, visione e intuito.

IMMAGINI FINITURA LACCATO

Modello Nova – Finitura Laccato Bianco



Modello Mixy 2 – Finitura Laccato Bianco



IMMAGINI FINITURA LAMINATO

Modello LISS – Finitura Bianco



Modello Logica - finitura Rovere Gold



- **Pavimenti e rivestimenti:**

pavimenti per zona giorno, bagni e disimpegno in piastrelle a scelta dell'utente di ceramica porcellanata di prima scelta delle migliori marche, dimensioni da cm 60X60, 60X120. 100X100



Il rivestimento in cucina in ceramica smaltata delle migliori marche monocolora, per la sola parete attrezzata da un'altezza di 60 cm ad una altezza di mt. 1,60 per una superficie di mq. 5 circa, il rivestimento del bagno in ceramica smaltata su tutte le pareti per una altezza fino a mt. 2,00.

La posa delle piastrelle viene lasciata alla libera scelta dell'utente con disposizione dritta, in diagonale, a giunto stretto o largo incollate sul sottofondo in pastina di cemento. Eventuali lavorazioni speciali o posa di piastrelle di dimensioni minori a cm. 20 o maggiori di cm. 60 o pose su disegno saranno concordate di volta in volta direttamente con il cliente.

Per le stanze della zona notte si possono posare pavimenti in legno prefinito realizzato in listoni (lunghezza mista cm. 10x150x700/950/1200) posati a correre (fornitore TOPEDIL).



Il fornitore vi aspetta nel proprio showroom per visionare insieme i prodotti inclusi nel capitolato.

Il capitolato non contempla mosaici, decori, listelli, bordi, fasce e/o lavorazioni particolari, eventuali lavorazioni o materiale fuori capitolato, saranno pagate direttamente al rivenditore.

Marche selezionate per i pavimenti:

- Ceramiche: ABITARE, ERMES AURELIA, ENERGIE KER, LEA, LAMINAM
- Pavimenti in legno: CORA' PARQUET

- **Impianto di riscaldamento e condizionamento:**

Gli impianti di climatizzazione invernale ed estiva per gli alloggi sono autonomi per ogni unità immobiliare. Ogni alloggio disporrà di una (o più) unità esterne poste in vani tecnici sui balconi e più unità interne nelle varie stanze.

La gestione dell'impianto sarà autonoma e collegata al proprio contatore di energia elettrica. Nei locali bagni vi è un termoarredo elettrico con termostato programmabile.

La produzione di acqua calda sanitaria avverrà mediante boiler elettrico in pompa di calore di capacità pari a 150 litri.



Lo scaldasalviette elettrico ARES, grazie alla linea discreta ed elegante, si inserisce perfettamente in qualsiasi tipo di arredo soprattutto nell'ambiente bagno. Pratico, affidabile ed efficiente, è disponibile in 4 altezze e diverse potenze elettriche.

Impianto idrico e sanitario:

- I sanitari e la rubinetteria compresi nel capitolato sono di seguito elencati e visionabili presso lo showroom del fornitore

SANITARI

Ceramica CIELO

- Water serie Enjoy bianco sospeso o a terra
- Bidet serie Enjoy bianco sospeso o a terra
- Sedile serie Enjoy bianco soft close
- Lavabo Smart "Easy Evo" bianco con colonna
- kit fissaggio sanitari
- Geberit placca sigma bianca

PIATTI DOCCIA

- AGHA Piatto doccia in resina 80x80 O 80X100, spessore 3

RUBINETTERIA

NEWFORM

- Mix lavabo serie Extro
- Mix bidet serie Extro
- Mix incasso doccia universale
- Mix parte esterna Extro con deviatore
- Mix gruppo vasca con doccetta serie Extro

- Mix lavabo serie Linfa II
- Mix bidet serie Linfa II
- Mix incasso doccia universale
- Mix parte esterna Linfa II con deviatore
- Mix gruppo vasca con doccetta serie Linfa II

- Asta doccia con doccetta da 90
- kit soffione tondo + doccetta tonda

Qualora il cliente desideri un materiale sanitario o rubinetteria non previsto in capitolato, avrà la possibilità di scelta di materiale differente da quello di capitolato, provvedendo a pagare direttamente al rivenditore, a definizione di ordine, la differenza tra il prezzo di vendita e quanto previsto

- **IMPIANTI ELETTRICI ALLOGGI**

Impianto elettrico con propria fornitura da contatore. L'impianto è completo di predisposizioni punti luce, impianto illuminazione di emergenza, forza motrice, prese TV e dati, impianto videocitofonico e campanello all'ingresso.

All'interno del quadro elettrico in appartamento vi sono interruttori dedicati per i grandi elettrodomestici (forno, piano induzione, lavastoviglie e frigo) ognuno dei quali può essere sezionato individualmente

Tutte le unità saranno dotate di centralina con interruttori magnetotermici ed interruttore differenziale di protezione (salvavita) distinti per la linea di illuminazione e forza motrice.

Tutti gli impianti rispetteranno le norme CEI 64-8 e le altre disposizioni delle vigenti leggi in tema di sicurezza e la ditta esecutrice ne rilascerà certificazione di conformità dell'impianto.

Elenco punti luce

n.1 punto luce per ogni ambiente e n.2 se superiore a 20 mq; n.1 dispositivo di illuminazione di sicurezza per piano; n. 4 punti presa per i locali fino a 12 mq; n. 5 punti presa per i locali fino a 20 mq e n. 6 punti presa per i locali oltre il 20 mq. Ogni locale sarà dotato di punto TV. In cucina presa, da concordare con l'arredatore, per la piastra ad induzione (no gas all'interno degli appartamenti)

I materiali e dispositivi di comando e di alimentazione saranno della ditta Vimar o Ticino con placca in tecnopolimero colore nero o bianco (o altra colorazione da concordare direttamente con la D.L).

Tutti gli alloggi saranno muniti di videocitofono a colori.