

---

Comune di **CELLE LIGURE**  
Provincia di Savona

---

**RECUPERO AD USO ABITATIVO EX ALBERGO ADRIANA**  
Via Torre 25, 17015 Celle Ligure (SV)

**CAPITOLATO PRESTAZIONALE**

La proprietà:

Habitat Costruzioni srl

Il progettista e direttore dei lavori:

arch. Federico Gavazza

L'impresa:

## **INDICE**

	NOTA INTRODUTTIVA
ART. 1	OGGETTO DELL'INTERVENTO
ART. 2	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO
ART. 3	DIREZIONE LAVORI
ART. 4	OBBLIGHI DELL'IMPRESA
ART. 5	OPERE EDILI
ART. 6	IMPIANTI
ART. 7	AREE ESTERNE
ART. 8	AVVERTENZE
ART. 9	OPERE EXTRA CAPITOLATO / VARIANTI
ART. 10	CONDIZIONI GENERALI E MODALITÀ COMPRAVENDITA UNITÀ IMMOBILIARI
ART. 11	DISPOSIZIONI FINALI

## NOTA INTRODUTTIVA

La presente descrizione delle opere ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'edificio e delle unità immobiliari che in esso saranno realizzate, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'Amministrazione Comunale potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione delle opere.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori a suo insindacabile giudizio si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero opportune per motivi tecnici, funzionali, estetici, o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico-economico delle unità immobiliari.

Le opere ed i lavori compresi nell'appalto a corpo e da compensarsi con il relativo prezzo contrattuale, riguardano la ristrutturazione dell'edificio ex Albergo Adriana ed il conseguente cambio d'uso da struttura alberghiera ad edificio residenziale per la formazione di 15 alloggi (14 trilocali ed 1 bilocale) . Inoltre il progetto prevede la realizzazione di 15 posti auto/box pertinenziali e 9 cantine.

I lavori dovranno essere ultimati in ogni loro parte (demolizioni, ripristini, strutture, murature, opere di finitura, di impianti e tutto quant'altro necessario alla costruzione e alla sua completa funzionalità). L'appalto comprende inoltre l'esecuzione delle opere esterne nell'ambito del perimetro del lotto indicato nell'elaborato "planimetria di progetto". Sono inoltre comprese tutte le opere edili necessarie per consentire eventuali spostamenti di linee e servizi.

NB: Nell'appalto edile sono comprese la fornitura e posa in opera dei serramenti esterni ed interni, le piastrelle in gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti.

Anche l'impianto elevatore è compreso nella fornitura; così come le opere e le assistenze murarie per la sua installazione.

Sono inclusi gli impianti meccanici ed elettrici completi di tutti gli elementi per renderli funzionanti ed efficienti e tutte le opere ed assistenze murarie per la loro realizzazione.

È inoltre inteso e stabilito:

- a. le opere che formano oggetto dell'appalto risultano dai disegni di progetto allegati, dalle istruzioni impartite dalla D.L. all'atto dell'esecuzione e dalla presente descrizione delle opere. Ulteriori dettagli costruttivi e prescrizioni sia per le strutture che per i particolari architettonici ed impianti ad integrazione della presente descrizione saranno dalla D.L. forniti all'Impresa su sua richiesta;

- b. in ogni unità immobiliare debbono essere presenti tutte le dotazioni funzionali e impiantistiche necessarie allo svolgimento della funzione;
- c. nel caso di discordanza tra le descrizioni del presente Capitolato Speciale d'Appalto ed i disegni, vale la condizione più' vantaggiosa per l'Appaltante a giudizio insindacabile della D.L.
- d. viene posto in particolare rilievo l'onere specifico del controllo delle misure risultanti da tutti i disegni, sia forniti dalla Stazione Appaltante, che approntati dall'Appaltatore stesso, cosicché dal complesso delle stesse non risultino, in sede di esecuzione, incompatibilità e divergenze che, ove sorgessero, dovranno essere immediatamente sottoposte all'esame della D.L. per la loro completa eliminazione, rimanendo contrattualmente convenuto che, ove lo stato dei lavori già eseguiti o dei materiali approntati comporti, per la eliminazione stessa, lavorazione, sostituzione, oneri e ritardi, tutto ciò sarà in ogni caso ad esclusivo carico dell'Appaltatore.
- e. i materiali a cui si fa cenno nei seguenti articoli sono prescritti quando specificati chiaramente. Sono invece indicativi per quanto riguarda le caratteristiche, quando sono descritti come "tipo" o "similare"; è pertanto facoltà dell'Impresa proporre le marche e/o i tipi che riterrà idonei, ma la scelta dovrà essere demandata sempre alla D.L.
- f. dovrà intendersi che queste descrizioni non potranno indicare e prevedere tutte le particolarità dell'opera e le vicende della sua esecuzione e che quindi il prezzo definito comprenderà tutto quanto necessario a portare a buon termine l'opera ed a renderla rispondente completamente allo scopo cui è destinata, secondo la migliore regola dell'arte, con i più scelti ed idonei materiali e con la più accurata mano d'opera che la tecnica, l'uso e la consuetudine richiedono.
- g. resta inteso che tutti i materiali da impiegarsi per l'esecuzione dei lavori prima del loro impiego dovranno essere sottoposti e campionati anche in più esemplari di diverse marche, all'approvazione del Direttore dei Lavori, il quale a suo insindacabile giudizio potrà anche scartare, senza dare spiegazione alcuna, le marche e gli esemplari presentati, ordinandone la sostituzione con altri di suo gradimento che l'Impresa, con il solo fatto di aver sottoscritto il contratto di appalto, si obbliga ad impiegare senza pretendere diritti e maggiori compensi. Tutti i campioni di materiali per finiture sia interne che esterne e per quant'altro dovranno essere presentati per l'approvazione e depositati presso il cantiere o magazzino edile, in idonei locali almeno 2 mesi prima della conferma d'ordine.

## **Art. 1 - OGGETTO DELL'INTERVENTO**

L'intervento in oggetto consiste nel recupero edilizio dell'edificio ex Albergo Adriana sito in Via Torre 25 a Celle Ligure, fino ad oggi adibito a struttura turistico ricettiva e attualmente non attivo.

L'immobile, che ospita la struttura oggetto della presente, è situato in Via Torre civ. 25, ambito del nuovo nucleo moderno del paese a monte del centro storico e più precisamente, sulla direttrice principale verso la località Sanda e la porzione immediatamente a ridosso del nuovo rilevato ferroviario.

L'area è caratterizzata da volumi con tipologie edilizie eterogenee, di recente edificazione, privi in genere di prestazioni ambientali ecosostenibili e di caratteri architettonici di particolare valore.

Il fabbricato si sviluppa per quanto riguarda il cespite principale con pianta regolare, oltre un basso fabbricato sistemato sui confini Nord e Est, presentando inoltre un'aderenza con il fabbricato a destinazione residenziale situato a monte e identificato al N.C.E.U. Foglio 10, Particella 937,

## **Art. 2 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'intervento oggetto della presente relazione prevede il recupero edilizio dell'edificio ex albergo Adriana sito in Via Torre 25, fino ad oggi adibito a struttura turistico ricettiva e attualmente non attivo.

Per la struttura in oggetto, era stato attivato il procedimento di cui all'art.2 della L.R. nr. 1/2008 ormai perfezionato con determina consigliere n.167 del 24.03.2022 con la quale è stata concessa la richiesta di esclusione dal vincolo di destinazione d'uso turistico ricettiva.

### **Inquadramento e descrizione dello stato di fatto**

L'immobile, situato all'interno di un centro urbano densamente edificato in particolare è posizionato su un'arteria secondaria (Via Torre), su cui è presente l'unico accesso, sia veicolare che pedonale, alle pertinenze di proprietà, in corrispondenza degli ingressi della Scuola Elementare A. Baodo una strada privata risolve il generoso dislivello presente tra lo spazio pubblico e il terrazzamento delle pertinenze di proprietà al primo livello del fabbricato.

Stante il dislivello fra la via pubblica Torre, alla cui quota sono presenti alcuni locali di sgombero, un locale caldaia e l'accesso esterno alla proprietà che, per mezzo di una rampa di scale, permette di raggiungere le pertinenze sistemate al livello superiore – i primi vani “abitabili” dello stabile sono sistemati al piano primo, dove troviamo l'ingresso, la hall e i locali comuni affacciati sul terrazzamento che costituisce la pertinenza esterna dell'immobile su tutti e quattro i prospetti.

Al piano terra, semi interrato, troviamo alcuni locali di sgombero, magazzini e celle frigo, al piano primo rispetto alla Via Torre, oltre una piccola reception, le cucine, gli ambienti destinati al ristoro, una saletta Bar e una piccola sala comune oltre 2 servizi igienici, non distinti per sesso; un unico corpo scala, con ascensore di ridotte dimensioni, collega i piani superiori dove troviamo le camere, in dettaglio 9 per piano per tutti e 3 i livelli del fabbricato mentre al piano sottotetto un alloggio prima destinato al gestore dell'albergo medesimo proprietario.

Complessivamente l'albergo era composto da 27 camere, sei singole e ventuno matrimoniali, per un totale di 48 posti letto.

Sempre al piano primo, in una porzione di fabbricato limitrofa, sistemata in aderenza al corpo principale e a confine con il mappale 503, sono presenti alcuni locali di sgombero utilizzati come ripostigli e cantine/magazzini, oltre servizi per il personale – questa porzione, anche se necessaria alla gestione della struttura risulta una superfetazione degli originali volumi, con carattere estremamente provvisorio e incongruo.

Alcuni posti auto a servizio dell'albergo per il carico e lo scarico merci erano stati ricavati sulla Via Torre sulla porzione ancora compresa nel mappale di proprietà esternamente alla carreggiata, mentre era presente esclusivamente un posto auto a servizio della clientela; assolutamente insufficiente a rispondere alle esigenze di un albergo con oltre 40 posti letto.

Esternamente il fabbricato è privo di caratteri architettonici di particolare valore; caratterizzato dalla presenza sul prospetto principale di alcune logge ricavate dalle superfetazioni realizzate sui terrazzi esistenti nel 1971 per la creazione di nuovi servizi igienici, oltre la presenza di un cornicione in muratura, del tutto sproporzionato rispetto alle geometrie del fabbricato.

L'edificio si presenta in uno scarso stato di manutenzione sia per quanto riguarda i rivestimenti, vetusti in alcuni ambienti, che gli impianti. I vari locali di uso comune, le camere e i servizi igienici, presentano dimensioni non compatibili con l'attuale standard qualitativo previsto per le strutture ricettive di tre stelle, così come l'arredo ormai datato e poco adeguato a rispondere alle esigenze di decoro attese da una struttura contemporanea.

L'intera struttura, sia per quanto riguarda le parti comuni che le camere, presenta ancora gli infissi originali dell'epoca di costruzione, a vetro singolo privi di taglio termico; situazione incompatibile con il comfort che ci si attende da una struttura moderna – risulta necessario sostituire tutti gli elementi con infissi in PVC o alluminio a taglio termico, stesso discorso per cassonetti e tapparelle.

## **Descrizione del progetto**

Il progetto propone in primo luogo lo spostamento dei volumi attualmente presenti sul retro del fabbricato, in aderenza al confine est per la riconfigurazione e regolarizzazione del prospetto principale su via Torre attualmente caratterizzato da alcune logge ricavate dalle superfetazioni realizzate sui terrazzi esistenti nel 1971 per la creazione di nuovi servizi igienici oltre alla riconversione ad uso abitativo dell'immobile prevedendo il frazionamento delle superfici in 15 alloggi, 4 al piano primo e 3 al piano secondo, terzo e quarto medesimi nel layout, oltre due unità al piano sottotetto, tutti con una superficie utile maggiore di 50 mq.

Al piano terra verranno sistemate alcune cantine accessibili dal vano scale condominiale oltre un box auto con ingresso dalla via privata accessibile da via Torre, senza interferenze con la via pubblica; mentre sempre al piano terra ed in particolare in adiacenza alla Via pubblica Torre saranno sistemati 9 nuovi stalli pertinenziali ricavati nel terrapieno in fregio al fabbricato – questi verranno realizzati interamente fuori terra con il piano di calpestio in quota con la via pubblica. Altri cinque posti auto verranno invece realizzati nelle pertinenze al piano primo rispetto alla via Torre in luogo dei bassi fabbricati presenti al confine est di cui prevista la demolizione.

Viene mantenuto il corpo scale esistente mentre è previsto l'ampliamento del vano ascensore in modo da garantire una superficie sufficiente ad ospitare una cabina idonea al superamento delle barriere architettoniche ai sensi del D.m. 236/89.

L'intervento prevede in particolare la riorganizzazione interna degli spazi senza intervenire sulle strutture dell'edificio fatta eccezione per lo spostamento di volume di cui sopra da realizzarsi con una nuova struttura, indipendente, interessando poi i prospetti dell'immobile con alcuni interventi necessari a rendere gli ambienti del nuovo condominio maggiormente fruibili, quali l'aggiunta di due nuove strutture sui prospetti ovest e sud per la realizzazione di alcuni terrazzi, due aggetti sul fronte ovest (conformi alle prescrizioni di P.R.G. dimensioni 150x 300 cm), è invece prevista la rimozione del generoso cornicione in muratura presente sul prospetto principale, andando a ricucire il cornicione originale senza dubbio più proporzionato; interventi che comporteranno il completo restyling dell'immobile – con un aspetto più compatibile e coerente con l'ambito centrale cui appartiene l'immobile.

È poi prevista la posa di un adeguato isolamento a cappotto (nelle modalità previste dalla legge 10 allegata alla presente), in modo da garantire il corretto isolamento termico.

A seguito dei lavori nelle pertinenze esterne troveranno posto 14 posti auto pertinenziali, cinque ricavati nelle pertinenze esterne al piano primo, ulteriori nove stalli realizzati dallo sbancamento del terrapieno su via Torre, oltre un box indipendente in luogo dei magazzini esistenti e accessibile dalla porzione di via privata.

Nella restante porzione accessibile sempre dalla via privata verrà sistemato lo spazio dedicato alla raccolta differenziata per il condominio.

Le pertinenze infine verranno finite con la posa di una nuova pavimentazione in autobloccante effetto pietra di Luserna, prevedendo l'inserimento di alcune fioriere in muratura a confine e separazione degli alloggi al piano primo, oltre la posa di due olivi secolari visibili dalla via Torre.

L'accesso principale allo stabile verrà mantenuto nello stato attuale, dalla via privata con accesso da via Torre, da cui si può raggiungere l'ingresso condominiale sistemato sul retro al piano primo; a questo livello due alloggi avranno accesso indipendente dal terrazzamento mentre gli altri due saranno collegati direttamente con la nuova autorimessa su via Torre da una scala dedicata; sfruttando il terrazzamento esistente verranno realizzate ampie pertinenze esterne a servizio dei nuovi appartamenti.

Ai piani secondo, terzo e quarto verranno realizzati 3 alloggi trilocale, composti da zona soggiorno-cucina, bagno, camera da letto e studio, prevedendo l'aggiunta di alcuni terrazzi sui prospetti, da realizzare con una struttura, appoggiata a terra, in c.a., sia al piano secondo che terzo.

La nuova architettura verrà caratterizzata dalla scomposizione del prospetto ottenuta modulando le nuove strutture e superfici accessorie quali differenti geometrie; variabili per quanto riguarda la struttura verticale di sostegno, setti e/o pali in ferro.

Per quanto riguarda i nuovi terrazzi (fronti ovest e sud), non avendo interferenze con la distanza prevista dai fronti finestrati sempre maggiori di 10 mt, si estenderanno rispetto al filo di fabbrica esistente fino a 2,5 mt, mentre sul prospetto est, nel rispetto delle distanze previste dal vigente strumento urbanistico, verranno mantenuti in sagoma con un aggetto non superiore ai 150 cm.

Verranno ampliate le bucatore corrispondenti alle zone soggiorno, in modo da rendere maggiormente fruibile il vano e la pertinenza esterna corrispondente ad esso mentre tutte le altre bucatore saranno variabile sui moduli 100x150 o 150x150.

Sia il tamponamento di facciata che le nuove strutture verranno poi scanditi da differenti cromie, simulando un'intersecazione di volumi sul medesimo spiccato.

Per quanto riguarda le finiture esterne verrà utilizzato l'intonaco tradizionale con tre tinte distinte; per il piano primo e il fronte principale, viene proposto come colore il mattone (ral. da definire con l'ufficio tecnico), mentre i piani superiori verranno finiti di colore grigio pastello e tortora, in modo da frammentare la percezione dello spiccato in più blocchi.

Gli infissi esterni verranno sostituiti con nuove tapparelle in alluminio colore grigio chiaro (ral 7038), in una composizione cromatica contemporanea basata sui toni dei grigi caldi compatibili con la tradizione.

Il progetto prevede il mantenimento delle attuali quote, fatta eccezione per il piano primo che verrà alzato di quota di circa 60 cm per fare spazio nella porzione verso via Torre alla nuova autorimessa; non sono previsti interventi sulla copertura del fabbricato fatta eccezione per la posa di nuovo isolamento e la sostituzione delle tegole marsigliesi esistenti e ormai datate.

L'intervento propone una soluzione pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica dell'edificio e il contorno, con modifiche percepibili esclusivamente dalla via Torre.

Gli alloggi verranno dotati di un impianto di climatizzazione di tipo termoautonomo; come da specifiche descritte nella Legge 10 allegata alla presente ogni alloggio verrà dotato di una pompa di calore con sistema di regolazione per ogni singolo ambiente di ultima generazione, combinata ad un sistema di isolamento a cappotto con trasmittanza conferme agli standard per le nuove costruzioni, sufficienti, insieme ai nuovi infissi a taglio termico, a garantire il raggiungimento di una classe energetica esemplare e comunque mai inferiore alla B (i calcoli prevedono di inquadrare gli immobili in classe energetica A4 e A3, da valutare in fase di certificazione energetica), peraltro senza l'utilizzo di pannelli solari né fotovoltaici, tutelando l'impatto estetico per gli immobili al contorno.

Tutti i collettori di scarico e aspirazione così come per le cucine e i bagni ciechi verranno convogliati a tetto in conformità a quanto previsto dal R.E. vigente.

Si prevede fin da ora, in fase di fine lavori, il frazionamento del mappale di proprietà per trasferire formalmente la porzione di via pubblica all'amministrazione andando eventualmente a fondere la porzione in questione, ed evidenziata negli elaborati allegati, con il mappale di via Torre particella 438 del foglio 10.

### **Dati di progetto**

- PIANO TERRA – N . 9 Cantine – N.1 box – N. 9 posti auto
- PIANO PRIMO – N . 4 alloggi dotati di spazio esterno esclusivo con una superficie utile variabile dai 50,00 ai 60,00 mq – N. 5 posti auto;
- PIANO SECONDO – N. 3 alloggi dotati balconi e terrazzi ad uso esclusivo con una superficie utile variabile dai 50,00 ai 57 mq;
- PIANO TERZO - N. 3 alloggi dotati balconi e terrazzi ad uso esclusivo con una superficie utile variabile dai 50,00 ai 57 mq;
- PIANO QUARTO - N. 3 alloggi dotati balconi e terrazzi ad uso esclusivo con una superficie utile variabile dai 50,00 ai 57 mq;
- PIANO QUINTO/SOTTOTETTO - N. 2 alloggi dotati balconi e terrazzi ad uso esclusivo con una superficie utile variabile dai 50,00 mq ai 80,50 mq;

## **CAPITOLATO RELATIVO AL RECUPERO DELL'IMMOBILE EX ALBERGO ADRIANA**

### **Art. 3 - DIREZIONE LAVORI**

La Direzione dei lavori di cui sopra è affidata all'arch. Federico Gavazza, che dovrà garantire la corretta esecuzione delle opere in conformità al progetto architettonico oggetto di Istanza di Permesso di Costruire ed alle disposizioni espresse nel presente capitolato.

La Direzione delle opere strutturali è affidata all' Ing. Stefano Lavagna, in conformità agli elaborati progettuali del cemento armato che verranno depositati presso la provincia di Savona.

### **Art. 4 - OBBLIGHI DELL'IMPRESA**

L'impresa esecutrice fornirà tutte le opere, le prestazioni e le provviste necessarie per consegnare il fabbricato completo ed ultimato in ogni sua parte nonché abitabile compresa la tinteggiatura interna delle singole U. I. Le opere oggetto del presente capitolato saranno realizzate a perfetta regola d'arte così come previste e secondo quanto stabilito negli elaborati progettuali oggetto di concessione. L'impresa è tenuta ad effettuare un sopralluogo prima dell'elaborazione dell'offerta, anche per verificare le quantità rappresentate negli elaborati grafici e l'effettivo stato di manutenzione dell'immobile.

### **Art. 5 - OPERE EDILI**

#### **Art. 5.1 - STRUTTURA E TETTO**

Tutte le opere strutturali, previste da progetto, saranno eseguite in conformità agli elaborati di progetto depositati, e sovrintese dal direttore delle strutture in c.a., Ing Stefano Lavagna.

Le strutture portanti orizzontali saranno oggetto di puntuali interventi di consolidamento per garantire la statica globale dell'edificio nel caso in cui se ne valutasse la necessità.

La copertura, per conseguire l'alto livello di risparmio energetico attualmente imposto dalla normativa, verrà coibentata con pannelli termoisolanti di densità e spessori elevati, alternando stratigrafie e materiali in modo da garantire il massimo comfort sia in estate che in inverno.

## **Art. 5.2 - FACCIATE**

I prospetti del nuovo condominio saranno realizzati secondo il progetto approvato; tipologia e caratteristiche di posa degli intonaci, tinteggiature ed eventuali rivestimenti come da indicazioni della Direzione Lavori.

## **Art. 5.3 - MURATURE, INTONACI INTERNI ED ESTERNI**

Le pareti interne delle unità immobiliari saranno eseguite tradizionalmente in mattoni forati di spessore 8 o 12 cm – a seconda dell'ubicazione – posati con malta bastarda.

Le pareti divisorie tra alloggio e alloggio e tra alloggio e zone condominiali (atrio, vani scala) saranno del tipo a cassavuota a doppia parete con interposizione all'interno della camera d'aria, di opportuna coibentazione sia termica che acustica.

A discrezione della Direzione Lavori, alcuni tavolati in laterizio interni (tramezze o eventuali fodere) potranno essere sostituiti con tamponamenti in fibrogesso su struttura metallica.

Le pareti interne avranno intonaco di finitura con prodotto premiscelato a base di malta cementizia liscia.

## **Art. 5.4 - FINITURE INTERNE PARTI COMUNI**

Le finiture interne delle zone comuni del condominio quali l'atrio, la scala condominiale, i corridoi, avranno:

- I pavimenti in Gres tutta massa effetto marmo;
- Le scale avranno un rivestimento lapideo tipo Carrara;
- Soglie ed eventuali guide in Luserna o pietra Serena.

Le pareti e i soffitti di tali ambienti comuni saranno intonacati con prodotto premiscelato a base di malta cementizia, e a finire due mani di idropittura.

## **Art. 5.5 - OPERE IN FERRO**

Tutte le nuove opere in ferro quali ringhiere, parapetti ed eventuali inferiate saranno realizzate in metallo verniciato, con disegno semplice (come rappresentato negli elaborati grafici di progetto).

## **Art. 5.6 - ATRIO**

L'atrio sarà illuminato con adeguato numero di punti luce tramite interruttore crepuscolare o collegato al comando luci scala con temporizzatore.

Ad ogni piano e disimpegno è prevista la realizzazione di adeguati punti luce in faretto sistemato nella controsoffittatura, con illuminazione di tipo Led, oltre illuminazione di emergenza.

## **Art. 5.7 - PORTONCINI – PORTE E SERRAMENTI**

I portoncini di accesso alle singole unità abitative saranno ad un'anta, di tipo blindato classe 3. Il pannello di rivestimento interno dell'anta sarà liscio di colore bianco mentre il rivestimento esterno sarà uguale per tutte le unità immobiliari, di colore RAL e disegno a scelta della Direzione Lavori.

I portoni, oltre che essere caratterizzati da basso valore di trasmittanza unitamente ad elevato valore di abbattimento acustico e resistenza a tentativi di scasso del tipo “silenziosi e distruttivi” (classe 3) con chiusura a doppia mappa, saranno dotati di spioncino, fermo di sicurezza, lama mobile taglia spiffero a filo pavimento, guarnizioni perimetrali e serratura in acciaio.

Le porte interne – a battente o scorrevoli interno muro, secondo quanto previsto nel progetto – saranno del tipo tamburato, finitura laccato bianco, con ferramenta satinata o cromata di primaria Ditta.

**- PORTA BATTENTE CIECA LISCIA LACCATA BIANCA + MANIGLIA: € 450,00**

**- PORTA SCORREVOLE CIECA LISCIA LACCATA BIANCA: € 500,00**

**L'eventuale scelta di porte di altra marca o fattura diversa che prevedono un costo superiore, la differenza sarà a carico dell'acquirente dell'immobile.**

I serramenti esterni, quali finestre, saranno ad una o più ante, a battente e scorrevoli, di dimensioni e forma come da progetto approvato; materiale PVC, con profili di adeguata sezione, tipologia a “taglio termico”, con caratteristiche di resistenza termica e potere fonoisolante atte a garantire le prestazioni previste dalle normative vigenti. I vetri saranno isolanti, doppi, del tipo “a camera”, con guarnizioni interne ed esterne in EPDM.

## **Art. 5.8 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

### **Art. 5.8.1 Ingressi, soggiorni, disimpegni e camere da letto**

Nelle unità abitative i pavimenti saranno in grès tutta massa effetto pietra formato cm 60 x 60 rettificato in alternativa listone in grès effetto legno cm 20 x 120 posato a correre; i pavimenti verranno abbinati con battiscopa.

I rivestimenti verranno scelti su una campionatura scelta fra primarie ditte quali Mariner, Energieker, Marazzi o similari.

**Si determina un importo massimo di base pari a 35,00 € a mq, l'eventuale scelta di rivestimenti ad un costo superiore la differenza sarà a carico dell'acquirente dell'immobile.**

#### Art. 5.8.2 **Bagni**

I bagni principali, secondari e le lavanderie avranno pavimento dello stesso tipo degli altri ambienti o in alternativa in grès porcellanato formato 30 x 60 ditta Mariner, Energieker, Marazzi o similari., di colore e finitura a scelta della committenza.

Il rivestimento sarà eseguito fino ad altezza 1,2 mt ad esclusione del box doccia che verrà piastrellato fino ad altezza 2,1 mt; il rivestimento sarà del tipo in grès tutta massa formato cm 30 x 60 o 60x60, Mariner, Energieker, Marazzi o similari., di colore e finitura a scelta della committenza.

**Si determina un importo massimo di base pari a 35,00 € a mq, l'eventuale scelta di rivestimenti ad un costo superiore la differenza sarà a carico dell'acquirente dell'immobile.**

#### Art. 5.8.3 **Cucine**

Sulla parete attrezzata della cucina a discrezione della Committenza, sarà posato il rivestimento in grès porcellanato ditta Mariner, Energieker, Marazzi o similari., di colore e finitura a scelta della committenza.

**Si determina un importo massimo di base pari a 35,00 € a mq, l'eventuale scelta di rivestimenti ad un costo superiore la differenza sarà a carico dell'acquirente dell'immobile.**

#### **Art. 5.9 - SANITARI E RUBINETTERIE**

Gli apparecchi sanitari – Lavabo, Bidet e WC, di tipo sospeso o a terra a discrezione della Committenza, saranno in ceramica bianca marca GSI modello Pura . Nei bagni di servizio quando presenti saranno installati apparecchi della stessa ditta.

**Si determina un importo massimo di base pari a 500,00 € per la fornitura dei sanitari, l'eventuale scelta di altre marche o altri modelli che prevedono un costo superiore, la differenza sarà a carico dell'acquirente.**

I piatti doccia, di tipo ribassato, saranno in resina di colore bianco, marca Relax Design modello Rocky Classic con piletta ribassata. I piatti avranno dimensioni variabili a seconda dell'alloggio, mai inferiore a cm 70 x 90.

I miscelatori saranno della ditta FRATTINI modello Serie 4 o Mocca; nelle docce sarà installato gruppo ad incasso a due vie (soffione + doccetta).

**Si determina un importo massimo di base pari a 500,00 € per la fornitura di tutta la rubinetteria, l'eventuale scelta di altre marche o altri modelli che prevedono un costo superiore, la differenza sarà a carico dell'acquirente.**

Rimangono esclusi dalla fornitura il box doccia e l'eventuale mobile bagno compreso di specchiera e accessori.

## **Art. 6 - IMPIANTI**

### **Art. 6.1 - IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIALE**

L'impianto elettrico condominiale si svilupperà dall'apposito contatore trifase + neutro posto nell'armadio dedicato nel vano di ingresso al piano terra ed asservirà tutte le utenze comuni (luci esterne, luci condominiali, forza motrice condominiale, ascensore etc.). A valle del contatore sarà posto un interruttore di protezione linea ed un Quadro Elettrico Generale che alimenterà a sua volta tutte le utenze comuni principali, mediante eventuali sotto-quadri per separare le diverse utenze (centrale, luce esterna, forza motrice etc.).

È previsto un impianto di terra per tutto il compendio, con puntazze poste ai quattro angoli del complesso, relativo collettore, cavi di collegamento tra puntazze e collettore e tra collettore e singole utenze; il tutto sarà realizzato in conformità alla normativa vigente.

#### **Art. 6.1.1 Impianto ascensore**

L'impianto ascensore è ad azionamento elettrico con motore in vano corsa e con cabina di dimensioni idonee a garantire l'accessibilità per portatori di handicap. La cabina è rivestita e rifinita a scelta della Direzione Lavori. L'impianto è munito di accessori d'uso e impianti elettrici a norma, e di tutti quegli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza. L'impianto ha le seguenti caratteristiche: • portata secondo normative legge 13; • velocità circa 0,63 m/sec. - rallentamento 0,15; • fermate n. 5; • vano corsa in cemento armato; • manovra automatica di ritorno al piano ed apertura porte; • porta cabina con funzionamento automatico e dotata di cellula fotoelettrica.

### **Art. 6.2 - IMPIANTI ALLOGGI**

#### **Art. 6.2.1 - Reti tecnologiche**

I contatori di allaccio alle utenze (enel, gas, telecom, acqua), saranno alloggiati in appositi manufatti in murature, protetti con sportelli persianati in metallo verniciato; dimensioni e posizione da concordare con i vari enti erogatori dei servizi e secondo le indicazioni della Direzione Lavori. Le tubazioni di adduzione dell'acqua agli appartamenti saranno in multistrato e saranno opportunamente coibentate.

Ogni alloggio sarà dotato quindi degli allacci necessari per le normali forniture diversamente le prime attivazioni saranno a carico di parte acquirente a cui verranno forniti in sede di atto tutti i seriali per le future richieste di attivazione e contratto.

#### **Art. 6.2.2 - Scarichi e sfiati**

Le colonne di scarico dei bagni e delle cucine saranno in polietilene ad alta densità, opportunamente isolate acusticamente e dotate di ventilazione a tetto; le reti di scarico – dagli apparecchi idrico – sanitari dei bagni e delle cucine sino alle braghe di innesto sulle colonne – saranno anch'esse in polietilene ad alta densità.

Le varie colonne di scarico saranno allacciate alla rete orizzontale a mezzo di pozzetti di ispezione; tale rete orizzontale sarà in PVC serie pesante tipo 302 UNI 7443, con innesto a bicchiere liscio ad incollaggio; la linea sarà dotata di pozzetti ispezionabili in numero e posizione secondo indicazioni della Direzione Lavori.

I servizi igienici ciechi saranno provvisti di ventilazione forzata, ottenuta mediante ventilatori locali e/o canalizzabili – azionati con l'accensione della luce del bagno – e colonne di estrazione in PVC singole sfocianti a tetto.

Le cappe delle cucine così come i collettori di evacuazione fumi delle caldaie a condensazione saranno dotate di tubazione singola di polipropilene (certificata per evacuazione fumi aeriformi caldi) sfociante a tetto.

#### **Art. 6.2.3 - Impianto idrico alimentazione sanitari alloggi**

Ogni locale bagno e la cucina avranno impianto di adduzione acqua fredda/calda intercettabile mediante valvole sul collettore principale, che sezionano ogni singola utenza.

Oltre alle utenze sanitarie sono previsti i seguenti allacci:

Idrico di acqua fredda per lavatrice;

Idrico di acqua fredda per lavastoviglie;

Idrico di acqua fredda per area esterna di pertinenza all'alloggio.

#### **Art. 6.2.4 - Impianto di climatizzazione (caldo e freddo)**

Gli alloggi verranno dotati di un impianto di climatizzazione Aria – Aria di tipo termo autonomo; come da specifiche descritte nella Legge 10 allegata alla presente.

Ogni alloggio verrà dotato di un impianto del tipo TRIAL/DUAL SPLIT (Macchina Esterna + Macchine interne una per ogni ambiente) con sistema di regolazione ambiente di ultima generazione, combinata ad un sistema di isolamento a cappotto con trasmittanza conferme agli standard per le nuove costruzioni, sufficienti a garantire il raggiungimento di una classe energetica esemplare e comunque mai inferiore alla B (i calcoli

prevedono di inquadrare gli immobili in classe energetica A3 e A2, da valutare in fase di certificazione energetica), peraltro senza l'utilizzo di pannelli solari né fotovoltaici, tutelando l'impatto estetico per gli immobili al contorno.

L'impianto verrà fornito completo di ogni sua parte per renderlo efficienti nei vari ambienti di dimensione adeguata a soddisfare i requisiti indicati nella progettazione specialistica.

La marca prevista per la fornitura dell'impianto di climatizzazione è SAMSUNG – Modello CEBU.

#### **Art. 6.2.5 - Impianto elettrico alloggi**

Per ogni appartamento sarà previsto l'allaccio al contatore Enel con interruttore di protezione linea magnetotermico e differenziale. Tutti i collegamenti tra contatore e quadretto elettrico di appartamento saranno eseguiti con cavi FG70R in guaina corrugata (sezione minima 6 mmq); i collegamenti interni tra quadretto elettrico e le varie utenze dell'appartamento saranno eseguiti con cavi N07V-K in guaine corrugate. Saranno utilizzati interruttori, deviatori, pulsanti, prese etc. di tipo modulare, nelle quantità minime previste dalla norma CEI 64-8 tipo base. Il quadretto dell'appartamento – composto da interruttore magnetotermico e da interruttore differenziale (salvavita) – consente di separare le linee luce da quelle di forza motrice e di frazionare ulteriormente le utenze, proteggendo nel contempo le linee in caso di corto circuito nelle apparecchiature domestiche.

Esternamente alla porta di ingresso di ogni alloggio è installato pulsante suoneria, integrato in placca che incorpora il cartellino porta nome.

#### **Art. 6.2.6 - Impianto telefonico**

L'impianto telefonico è previsto separato da ogni altro impianto, secondo la normativa vigente.

La dotazione è di una presa in soggiorno.

#### **Art. 6.2.7 - Impianto televisivo**

Sarà realizzato impianto centralizzato per la distribuzione dei segnali televisivi, così distribuiti:

- a. 3 prese terrestri: una in sala e una in ciascuna camera;
- b. 1 presa satellitare in soggiorno.

#### **Art. 6.2.8 - Impianto videocitofonico e apriporta**

Ogni appartamento è dotato di impianto videocitofonico, collegato con il portone di ingresso; in prossimità del quale sarà installata la pulsanteria.

L'impianto sarà costituito da:

- a. Unità di ripresa esterna, collocata nella pulsantiera dell'ingresso pedonale;

Posto interno, costituito da televisore da 6" di marca ABB o similare, di tipo incassato, fissato alla parete, ad accensione rapida, con citofono incorporato, pulsanti per apertura del portone pedonale principale. Per gli appartamenti a cui si accede dal vano scala condominiale è prevista l'installazione di un secondo apri porta.

#### **Art. 6.2.11 - Dotazioni elettriche degli appartamenti**

Gli impianti elettrici delle unità abitative saranno posizionati "sotto traccia", con cassette porta frutti murati a filo parete.

Le dotazioni elettriche di progetto per ogni singolo locale sono le seguenti:

##### **Soggiorno:**

- b. Una presa TV centralizzata per la ricezione dei canali nazionali;
- c. Una presa Tv satellitare centralizzata;
- d. Una presa telefono;
- e. Quattro prese 10/16 A;
- f. 2 punti luce deviati a parete.

##### **Cucina:**

- a. Quattro prese interbloccate da 16 A (forno, frigorifero, lavastoviglie e lavatrice);
- b. 1 presa schuco e 1 presa bipasso sul piano lavoro 10/16 A;
- c. Un punto aspirazione cappa interrotto;
- d. 2 punti luce deviati a parete.

##### **Camere e/o studio:**

- a. Una presa per l'allacciamento telefonico;
- b. Una presa TV centralizzata per la ricezione dei canali nazionali (camera matrimoniale);
- c. 3 prese da 10/16 A;
- d. 2 punti luce deviati a parete, comandato in prossimità della porta e della testata del letto.

##### **Bagni:**

- a. Due prese da 10/16 A;
- b. Un punto luce interrotto sopra al lavabo;
- c. Un punto luce interrotto a soffitto;

I bagni cechi saranno dotati di aerazione forzata con aspiratore che assicura i necessari volumi di ricambio d'aria, accendibile con luce, che si spegnerà con timer dopo lo spegnimento della stessa.

**Ripostigli, antibagno o disimpegni:**

- a. Un punto luce interrotto;
- b. Una presa di servizio 10/16 A.

**Balconi e terrazzi:**

- a. Un punto luce a parete con relativo corpo illuminante;
- b. Una presa di servizio stagna 10/16 A.

Le placche delle prese elettriche, degli interruttori ed i frutti saranno in materiale plastico della marca AVE serie Domus. Il colore delle placche, pulsanti e frutti proposto è bianco.

**Art. 7 - AREE ESTERNE**

Per le luci esterne delle parti comuni saranno previsti sensori crepuscolari per l'accensione automatica all'imbrunire.

Nelle terrazze private sarà collocato un rubinetto portagomma allacciato alla rete privata.

Le sistemazioni esterne comprendono la delimitazione delle aree di proprietà privata, i percorsi pedonali e carrabili illuminati, la sistemazione del terreno, la realizzazione dei posti auto.

La delimitazione delle aree di proprietà privata sarà realizzata con parapetto pieno con sovrastante struttura metallica per sistemazione di vegetazioni rampicanti.

I cancelli carrai saranno dotati di apparecchiatura per funzionamento automatico, comprendente la centralina elettronica programmabile, il ricevitore radio e l'antenna, due coppie di fotocellule a infrarosso, trasmettitore e ricevitore, selettori per impulsi a chiave, il lampeggiatore di movimento, i trasmettitori radio.

L'intera proprietà sarà delimitata in ogni sua parte. Le recinzioni in muratura/rete metallica saranno a scelta della Direzione Lavori con caratteristiche e altezza rispondenti alle norme comunali.

Le cassette postali di tutti gli alloggi saranno posizionate esternamente in adiacenza all'ingresso pedonale del condominio.

**Art. 8 - AVVERTENZE**

In fase esecutiva potranno essere apportate alla presente descrizione ed al progetto le variazioni e/o modifiche che si dovessero rendere necessarie ed opportune per motivi di ordine tecnico, funzionale ed estetico, ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori, a condizione che le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari

## **Art. 9 - OPERE EXTRA CAPITOLATO / VARIANTI**

È data facoltà all'acquirente di effettuare modifiche ed integrazioni ai materiali indicati nel capitolato base, purché le richieste siano effettuate in tempo utile per consentire all'Impresa la sostituzione e purché venga preventivamente concordato il relativo valore economico a favore del Costruttore.

Le varianti interne delle singole unità immobiliari, accordate dalla proprietà, saranno esaminate dal progettista delle opere architettoniche.

Se tali opere non contrastano con le normative di R.E., P.U.C., igienico-sanitarie vigenti e non arrecano pregiudizio alla statica dell'immobile, sarà cura del progettista interessato di procedere alla predisposizione della variante in corso d'opera per l'aggiornamento degli elaborati progettuali.

Tale progetto sarà nuovamente sottoposto ai competenti organi interessati per un parere preventivo ed all'Amministrazione Comunale, se necessario, per il rilascio di un successivo documento autorizzativo in variante.

Gli oneri progettuali relativi alle varianti sono a carico di chi li propone e quindi di chi ne trae vantaggi e benefici.

## **Art. 10 - CONDIZIONI GENERALI E MODALITA' COMPRAVENDITA UNITA' IMMOBILIARI**

La quotazione di vendita dell'unità immobiliare non è soggetta a variazioni di prezzo nel corso della costruzione.

La vendita è effettuata a corpo e non a misura (c.c. Art. 1538).

Fanno parte del contratto il Capitolato e la Planimetria di vendita. Ogni altro elaborato è da considerarsi non contrattuale e con valore puramente indicativo e non vincolante.

L'acquirente potrà, durante l'esecuzione dei lavori, richiedere opere supplementari o modifiche. Tali lavori dovranno essere eseguiti dalla Società costruttrice a spese dell'acquirente.

I termini di consegna indicati in contratto sono suscettibili di variazioni in caso di forza maggiore e non sono applicabili in caso di varianti, modifiche, lavori supplementari o di ritardi nei pagamenti previsti in contratto.

Eventuali variazioni di ordine architettonico e/o strutturale che dovessero insorgere durante l'esecuzione dei lavori saranno a discrezione del Direttore Lavori.

La consegna dell'unità abitativa avverrà in sede di atto notarile. La Società Costruttrice garantirà in questa sede che il fabbricato è stato realizzato in conformità.

In tale sede verrà consegnata anche tutta la documentazione comprovante la realizzazione a regola d'arte di tutti gli impianti come da normative vigenti.

#### **Art. 11 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato valgono le disposizioni dettate in materia dal C.C. oltre agli usi e consuetudini abitualmente riconosciute inerenti la materia trattata.

La proprietà:

Habitat Costruzioni srl

Il progettista e direttore dei lavori:

arch. Federico Gavazza

L'impresa: