

# INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EX HOTEL LORENZO

CELLE LIGURE VIA LA SPEZIA 2

## **CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE FINITURE**



### APPARTAMENTO TIPO

Proprietà:

**“Impresa San Lorenzo s.r.l.”**

Via Montegrappa 43

17019 Varazze (Sv)

Progetto:

**Studio Dedalo Associati**

Corso Italia 29/10 – 17100 – Savona

[info@dedaloarchitettiassociati.it](mailto:info@dedaloarchitettiassociati.it)

**dedalo**  
architetti  
associati

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA  
EX HOTEL LORENZO CELLE LIGURE  
DESCRIZIONE DELLE OPERE

## NOTA INTRODUTTIVA

La presente descrizione delle opere ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'edificio e delle unità immobiliari che saranno realizzate nella ristrutturazione dell'ex Hotel Lorenzo della località Piani di Celle Ligure, tenuto conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dal Comune potranno essere suscettibili di leggere variazioni in fase di esecuzione delle opere.

La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a disporre per motivi tecnici preferenze diverse durante l'esecuzione dei lavori.

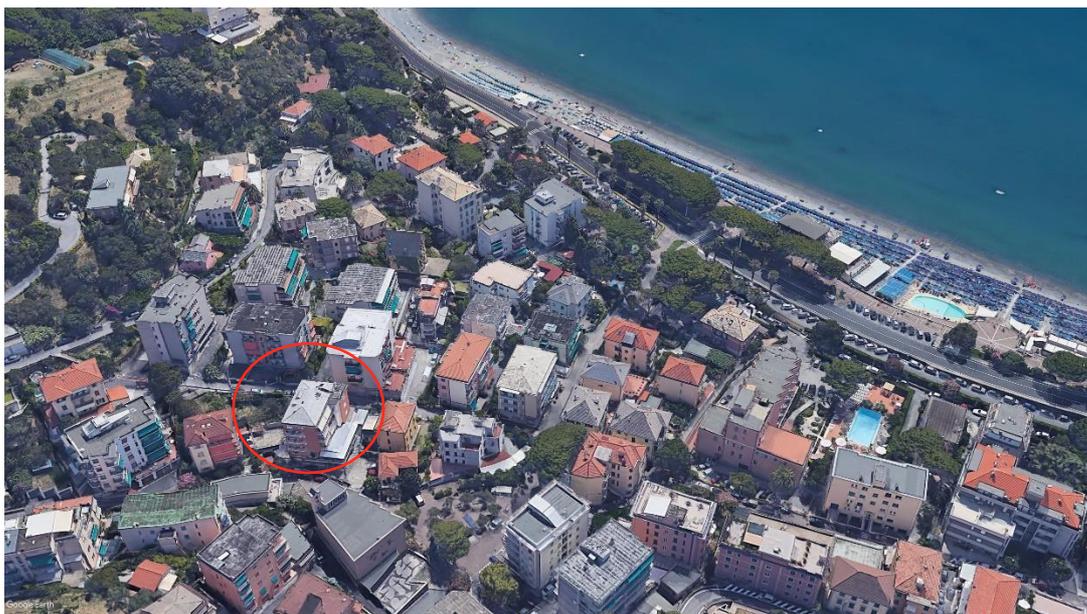
In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero opportune per motivi tecnici, funzionali, estetici, o connessi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

### 1. EDIFICIO ESISTENTE: DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto si propone di convertire la struttura dell'ex Hotel Lorenzo sito nella frazione Piani del comune di Celle Ligure in complesso residenziale frazionando l'immobile in 16 unità abitative con tagli degli alloggi piuttosto vari.

L'intervento propone la ristrutturazione del fabbricato e la sola demolizione con ricostruzione dei volumi/superfacciate che sono stati aggiunti nel tempo al corpo principale alterandone in maniera significativa i caratteri architettonici principali.

2



L'Immobile è situato in via La Spezia, al numero 2, nella frazione Piani del Comune di Celle Ligure. La proprietà confina a sud-est con Via Monte Tabor e a nord-ovest con via La Spezia. Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. foglio 6, mappale 443.

Il progetto delinea l'impronta insediativa della nuova componente residenziale in modo tale da conseguire i seguenti risultati:

- impostare uno schema distributivo semplice secondo le esigenze normative (il rispetto della distanza tra fabbricati esistenti) e funzionali;
- utilizzare materiali che appartengono alla tradizione civile residenziale quale l'intonaco e il rivestimento lapideo, rivisitati con l'utilizzo della tecnologia contemporanea (parapetti in vetro e oscuranti con meccanismo incassato all'interno della muratura) e l'introduzione di soluzioni ad elevata sostenibilità energetica;
- reinterpretare la ripartizione architettonica dell'edificio attraverso la demolizione delle parti incongrue e l'accorpamento di nuove superfici all'interno del nuovo organismo edilizio.

Il sistema costruttivo è tradizionale con struttura principale in c.a. e murature in laterizio con rivestimento esterno in cappotto per migliorare le caratteristiche energetiche dell'edificio.

Da via la Spezia si manterrà l'accesso carrabile principale all'edificio; si procederà inoltre ad una riconfigurazione degli spazi esterni e l'inserimento di 13 parcheggi pertinenziali (di cui 10 posti auto a raso e tre box).

3

La pavimentazione esterna attuale verrà sostituita con un rivestimento in autobloccante, verranno inoltre inserite delle fioriere e un nuovo sistema di illuminazione. Le aree non pavimentate verranno sistemate a prato, con la previsione di piantumazione di piante a piccolo/medio fusto.

I prospetti subiranno modifiche al fine di migliorare la qualità estetica dell'edificio dotandolo allo stesso tempo di accessori indispensabili.

All'apparato semplice dell'edificio esistente viene contrapposta una "pelle" intonacata che si sovrappone al corpo di fabbrica esistente. L'asimmetria di questo elemento rispetto al corpo di fabbrica, dovuto anche al rispetto delle distanze dalle costruzioni, porta un ulteriore motivo di interesse architettonico, non andando a coprire banalmente la facciata attuale ma facendo in modo che questa appaia dietro alla quinta stessa lasciando alcune parti prive da ogni sovrapposizione.

Il linguaggio architettonico decisamente più attuale diventa un mezzo per aggiornare lo skyline della zona togliendo al contempo un edificio povero di qualità formale.

## **2. STRUTTURA E COPERTURA**

Il progetto prevede il completo rifacimento della copertura che verrà realizzata secondo le nuove quote garantendo una altezza media conforme ai locali abitabili.

La parte strutturale della copertura verrà opportunamente coibentata attraverso l'utilizzo di pannelli in lana di roccia e areata attraverso l'intercapedine prevista sotto il rivestimento in tegole.

Tutti i solai e le murature perimetrali esistenti verranno mantenute e adeguate sotto il profilo termico che quello acustico.

Tutti i componenti degli edifici, quali le partizioni orizzontali e verticali e gli impianti, sono realizzati in modo da garantire il rispetto dei requisiti termici richiesti dalla normativa vigente.

Tutte le abitazioni risulteranno in classe energetica superiore garantendo quindi un buon confort abitativo, una spesa contenuta per il riscaldamento e condizionamento rispetto ad un edificio standard, con conseguente forte riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti.

### **3. MURATURE E TAVOLATI INTERNI**

Le nuove pareti interne saranno eseguite in cartongesso posati a secco. Avranno intonaco di finitura con prodotto premiscelato a base di malta cementizia liscio.

Le pareti esistenti saranno pulite o scrostate ove necessario. In seguito, dove è stata necessaria la rimozione dell'intonaco esistente, questo verrà ripristinato.

Le murature di divisione tra gli appartamenti e quelle verso gli spazi comuni, pianerottoli e vano scala saranno adeguatamente isolati a livello termico ed acustico.

4

### **4. INTONACI ESTERNI E INTERNI**

Successivamente alle modifiche delle facciate, come sopra specificato, dovute principalmente alle modifiche delle aperture finestrate, alla posa di nuove soglie/davanzali, si procederà alla sistemazione e/o rifacimento degli intonaci dove necessario. Il ciclo di lavorazione comprende l'approntamento, elevazione e finale smontaggio di ponte in elementi metallici attorno a tutto il perimetro dell'edificio, la rimozione di eventuali parti in distacco e il loro rifacimento, ove necessario, l'installazione del rivestimento "a cappotto" e la doppia rasatura con interposta rete plastificata sulle parti lisce delle facciate.

Tinteggiatura secondo le prescrizioni che saranno impartite in sede di autorizzazione.

### **5. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

I rivestimenti e i pavimenti dell'unità abitativa (bagni, soggiorni, camere, cucine e disimpegno) sono previsti in piastrelle di gres porcellanato nei formati, 60x60 delle ditte MARAZZI modello Appeal Anthracite Grey - Sand o simili con finitura a scelta dell'acquirente su ampio campionario proposto dal venditore o in parquet tipo tavar maxicottage 10 rovere naturale-naturalizzato scelta rustica.

L'altezza delle piastrelle a parete all'interno dei bagni è definita in base alla richiesta dell'acquirente su campionario proposto dal venditore, fino ad una altezza massima di mt. 1,20 dal piano pavimento ad esclusione della zona doccia dove il rivestimento arriverà a mt. 2,20/2,40.



5

Il rivestimento dell'angolo cottura o della cucina è realizzato fino ad una altezza di mt.1,60 dal piano pavimento, solo sulla parete attrezzata, sempre con piastrelle in gres porcellanato, (ditte e modelli come rivestimento bagno), fino ad un massimo di mq 10,00 di superficie, con finitura a scelta dell'acquirente su ampio campionario proposto dal venditore, di prima qualità.

I pavimenti dei terrazzi sono in gres porcellanato di tipo antigelivo e antiscivolo, posati dritti e fugati, con colore e dimensioni a scelta della D.L.

## **6. SERRAMENTI ESTERNI, PORTE INTERNE**

I serramenti esterni degli alloggi saranno in pvc a taglio termico del medesimo colore interno ed esterno a scelta della Direzione lavori, con caratteristiche termo-acustiche compatibili con il progetto energetico e acustico, apertura a battente ad eccezione delle vetrate di affaccio sulle terrazze dove saranno scorrevoli.

A seconda dell'alloggio gli oscuranti saranno del tipo a tapparella o tenda a rullo in colore bianco o eventualmente a scelta della D.L.

I portoncini di ingresso all'abitazione saranno di tipo blindati con:  
serratura di sicurezza a più punti di chiusura;  
spioncino e limitatore;  
rivestimento interno con pannello laccato bianco;

adeguato isolamento termico interno;  
pannello esterno liscio per esterno a scelta della D.L.; cilindro europeo di sicurezza;  
maniglia e spioncino saranno in acciaio satinato;

Le porte interne saranno in legno laccato opaco, complete di maniglia con finitura cromata satinata con serratura a chiave e apertura come da progetto, con apertura a battente tipo GAROFOLI oppure tipo 1000COLOURS di GIDEA e/o simili.

## **7. PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO**

Gli atrii ed i vani scala saranno realizzati in conformità alla normativa vigente di prevenzione incendi e alle prescrizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Celle Ligure.

Le scale (alzate e pedate) e i pianerottoli saranno in lastre di marmo o in alternativa in gres porcellanato. La pavimentazione degli sbarchi ascensori, dei percorsi comuni, dei locali condominiali e dell'atrio di ingresso saranno in gres porcellanato. Soffitti e pareti saranno intonacate con finitura liscia e finiti mediante tinteggiature a idropittura.

Per nascondere i componenti impiantistici, gli atrii sono dotati di controsoffitti in fibrogesso con rasatura e tinteggiatura; nei plafoni sono incassati i punti luce secondo il progetto architettonico e le botole di ispezione necessarie per la manutenzione degli impianti.

6

## **8. ASCENSORE**

L'edificio è dotato di impianto elevatore che collega tutti i piani dell'edificio. Tale ascensore è del tipo "senza locale macchina", con trazione a motore sincrono assiale a magneti permanenti, con vano corsa in struttura di c.a., portali in acciaio ai piani dotati di segnalazioni e bottoniere, porte scorrevoli, cabina con dotazioni e finiture come da progetto.

## **9. OPERE IN PIETRA NATURALE**

Soglie e davanzali dei serramenti esterni e dei portoncini blindati, saranno in marmo, a discrezione della D.L. ed in base alla tipologia esistente.

## **10. OPERE DI FOGNATURA ED ESALAZIONE**

Tutti gli scarichi dei locali bagno e cucina saranno convogliati in apposite colonne di smaltimento in PVC, con termine nella rete fognaria pubblica, e saranno munite di apposito esalatore. Tutte le acque chiare derivate da copertura, da terrazzi ed aree di proprietà saranno convogliate in apposite reti di smaltimento.

## **11. IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE, PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA, PREDISPOSIZIONE E RAFFRESCAMENTO**

Per ottimizzare l'efficienza energetica degli impianti e per ridurre al minimo l'impatto ambientale, la soluzione scelta per il riscaldamento invernale e per il condizionamento estivo è del tipo autonomo in "pompa di calore ad espansione diretta" a due tubi.

Questa soluzione permette di azzerare i consumi involontari e di passare in qualsiasi momento dalla produzione di aria calda ad aria fredda in funzione delle effettive esigenze termo-igrometriche dell'utente.

Il sistema di climatizzazione con riscaldamento invernale e raffrescamento estivo degli alloggi sarà garantito dall'aria che attraversa le batterie delle unità interne, in cui verrà raffreddata o riscaldata a seconda delle esigenze dalle unità interne, che potranno saranno con unità split a parete.

Le "unità esterne" di compressione (condensatore in estate ed evaporatore in inverno) saranno posate su spazi esterni di pertinenza delle unità immobiliari.

Le unità interne, con batteria alimentata ad fluido refrigerante ad espansione diretta saranno singolarmente regolabili e programmabili in temperatura e portata d'aria con telecomando ad infrarossi.

Nei locali di servizio sono previsti degli scaldasalviette elettrici con termostato digitale.

Anche per la produzione di acqua calda sanitaria verrà utilizzata la tecnologia a "pompa di calore" con idoneo serbatoio di accumulo.

L'impiego delle pompe di calore sia per il condizionamento che per la produzione dell'acqua calda ad uso sanitario consente l'eliminazione della rete gas. Negli alloggi non sarà quindi realizzato l'impianto di distribuzione del gas metano.

L'assenza della tradizionale rete gas ha l'effetto di eliminare una significativa potenziale fonte di pericolo e di eliminare il canone mensile per il contatore del gas.

Per i punti cottura delle cucine è previsto, al posto del canonico impianto a gas, l'impianto elettrico predisposto per l'allaccio di piani cottura ad induzione.

## **12. IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

Le unità abitative saranno dotate di impianto per la distribuzione dell'acqua calda e fredda realizzato con tubazioni e raccordi in PVC o similari. Tutte le tubazioni saranno incassate nei muri, a pavimento oppure nei controsoffitti e saranno protette con guaina isolante. Negli angoli cottura e nelle cucine verranno realizzati gli attacchi e gli scarichi per il lavello, quest'ultimo escluso. Nei bagni si

predisporranno invece gli attacchi e gli scarichi per il lavandino, il vaso, il bidet, piatto doccia e la lavatrice secondo le indicazioni del progetto architettonico.

Gli apparecchi sanitari, vaso e bidet saranno della ditta Scarabeo modello Moon, in ceramica del tipo tradizionale con scarico a pavimento e/o del tipo sospesi a richiesta dall'acquirente, il lavabo è a semicolonna sospesa, ditta Scarabeo modello Moon o Teorema di colore bianco o similare, tutti di primaria marca.

Il piatto doccia è in resina isoftalica e sono rivestiti con un gelcoat caratterizzato dalle proprietà antiscivolo e dall'assorbimento idrico nullo.



8

I miscelatori saranno in acciaio cromato o satinato. Rubinetteria ditta Frattini modello Borgia o Lea o marca similare a scelta della D.L. Non sono previste la fornitura e la posa dei box-doccia.

### **13. IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo moderni criteri della tecnica impiantistica e secondo le normative vigenti, e sarà studiato nei dettagli estetici attraverso la scelta di frutti VIMAR di alta qualità serie ARKE'.

Gli impianti elettrici interni alle unità abitative e quelli condominiali interni saranno realizzati sottotraccia e con scatole murate a filo parete. Gli impianti saranno dimensionati e realizzati con componenti ed apparecchiature ai sensi di legge e verrà prodotta tutta la documentazione certificativa richiesta dalla normativa vigente.

L'impianto sarà costituito da cavi posti in tubazioni incassate a parete o a pavimento, dotati di adeguata guaina protettiva in materiale isolante.

I frutti e gli interruttori saranno predisposti per:

- n.1 punto luce per ogni balcone;

- n.2 punto luce per camera da letto;
- n.1 punto luce per cucina;
- n.1 punto luce per disimpegno;
- n.1 punto luce per ripostiglio;
- n.2 punti luce per soggiorno;
- n.2 punti luce per bagno;
- n.1 presa per bagno e disimpegno;
- n.4 prese in soggiorno;
- n.4 prese in camera da letto;
- n.5 prese in cucina;
- n.1 presa su terrazzo;
- campanello di ingresso;

#### DOTAZIONE STANDARD DEGLI AMBIENTI

Tutti i singoli locali degli alloggi rispetteranno minimo il Livello 1 della CEI 64-8 V7. Ogni bagno cieco sarà dotato di aspiratore a parete ad incasso ditta Vortice modello Medio collegato alla canna di esalazione, con timer regolabile.

L'alimentazione avverrà con cavo a spina comandato contemporaneamente all'accensione della luce del vano, oppure con autonomo interruttore posto all'interno del bagno.

#### **14. IMPIANTO TV-SATELLITE**

L'impianto televisivo e satellitare prevede canalizzazioni sotto intonaco e scatole vuote per l'allacciamento. L'impianto è del tipo centralizzato.

#### **15. IMPIANTO VIDEO-CITOFONICO**

Ogni unità residenziale sarà dotata di impianto video-citofonico, mentre sul cancello di accesso pedonale verrà posizionata idonea video-camera comune.

#### **16. IMPIANTO ANTI-INTRUSIONE**

Non è prevista alcuna predisposizione impiantistica per l'impianto di allarme. L'impianto sarà installato dietro esplicita richiesta e onere del cliente, al momento della firma del contratto di acquisto e con il quale saranno definiti i requisiti di sicurezza desiderati e di conseguenza la relativa impiantistica in termini di centrale di rilevazione e comando, rilevatori a raggi infrarossi, contatti magnetici, ecc.

#### **17. CAPPE DI ESPULSIONE FUMI E VAPORI**

Per l'evacuazione di fumi e vapori di ogni cucina sarà installato un condotto di materiale e diametro secondo normativa che sboccherà in copertura; i relativi condotti di esalazione saranno indipendenti per ciascuna unità immobiliare.

Analogamente i servizi igienici ciechi saranno dotati di condotti singoli per espulsione a tetto.

### **18. MODULI DI CONTABILIZZAZIONE ACQUA**

Nell'ambito di ciascuna unità immobiliare, in corrispondenza dello stacco ad ogni utente, il circuito di fornitura condominiale dell'acqua fredda sarà dotato di moduli di contabilizzazione volumetrici collegati ad una centralina di acquisizione dei consumi di ciascun condomino.

I satelliti di utenza saranno posizionati in apposite cassette a muro nel vano scala, ciascuna con proprio sportello e serratura di chiusura, in prossimità dell'accesso a ciascun appartamento in modo tale da ridurne l'impatto estetico e consentire le periodiche operazioni di lettura senza dover recare disturbo ai condomini.

Per soddisfare le esigenze nel campo della contabilizzazione, i moderni moduli e satelliti di utenza per la misura diretta dell'acqua sanitaria calda e fredda negli impianti a produzione centralizzata, fornendo all'utente i seguenti vantaggi:

- Bolletta legata all'effettivo consumo;
- Responsabilizzazione dei singoli utenti sui consumi di acqua sanitaria;
- Ripartizione fra tutti i condomini delle sole spese di manutenzione;
- Possibilità di verifica con lettura diretta da parte dell'inquilino dei consumi contabilizzati

10

### **19. SISTEMAZIONI ESTERNE**

Le sistemazioni esterne come da progetto comprendono la delimitazione delle aree di proprietà con muratura intonacata di altezza cm 100 circa, e recinzione in acciaio verniciate RAL colore a scelta della Direzione Lavori.

Le pavimentazioni delle aree private saranno realizzate in autobloccante e/o gres porcellanato e battiscopa coordinato, mentre la pavimentazione esterna condominiale è prevista in autobloccante e/o gres porcellanato a scelta della Direzione Lavori.

**La parte acquirente**

**"Impresa San Lorenzo s.r.l."**