

**Via Schivà, n.21 A - 16016 - Cogoleto (GE)**  
**Cell. 3472662678 - email: silvanorossi2001@libero.it**



**Nuovo Edificio Residenziale**

**"San Benigno"**

***Appartamenti in classe A4, con posti  
auto, cantine e posti moto.***

***via Pratorotondo, Fraz.Sciarborasca -  
Cogoleto (Genova)***

## ***CAPITOLATO DELLE OPERE***

Il nuovo fabbricato con appartamenti, ampie cantine pertinenziali, posti auto coperti e posti moto coperti, denominato "San Benigno" sorge al centro di Sciarborasca, sulle alture di Cogoleto (Genova), a pochi chilometri dal mare.

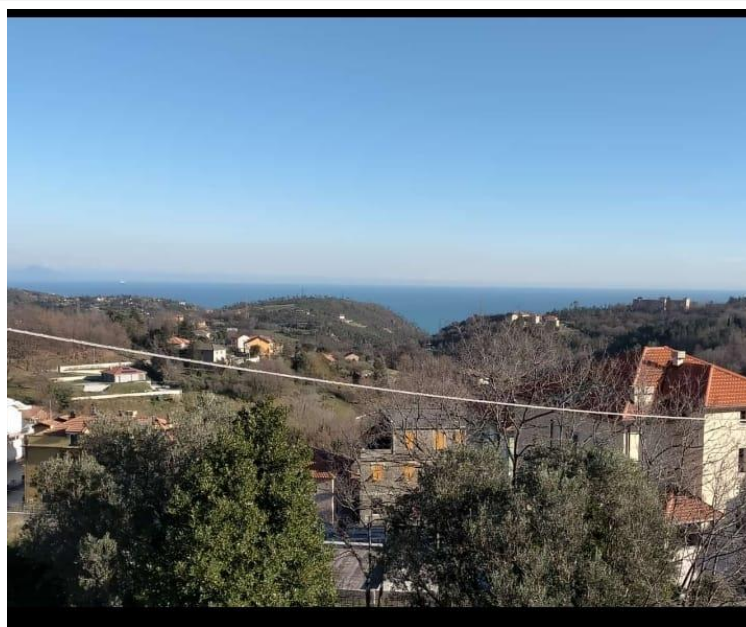
Il fabbricato, dotato di ascensore, è costituito da tre piani residenziali fuori terra, oltre ad un piano interrato accessibile attraverso la scala condominiale, l'ascensore interno alla palazzina o da un ingresso esterno posto sulla strada.

L'edificio viene realizzato in conformità al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Cogoleto, secondo gli elaborati tecnici di progetto a cura dell'ing. Bruzzone Giacomo e secondo la descrizione sommaria delle opere ed impianti di cui al presente capitolato.

In corso dei lavori la Rossi Costruzioni Edili & C. s.a.s. si riserva di apportare quelle varianti che dovesse ritenere necessarie o che le venissero richieste dalla D.L. o da eventuali Enti.

La Rossi Costruzioni Edili & C. s.a.s. si riserva, a suo insindacabile giudizio la qualità, tipo e forma dei materiali, le colorazioni e quant'altro che non sia espressamente precisato e definito di seguito alla presente descrizione.

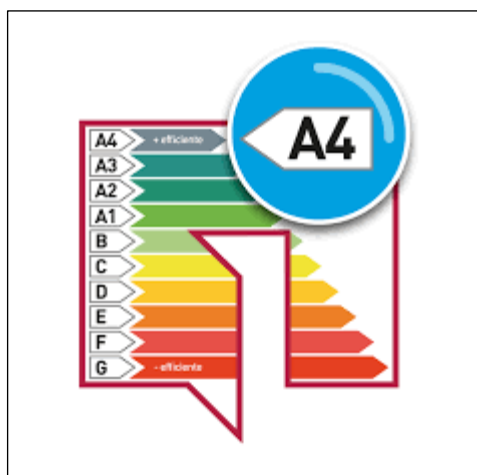
Per una migliore identificazione dell'edificio, dei suoi spazi coperti e scoperti si demanda alla presa visione delle planimetrie.



### ***EDIFICIO IN CLASSE A4***

Il fabbricato "San Benigno" viene realizzato in modo tale da poter conseguire il valore aggiunto della 'classe A4'; in tal modo le unità immobiliari che lo costituiscono permettono di conseguire non solo un elevato risparmio energetico col risultato di una forte riduzione del costo della bolletta energetica, ma anche un notevole rispetto per l'ambiente grazie all'azzeramento dell'emissione in atmosfera dei gas di combustione e di CO2.

A tutto ciò si deve aggiungere che un edificio in 'classe A', oltre ad offrire la possibilità di vivere in elevati standard di qualità, consente di tutelare e salvaguardare l'investimento rendendolo invulnerabile dalle oscillazioni e svalutazioni dell'attuale mercato immobiliare.



L'edificio, quindi, viene costruito con particolare attenzione all'eliminazione delle perdite di calore dalle strutture e dei componenti, facendo ricorso a fonti energetiche rinnovabili e utilizzando impianti di elevata tecnologia ed efficienza.

Le principali caratteristiche del sistema edificio-impianto si riassumono in:

- *Impianto di riscaldamento e di raffrescamento con generatore in pompa di calore*
- *Utilizzo di impianto fotovoltaico*
- *Sistema di accumulo di acqua calda sanitaria*
- *Elevato isolamento termico delle murature esterne e copertura*
- *Posa di serramenti ad elevate prestazioni e tenuta*

## **ACCESSIBILITA'**

L'Edificio è stato studiato e progettato affinché le unità abitative siano accessibili anche alle persone che hanno capacità motoria ridotta o impedita. Infatti, gli ingressi dell'edificio (piano terra e piano seminterrato) sono progettati mediante un percorso pedonale privo di scale.

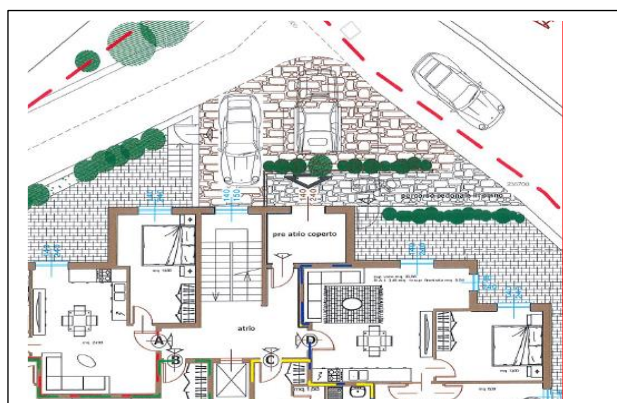
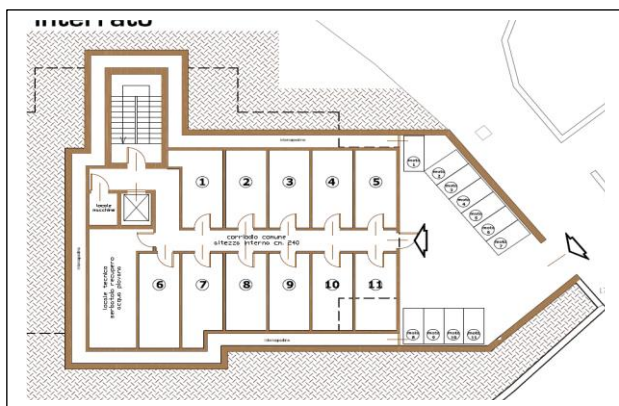
Sia dal piano terra che dal piano seminterrato si accede direttamente all'ascensore che raggiunge tutti i piani della palazzina.

Su richiesta dell'acquirente, le unità abitative potranno essere adeguate internamente alle esigenze di chi le abita, al fine di migliorare la qualità della vita e le necessità familiari. E' possibile progettare la casa accessibile, in cui non ci sono limitazioni di vivibilità, garantendo autonomia domestica e protezione, soprattutto nel caso in cui ci siano persone portatrici di disabilità o in presenza di anziani che hanno problemi di mobilità.

L'appartamento, su richiesta, potrà essere studiato e progettato affinché al suo interno sia privo di ostacoli architettonici, con stanze progettate ad hoc in base ai bisogni di chi le abita al fine di consentire anche alle persone con ridotta mobilità, per esempio in carrozzina, di accedere e muoversi in casa in completa libertà e autonomia, fruendo degli spazi di cui dispone per svolgere le proprie azioni quotidiane.

Gli eventuali adattamenti interni delle unità abitative dovranno essere richiesti e concordati con la Rossi Costruzioni Edili & C. s.a.s. che provvederà a quantificare e a comunicare la differenza di prezzo per l'esecuzione dei lavori.

Per quanto riguarda la parte progettuale, l'acquirente potrà rivolgersi al tecnico progettista dell'edificio, il quale potrà eseguire, con costi a carico dell'acquirente, lo studio e la progettazione personalizzata degli ambienti interni.



## ***INFORMAZIONI GENERALI E STRUTTURA***

La struttura portante della costruzione del nuovo fabbricato sarà con scheletro in cemento armato tramite setti e pilastri, fondazione con platea in cemento armato, muri perimetrali di intercapedine locale interrato contro terra in c.a. solai in laterocemento e copertura a padiglione con struttura in tralici di ferro e manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi.

Al piano terra sono previsti giardini privati pertinenziali di diverse metrature, al piano primo sono previsti balconi a sbalzo con parapetti in parte in muratura ed in parte in vetro a movimentare i prospetti. Anche al piano attico gli ampi terrazzi avranno parapetti in parte in muratura ed in parte in vetro.

I serramenti esterni saranno di colore bianco e saranno dotati di avvolgibili, mentre le facciate, intonacate in arenino e tinteggiate in maniera tradizionale.

Il nuovo fabbricato sarà realizzato nel rispetto delle norme sul contenimento dei consumi energetici e quindi con adeguati materiali di isolamento e di coibentazione sia per le murature perimetrali che per la copertura.

Nel rispetto di quanto previsto in merito ai posti auto, saranno realizzati esternamente al corpo di fabbrica posti auto pertinenziali, oltre ad alcuni posti auto aggiuntivi. I posti auto situati nel piazzale esterno alla palazzina, saranno coperti da pensilina atta ad alloggiare i pannelli fotovoltaici per garantire e soddisfare la norma in merito all'utilizzo di fonte rinnovabili.

## ***INTONACI E TINTEGGIATURE***

**Intonaci esterni:** Le facciate saranno intonacate e tinteggiate previo accordo con ufficio tecnico comunale con differenti tonalità per movimentare l'aspetto esteriore del fabbricato.

**Intonaci interni:** Gli intonaci interni sulle pareti e sui soffitti saranno del tipo "al civile".

Tutti gli intonaci dei soffitti e delle pareti saranno tinteggiati con due mani di colore bianco tipo "lavabile" e "traspirante", previa stesura di fissativo.

Altri tipi di colore o di tonalità possono essere concordati con la Rossi Costruzioni Edili & C. s.a.s., che provvederà, qualora dovesse essere necessario, a quantificare e a comunicare la differenza di prezzo.

## ***IMPIANTO RISCALDAMENTO E RAFFREDDAMENTO***

### **POMPA DI CALORE - TECNOLOGIA AD ALTA EFFICIENZA**

Gli impianti nell'edificio vengono realizzati secondo tecnologie di ultima generazione che garantiscono il massimo risparmio energetico unito ad una eccellente sostenibilità ambientale sfruttando un sistema di notevole efficienza denominato 'pompa di calore'. Grazie a questo innovativo sistema di riscaldamento si risparmia energia primaria (eliminando il gas metano) e si aumenta la convenienza economica dell'utente finale.

Ogni appartamento sarà dotato di impianto di riscaldamento e di raffrescamento autonomo con soluzioni impiantistiche finalizzate al raggiungimento del massimo comfort, atte a ridurre al minimo gli sbalzi termici e a contenere l'innalzamento della temperatura e dell'umidità nei mesi estivi.

In particolare, l'impianto proposto usa un sistema che integra in un'unica soluzione:

Ventilconvettori a caldo;

Ventilconvettori a freddo;

Produzione di acqua calda sanitaria.

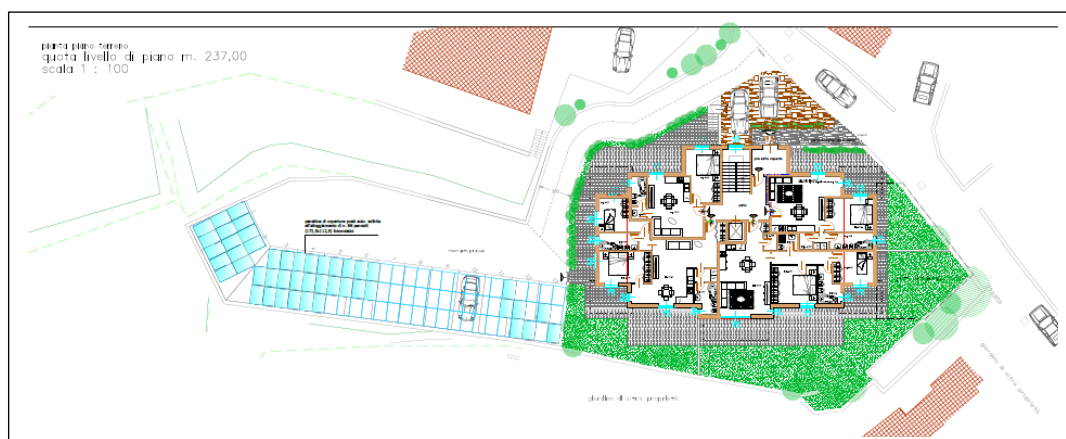
Il tutto controllato da un sistema in grado di utilizzare al meglio la combinazione dei sistemi per ridurre il tempo di messa a regime dell'impianto con conseguente risparmio energetico e miglioramento del confort ambientale.

Le Pompe di Calore che saranno scelte permetteranno di ottenere sempre un'efficienza energetica elevatissima, sono silenziose durante il funzionamento e sono molto performanti nelle prestazioni.

L'acqua verrà prodotta dalla pompa di calore già installata per l'integrazione del riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitario.

## FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Verrà installato un impianto fotovoltaico condominiale, composto da moduli (pannelli) fotovoltaici posizionati sulla pensilina di copertura dei posti auto.



## IMPIANTO IDRICO E SANITARIO

### IMPIANTO IDRICO

L'impianto, per ogni unità abitativa, avrà origine dal contatore di acqua derivato dall'acquedotto civico e ubicato nell'apposito vano ricavato all'esterno del fabbricato, secondo le disposizioni dell'Ente erogatore e della D.L.

Il collegamento tra il contatore ed il fabbricato avverrà con tubo in polietilene ad alta densità, atossico e interrato all'esterno. La rete di distribuzione interna di acqua calda e fredda correrà sottotraccia per tutti i piani e sarà costituita da tubazioni plastiche opportunamente coibentate.

### IMPIANTO SANITARIO

#### BAGNI

Negli appartamenti bilocali è previsto un solo bagno finestrato, mentre negli appartamenti trilocali e nell'appartamento quadrilocale, i bagni saranno due, di cui uno finestrato.

Nei bagni e nei bagni di servizio (ove previsti) saranno installati sanitari "filo muro" in ceramica colore bianco (proposti dall'impresa).



In particolare, nei bagni la fornitura dei sanitari e dei relativi impianti sarà la seguente:

- Vaso;
- Bidet;
- Solo impianto per lavabo (questo escluso);
- Piatto doccia;
- Rubinetteria.

Non verranno detratti i costi dei sanitari in caso di eventuali forniture effettuate direttamente dall'acquirente per scelta diversa.

Eventuali montaggi di "mobiletti" o di altro genere di fornitura (ad esempio "doccia/idromassaggio") sempre forniti direttamente dall'acquirente, possono essere concordati con la Rossi Costruzioni Edili & C. s.a.s., che provvederà, a quantificare e a comunicare il prezzo dell'intervento.

E' esclusa la fornitura del box doccia.



#### CUCINA

Nella zona "cucina" sono previsti punti di attacco, come sotto meglio specificato:

- attacchi acqua calda e fredda, scarico, per lavello;
- attacco acqua fredda e rubinetto per lavastoviglie;
- attacco acqua fredda e rubinetto per lavatrice;
- scatola di scarico comprendente sifone, attacco e coperchio, tubazione di scarico, dal sifone alla colonna di scarico.

GIARDINI: l'impianto idrico è da definire a parte in base alle esigenze dell'acquirente. Prezzo a parte.

### **IMPIANTO ELETTRICO - TV - TELEFONO**

L'impianto elettrico sarà conforme alle norme CEI vigenti, completo di quadro elettrico generale posto in vicinanza dell'ingresso principale di ogni unità, dotato di interruttore differenziale di protezione generale e di interruttori magnetotermici per l'alimentazione della linea forza e della linea di illuminazione interna, le centraline, e la messa a terra, il tutto realizzato con rete sottotraccia. I frutti e placche saranno della ditta VIMAR in tecnopolimero colore bianco della serie 'PLANA' o di altre marche similari dello stesso valore commerciale, proposte dalla Rossi Costruzioni Edili & C. s.a.s.

Si prevede l'uso di piano cottura ad induzione pertanto non viene predisposto l'allaccio del gas in cucina.

L'impianto degli appartamenti in particolare sarà così ripartito:

#### **SOGGIORNO-CUCINA :**

- n. 2 punti luce
- n. 2 punti comando luci
- n. 4 punti prese bivalenti 10/16A
- n. 1 presa Tv/Sat
- n. 1 presa telefono
- n. 1 punto luce zona cucina
- n. 8 prese zona cucina (di cui 4 Schuko)



**CAMERE DA LETTO doppia:**

- n. 1 punto luce
- n. 3 punti comando luci
- n. 4 punti prese bivalenti 10/16A
- n. 1 presa Tv/Sat
- n. 1 presa telefono

**CAMERE DA LETTO singole:**

- n. 1 punto luce
- n. 2 punti comando luci
- n. 4 punti prese bivalenti 10/16A
- n. 1 presa Tv/Sat
- n. 1 presa telefono

**BAGNO PRINCIPALE (finestrato):**

- n. 2 punti luce
- n. 2 punti comando luci
- n. 1 punto pulsante tirante
- n. 1 punto presa bivalenti 10/16 A
- n. 2 punti presa Schuko

**BAGNO SECONDARIO:**

- n. 2 punti luce,
- n. 2 punti comando luci
- n. 1 punto presa bivalente 10/16 A
- n. 2 punti presa Schuko
- n. 1 punto alimentazione aspiratore

**DISPENSA**

- n. 1 punto presa bivalente 10/16 A
- n. 1 punto luce
- n. 1 punto comando luci

**CORRIDOIO**

- n. 2 punti presa bivalente 10/16 A

Per il ricambio dell'aria nei bagni ciechi è prevista l'installazione di un aspiratore elettrico della ditta Vortice o similare.

**Impianto elettrico condominiale per spazi comuni:** realizzato a norma di legge con apparecchi di illuminazione in numero e potenza adeguati, interruttori con frutti della ditta "Vimar" serie "Plana" o similare con placche in tecnopolimero, installazione degli apparecchi di illuminazione in numero o potenza adeguati, compresi i corpi illuminanti di emergenza con corpo in materiale plastico autoestinguente con grado di protezione IP40/IP55, completi di lampada fluorescente.

**Illuminazione esterna dei poggiali, delle terrazze e delle logge:** è prevista, in base alla dimensione del terrazzo, la predisposizione al fine dell'installazione di 1 o 2 corpi illuminanti per terrazzo (questi esclusi).

**Impianto elettrico esterno per l'illuminazione dei giardini:** da definire a parte in base alle esigenze dell'acquirente, prezzo da concordare.

Sono esclusi tutti gli allacci ed i relativi interventi tecnici e di installazione.

## SERRAMENTI, PORTE INTERNE, PORTA D'INGRESSO APPARTAMENTO

I serramenti esterni previsti sono in alluminio o in PVC di colore bianco, completi di guarnizioni, ferramenta, maniglie, e vetri del tipo "vetrocamera Basso emissivo" i quali garantendo una trasmittanza termica idonea a soddisfare i requisiti di tenuta termica richiesti dalla normativa.

La struttura dei telai, le guarnizioni e lo spessore dei vetri garantiscono inoltre la tenuta dal punto di vista acustico garantendo un alto livello di comfort all'interno delle abitazioni.



All'accesso del balcone "centrale", vengono installate portefinestre con alzante scorrevole dotate di soglia a taglio termico, anta fissa e scorrevole e guarnizioni per la tenuta termica ed acustica. Tutti gli infissi vengono realizzati con vetrocamera antinfortunistico, intercapedine con gas argon, vetro "basso emissivo" e completi con tutti i meccanismi e accessori necessari al loro corretto funzionamento.



Esternamente sulle aperture vengono montati avvolgibili manuali, completi di cassetto.

Il portoncino blindato certificato antieffrazione Classe 3 viene rivestito con pannelli su falso telaio in lamiera di acciaio, con serratura di sicurezza e chiave cifrata. Colori standard proposti dalla Rossi Costruzioni Edili & C. s.a.s.

Le porte interne, proposte dall'impresa, saranno a "battente", misure standard, colore bianco finitura liscia, con maniglie in acciaio lucido o satinato.

## SOTTOFONDI E PAVIMENTI

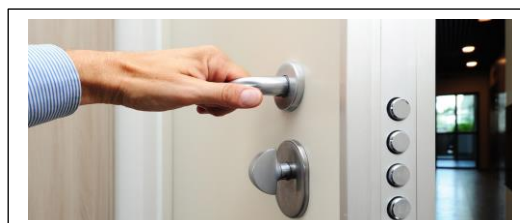
Saranno eseguiti i seguenti tipi di pavimentazione:

PAVIMENTAZIONI IN CALCESTRUZZO E SIMILARI

La pavimentazione dell'area parcheggio sarà realizzata con cemento industriale o bitume e/o autobloccanti.

PAVIMENTAZIONI IN GRES PORCELLANATO

Le pavimentazioni interne verranno realizzate, mediante posa normale con collanti su massetto di sottofondo in calcestruzzo adeguatamente predisposto, con piastrelle di gres porcellanato di qualità,





a scelta tra varie tipologie e varie dimensioni, che saranno periodicamente aggiornati in base ai nuovi cataloghi e fatti visionare preventivamente.

Balconi, Terrazzi, Logge: avranno una pavimentazione realizzata con piastrelle di gres porcellanato per uso esterno di formati e colori definiti dalla D.L..

#### PAVIMENTAZIONI IN LEGNO

A richiesta, con incremento delle somme, le pavimentazioni potranno essere realizzate con tavole di legno, scelte dal cliente.

#### PAVIMENTAZIONI PARTI COMUNI

Si eseguiranno in pietra naturale o similare:

- Pianerottoli scale: saranno pavimentati con lastre di pietra o similari a scelta della D.L..

Le lastre, che saranno poste in opera su sottofondo di malta, saranno, a norma seguite ed indicate dalla D.L..

#### RIVESTIMENTI E ZOCCOLINI

##### Rivestimenti dei bagni

Verranno realizzati, mediante posa normale con collanti su intonaco adeguatamente predisposto, con piastrelle di ceramica monocottura, di qualità, scelte, fra quelle campionate dei tipi, specifiche e caratteristiche che saranno indicate:

- Bagno: Tutte le pareti saranno rivestite per un'altezza da 1,20 fino a m. 1,60, la zona doccia sarà rivestita per un'altezza di m. 2,00, con piastrelle, di formati e colori vari.

##### Rivestimenti dei gradini

I gradini della scala condominiale avranno le pedate e le alzate rivestite con pietre o marmi naturali o materiali similari, a scelta della D.L.

##### Soglie e davanzali

Anche le soglie e i davanzali saranno realizzati con lastre di pietra naturale o materiali similari, a scelta della DL.

## ***ASCENSORE***

L'immobile sarà dotato di un impianto ascensore conforme alla direttiva del Parlamento Europeo 95/16/CE, ed al D.M. 236 sulle barriere architettoniche per edifici residenziali di nuova edificazione. Le fermate saranno n. 4, funzionali a rendere accessibili tutti i piani del fabbricato, compreso il piano interrato (cantine e posti moto).

Le finiture estetiche e le scelte dei materiali di finitura saranno a scelta ed a discrezione della DL.

## ***OPERE DI PROTEZIONE***

I parapetti dei poggioli e delle terrazze saranno in parte in calcestruzzo ed in parte in vetro, secondo le indicazioni della D.L.

Le recinzioni dei giardini saranno eseguite con muretto in cemento rivestito in pietra e soprastante rete di altezza adeguata, come da progetto.

## ***RETE FOGNARIA***

Il fabbricato sarà completato di adeguata rete di fognatura e l'allaccio al collettore stradale sarà autorizzato e conforme alle norme imposte dal comune.

## ***CONSIDERAZIONI FINALI***

Tutte le immagini presenti nel presente capitolato sono puramente indicative e non vincolanti.

Tutti i lavori sopra descritti saranno eseguiti a regola d'arte con l'impiego di materiali di qualità.

L'immobile si intende realizzato come da progetto. Tuttavia, l'impresa costruttrice si riserva di apportare tutte quelle varianti e modifiche che ritiene a suo insindacabile giudizio necessarie, compatibilmente con i regolamenti comunali.

Per quanto riguarda la statica e l'architettura dell'edificio, l'impresa costruttrice si riserva, a suo insindacabile giudizio e a quello della D.L., di apportare tutte le modifiche che dovesse ritenere necessarie, sia per la scelta e l'impiego dei materiali, sia per le colorazioni degli stessi.

Le dimensioni delle finestre e delle porte finestre saranno quelle indicate nelle piante ma comunque suscettibili di essere leggermente variate a seconda delle esigenze tecniche ed estetiche dell'edificio, il tutto a giudizio insindacabile dell'impresa costruttrice e della direzione lavori. Per ogni variante che la parte acquirente richieda, esclusivamente per le sistemazioni interne dei divisori, sia per l'impiego di altri materiali in luogo di quelli previsti dal presente capitolato, dovrà essere fatta richiesta per iscritto alla Rossi Costruzioni Edili & C. s.a.s. Per tali varianti e per l'impiego di altri materiali, dovrà essere concordato preventivamente il prezzo.

Per quanto riguarda il tipo di pavimenti in ceramica indicati nella descrizione delle opere, i campioni si troveranno presso il cantiere o verrà data informazione di dove poterli visionare.

Eventuali differenze di prezzo nella scelta dei materiali, verranno pagati in aggiunta al prezzo di vendita dell'immobile.

In particolare, per le opere di cui sopra, resta convenuto che saranno tenute per base le seguenti tipologie:

**- pavimenti e rivestimenti in ceramica:**

- Zona giorno in gres porcellanato per i pavimenti dell'abitazione: in formato standard (di norma 30x60, 45x45 60x60 o similari);
- Rivestimenti cucina in gres porcellanato formati standard. Non sono previsti decori, mosaici, ...
- Bagni in gres porcellanato nei formati standard (tipo 25x38, 33x33, 30x60, 45x45). Non sono previsti decori, mosaici, ...

**Altre eventuali opere aggiuntive o eventuali optional che potranno essere richiesti, con prezzo da quantificare a parte:**

- Aggiunta di prese elettriche normali;
- Aggiunta di punti luce normali;
- Aggiunta prese Schuko;
- Sostituzione di porta normale a battente con una a scomparsa;
- Fornitura e posa in opera di box doccia in vetro e acciaio standard;
- Installazione di chiusura elettrica avvolgibili;

In caso di vendita, verrà allegato al compromesso, apposito elenco prezzi delle eventuali opere aggiuntive e/o eventuali optional.

**Non sono compresi nel prezzo di vendita:**

i.v.a. per legge

spese e costi atto notarile di compravendita

allacci utenze, interventi tecnici, ...

Tutto quanto non specificato nel presente capitolato delle opere.