



RESIDENZA “VILLA SORRISO”

Soc. Impresa San Marco srl

CAPITOLATO DESCRITTIVO DI VENDITA

Maggio 2026

N.B.: questo capitolato è indicativo e viene redatto con riserva di modifiche, integrazioni e precisazioni in fase di esecuzione dei lavori.

Resta inteso che le modifiche avranno motivi tecnici o estetici e non dovranno impoverire la proposta della presente descrizione

LOCALIZZAZIONE

L'ex hotel Villa Sorriso è situato in Via XXIV Aprile n. 38, nella zona più pregiata della città ad Est di Varazze denominata La Mola, subito a ridosso della linea di costa; l'area è nota per la sua qualità complessiva che deriva anche dalla vicinanza al mare ed alla splendida passeggiata Europa (meglio conosciuta come passeggiata della Villa Araba)



la Passeggiata della Villa Araba



DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

La nuova palazzina avrà un aspetto formale analogo all'edificio attuale che verrà demolito con poche modifiche dell'impronta in pianta e con gli stessi movimenti di facciata caratteristici dell'architettura liberty; manterrà quindi il linguaggio architettonico in stile, riproponendo gli elementi tipici delle costruzioni locali, ovvero le mostre decorative alle finestre, la fascia sotto al cornicione in colore a contrasto con la facciata ed il bugnato ai livelli bassi; verranno riproposte le balaustre (utilizzate in molti edifici storici di Varazze) mentre le ringhiere dei terrazzi saranno realizzate in metallo con profilo ad arco (un altro elemento ricorrente nell'edilizia locale).

Il tetto sarà a falde in tegole marsigliesi e avrà due terrazzi a pozzo sul lato sud oltre ad alcune finestre complanari alla falda (velux) per illuminare gli ambienti interni.

L'edificio prevede al suo interno 16 alloggi (nella configurazione di soli bilocali) ed altrettanti box/posti auto interrati posti sotto l'edificio ai quali si accede dall'ingresso su via XXIV Aprile. Il collegamento tra i due livelli del box è affidato ad un impianto meccanizzato posto all'interno del box stesso.

I box sono direttamente collegati con gli alloggi tramite ascensore e corpo scala.

L'utilizzo di colori della paletta cromatica ligure, come il verde della facciata, il bianco/beige chiaro degli elementi decorativi ed il grigio chiaro della pavimentazione degli spazi pertinenziali, abbinato alla posa di materiali attuali di pregio e di alcuni dettagli contemporanei (l'installazione in facciata di corpi illuminanti di forma minimale) renderanno il nuovo edificio ben inserito per forma e linguaggio architettonico garantendo un aspetto piacevole ed esclusivo

Gli spazi esterni

Un aspetto importante del progetto riguarda la sistemazione degli spazi esterni.

La copertura dei box esistenti completata farà infatti parte del nuovo compendio immobiliare ad uso esclusivo delle unità del piano terra.

Il fine rimane quello di mantenere un bilancio generale nelle sistemazioni esterne totalmente a vantaggio del verde (nonostante ci troviamo sul solaio dei box già realizzati) lasciando alle aree verdi ed alle piante previste un ruolo da protagonista.

A lato dei muri di separazione tra le proprietà verrà posizionata una siepe di photinia dal caratteristico colore cangiante a seconda delle stagioni.

Al fine di aumentare ulteriormente la dotazione delle essenze ed a migliorare l'inserimento della struttura del box recentemente realizzato, sulla gradonatura dello stesso nella parte lato sud verranno messe a dimora essenze di rosmarino prostrato per mitigare l'impatto della struttura.

OPERE STRUTTURALI

Le opere in c.a., rispetteranno quanto previsto dalle "Norme Tecniche per le costruzioni" di cui al D. M. 17/01/2018 e tutta la normativa vigente per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio armato o semplice, con particolare riguardo alla normativa per le costruzioni antisismiche.

Scavi e fondazioni

La realizzazione dell'edificio comporterà l'esecuzione di scavi.

Il piano di posa dell'apparato fondazionale, costituito da conglomerati e arenarie, verrà raggiunto realizzando opere di sostegno adeguate alla tipologia di terreno in modo da garantirne la stabilità ed in accordo alle valutazioni geologiche eseguite in fase di progettazione.

Le fondazioni saranno del tipo a travi rovesce e platee, eseguite in calcestruzzo armato .

Struttura portante

La struttura in elevazione sarà costituita da un telaio in cemento armato che dai piani interrati si svilupperà in altezza mediante una maglia di pilastri e setti in c.a., che sosterranno le strutture orizzontali. Queste ultime saranno realizzate con solai in latero-cemento.

Copertura

La copertura è composta da un tetto a falde e verrà realizzata con struttura prefabbricata in legno lamellare in tinta bianca che verrà lasciata a vista nell'alloggio sottostante.

In alternativa si utilizzeranno tralicci metallici rivestiti in legno.

Vani scale, vano ascensore

Le pareti verticali del vano scala ed il vano ascensore saranno realizzati tramite strutture portanti in calcestruzzo armato.

Impermeabilizzazioni

Le opere interrato saranno protette da eventuali venute di acqua e dall'umidità mediante opportuno sistema di impermeabilizzazione garantito con polizza decennale.

Il solaio del box interrato sopra il quale è prevista l'area di pertinenza degli alloggi al piano terra o l'area condominiale, sarà impermeabilizzato con doppia impermeabilizzazione con membrane bituminose armate al poliestere e/o resine poliuretaniche a spruzzo o a rullo con Membrana Poliuretanica Elastica Tixotropica "Poliuplan" di System Technology o equivalente per impermeabilizzazioni continue.

L'esecuzione di impermeabilizzazioni in genere sarà realizzata da ditta specializzata del settore che, a lavoro ultimato, rilascerà certificazione di regolare posa e garanzia con polizza assicurativa decennale, sull'esecuzione a regola d'arte delle opere di impermeabilizzazione.

PARTIZIONI VERTICALI

Opere murarie e isolamenti termoacustici

Le opere murarie saranno tali da soddisfare le caratteristiche richieste dalle vigenti norme in materia d'isolamento termico (L.10/91, D.L.192/2005 D.L. 311/2006, D.P.R. 59/2009 e successivi, normative regionali tali da raggiungere un grado di isolamento di "classe A") ed acustico (L. 447/95 e decreti di attuazione con particolare riferimento al DPCM 5.12.97 determinazione dei requisiti acustici-passivi degli edifici) utilizzando materiali con opportune caratteristiche tecniche.

Tamponamenti

I tamponamenti dei muri perimetrali saranno realizzati con blocchi termoisolanti tipo Phoroton multifori. In alternativa, laddove necessario (es. intorno ai pilastri di facciata), saranno eseguite rifasciature esterne con isolante a cappotto. I ponti termici determinati dalla presenza dei setti, dei pilastri strutturali in c.a. dei solai saranno superati mediante l'uso di isolantitipo Celenit in legno mineralizzato e cemento o equivalente.

Divisori interni

Le nuove pareti interne potranno essere realizzate con tecnologia a secco tramite uso di strutture metalliche e pannelli multistrati minerali parzialmente fibrati e rivestiti, con interposti materiali isolanti tipo lana di vetro o lana di roccia. La tecnologia a secco garantirà in ogni caso il controllo sugli isolamenti termoacustici.

Al di sotto di ogni divisorio verticale, per tutta la lunghezza del divisorio, sarà inserito uno strato antivibrante e de-solidarizzante da 3 mm in gomma tipo Isolgomma Stywall S3 o equivalente fascia taglia muro.

Nella posa delle cassette elettriche e delle scanalature per il passaggio degli impianti saranno prese tutte quelle precauzioni per evitare il propagarsi dei rumori tra stanze limitrofe (ad esempio non saranno posizionate cassette contrapposte sui due lati della muratura e l'alloggiamento delle stesse sarà realizzato con scanalatrice e non con scalpello).

Non sarà comunque demolita completamente la parte di laterizio nel praticare le tracce per il passaggio degli impianti al fine di non compromettere l'isolamento acustico tra i vari locali.

PARTIZIONI ORIZZONTALI

Solaio interpiano

I solai d'interpiano saranno realizzati in getto in c.a., massetto in cemento cellulare o alleggerito con argilla espansa o equivalente spessore cm. 9/10 con soprastante foglio isolante Isolgomma o simili e successivo massetto di sottofondo spessore cm.4/5 per posa pavimenti.

L'altezza interna dei locali rispetterà il progetto approvato ed il Regolamento Edilizio Comunale e sarà pari a 2,70 mt a tutti i piani tranne i livelli adibiti a box (2,40 mt). Nei corridoi/disimpegni e nei bagni potranno essere realizzati dei controsoffitti in cartongesso fino ad un'altezza di 2,40 mt per motivi architettonici o per sfruttare tali abbassamenti per il passaggio di impianti.

Solaio balconi-logge

Il solaio dei balconi o logge sarà realizzato in getto di c.a.. L'intradosso, sarà intonacato e tinteggiato

ELEMENTI DI COMPLETAMENTO EDILE

Intonaci esterni

Le pareti esterne saranno intonacate e successivamente tinteggiate con colore a scelta della DL con tinte traspiranti acrilica al quarzo. L'intonaco esterno sarà del tipo premiscelato costituito da un primo strato di fondo e da uno strato di finitura tirato in piano e fratazzato e rifinito con malta fine lisciata con frattazzo metallico.

Gli intradossi delle balconate e dei terrazzi saranno finiti ad intonaco traspirante rasato fine e tinteggiato con pitture da esterni traspiranti.

Parapetti finestre soglie piane

Tutte le bucatore saranno munite di davanzali in marmo o in pietra a scelta della DL .
Vano scala

Le rampe di scala saranno realizzate in CA con pedate ed alzate rivestite in marmo o piastrelle in grès.

Il lato esterno del muro perimetrale sarà dotato di corrimano in metallo zincato e verniciato o in acciaio inox.

Muri e soffitti ingresso condominiale corridoi e locali comuni

Le pareti interne del vano ingresso condominiale e dei corridoi comuni saranno rasati a finitura liscia.

Canne per esalazione cucine e dei bagni

Le cappe aspiranti delle cucine ed i bagni ciechi saranno dotati di una canna per l'esalazione dei vapori e dell'aria viziata. La canna sarà singola, in PVC serie pesante (minimo mm.110 diametro). Tutte le canne fumarie saranno dotate di idonei torrini, necessari per lo scarico dei fumi e/o dei vapori in copertura.

Pavimenti spazi condominiali

Nelle parti condominiali (quali corridoio condominiale, ballatoi ecc), sarà posato un pavimento in gres porcellanato o in lastre effetto marmo a scelta della D.L.

Accesso al tetto

L'accesso al tetto sarà limitato agli operatori per la manutenzione incaricati dall'amministrazione ed è previsto in corrispondenza del pianerottolo più alto del vano scala a mezzo di botola vetrata complanare alla falda. *Pluviali e tubazioni per acque nere*

Il canale di gronda ed i pluviali per la discesa dell'acqua piovana saranno in rame e saranno composti di tubazioni esterne sul filo della facciata, mentre le tubazioni di scarico per le acque sanitarie saranno eseguiti con tubi in materiale P.V.C isolato acusticamente, tipo Geberit Silent.

Sottofondi e isolamento acustico

Verrà eseguito sopra i nuovi massetti un isolamento acustico per abbattere i rumori derivanti dal calpestio, con l'interposizione nel pacchetto pavimento di un materassino specifico della ditta ISOLMANT modello BIPLUS o altre soluzioni definite in sede di realizzazione.

Copertura

La copertura, come già descritto, sarà del tipo a falde coibentata per raggiungere i requisiti previsti dalla normativa in materia d'isolamento termico, essa sarà impermeabilizzata o con membrana polimerica sottotegola o con sistema isotec. Sulla copertura potrà essere prevista la posa di pannelli solari termici e di pannelli fotovoltaici

ELEMENTI INTERNI DEGLI ALLOGGI

Serramenti

I serramenti esterni saranno delle dimensioni previste a progetto in alluminio color bianco, con apertura ad anta in base alla dimensione.

Saranno di marca Finstral serie Nova Line o altri aventi simili caratteristiche, ad adeguato taglio termico o altra di analoghe caratteristiche, ed isolamento acustico almeno pari a 42 db; e rispetteranno i valori di trasmittanza indicati nella legge 10 (elaborato sul risparmio energetico).

I serramenti ad anta saranno realizzati con profili in alluminio color bianco con telaio a cinque camere con doppia guarnizione di tenuta antispiffero ed antirumore sulle battute tra telaio e anta.

Il vetro-camera sarà del tipo a basso emissivo magnetronico e con gas argon tra i due vetri, dello spessore mm. 23 (4+15+4).



Requisiti riguardanti tutti i serramenti:

Trasmittanza termica

Tutti i serramenti saranno conformi alla normativa sul contenimento energetico e saranno dotati di certificazione attestante la rispondenza del vetro e del serramento alle trasmittanze imposte:

uw (w/m²k): 1,4 medio per quanto riguarda le porte-finestre scorrevoli

uw (w/m²k): 1,4 medio per le altre finestre prestazioni di tenuta tenuta all'acqua (en 1027 – en 12208)

permeabilità all'aria (en 1026 – en 12207)

resistenza al vento (en 12211 – en 12210)

isolamento acustico: db 42 per quanto riguarda le porte-finestre isolamento acustico: db 42 compreso il sistema cassonetto – tapparella.

Posa in opera

Al fine di mantenere le prestazioni di tenuta e isolamento termo-acustico anche in opera, tutti i i serramenti saranno posati con controtelai a taglio termico secondo le indicazioni della ditta fornitrice con interposizione di isolanti per evitare i ponti termici e acustici.

Portoncini di ingresso

Tutti gli alloggi saranno muniti di portoncino di ingresso blindati marca Dierre o simili con finiture esterne in pannello laminato (colore RAL a scelta della D.L.) e con imbotte dello spessore pari a cm 3,00 in pietra. Internamente i portoncini saranno laccati bianchi con maniglia e spioncino in acciaio satinato. Le caratteristiche tecniche della porta blindata saranno le seguenti:

Classe antieffrazione certificata : 3 Abbattimento

acustico minimo : 42 dB Trasmittanza termica

massima : 1,3 w/m²K

Porte interne



Le porte interne con apertura a battente saranno della ditta BERTOLOTTO modello CL o similari con pannello liscio laccato opaco bianco con maniglia BIBLO finitura cromo satinato o similari. Possono essere previste porte scorrevoli interno muro, previa posa di appositi cassoni metallici con finitura identica alle porte a battente.

Intonaci muri e soffitti interni

Tutte le pareti interne degli alloggi e dei bagni realizzate saranno intonacate con intonaco premiscelato, rasate con finitura liscia e tinteggiate con pitture acriliche semitrasparenti o traspiranti nel caso dei bagni.

I soffitti saranno rivestiti con intonaco come il punto precedente se non controsoffittati. Nelle cucine e bagni al di sopra dei rivestimenti, le pareti ed i soffitti saranno rasati o finiti con intonaco a finitura liscia.

Controsoffitti

Nei corridoi di distribuzione e nei bagni potranno essere realizzati dei ribassamenti in cartongesso alla quota fino a 240 cm.

Per consentire il passaggio degli impianti tecnologici negli appartamenti, in corrispondenza dei disimpegni, dei bagni, di zona ingresso e sopra pensili o armadiature, potranno essere realizzate velette o finti travi in cartongesso rasato.

Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti delle unità abitative (soggiorni, camere, cucine e disimpegni) saranno rivestiti in piastrelle in gres porcellanato della ditta FLOOR GRES serie INDUSTRIAL formati 60X60, 80X80, 60X120 colori vari posate a colla in squadra con le murature o similari.



I pavimenti e i rivestimenti dei bagni saranno in gres porcellanato della ditta FLOOR GRES serie INDUSTRIAL formato 60X60, 80X80 o 60X120 colori a scelta o similari. Per i rivestimenti è previsto anche l'utilizzo di gres porcellanato della ditta SANT'AGOSTINO serie PATCHWORK classic 20x20 o similari.

Battiscopa

Tutti gli ambienti, escluse le pareti che avranno un rivestimento in grès porcellanato sino a terra (tipo bagni), saranno muniti di battiscopa in legno dell'altezza di cm 5 laccato bianco o con battiscopa in grès porcellanato della serie della piastrella in base alle scelte dell'acquirente.

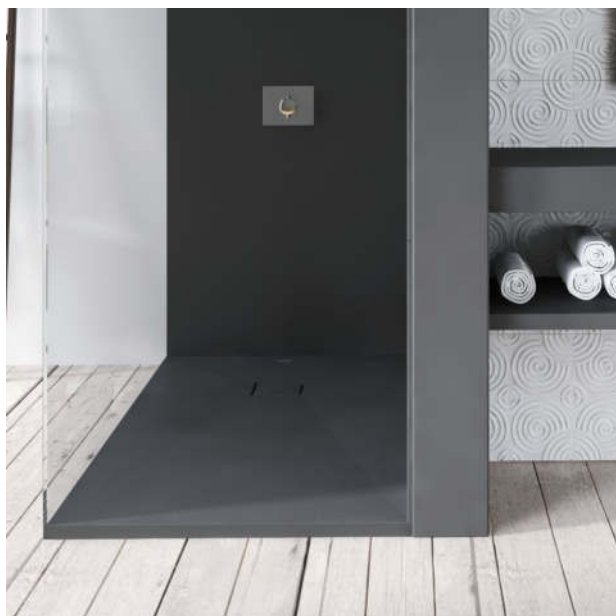
Pavimentazione terrazzi

I pavimenti dei terrazzi sono realizzati in grès porcellanato della ditta floor gres serie INDUSTRIAL GRIP formato 30×60 o similari colore a scelta della DL. Sul terrazzo è prevista la posa di zoccolo in grès.

Bagni

Le pareti dei servizi igienici saranno rivestite con i materiali sopra indicati.

L'arredo sarà composto da un lavello, un bidet, un W.C. con cassetta dell'acqua incassata del tipo Geberit a risparmio di acqua e placca di comando SIGMA 60 di geberit a filo parete.



Il piatto doccia sarà in resina modello CENTURIA STONE serie NOX colore da definire compreso sifone GEBERIT o in materiale acrilico modello SILEX di FIORA o similari

Box in cristallo temperato ditta MEGIUS modello PRISMA 2.0 o MUR



Tutti i sanitari saranno della ditta GLOBO modello Mode senza brida a terra filomuro con sedile rallentato (wc) o similari.



I bagni saranno dotati di termosifoni Scaldasalviette, ad alimentazione elettrica dotato di termostato ambiente di IRSAP o similari.

IMPIANTI

Impianto elettrico per illuminazione ad uso domestico

L'impianto elettrico sarà incassato nelle murature con tubi resilienti; completo di fili e colonne montanti. Sono invece escluse le lampade e i portalampade.

Gli interruttori all'interno degli appartamenti saranno della Vimar serie Arkè

Vi sarà previsto il centralino ad incasso a 24 moduli completo di interruttori automatici magnetotermici differenziali a protezione delle seguenti linee:

- Interruttore sezionatore generale
- Interruttore per circuito prese
- Interruttore per circuito illuminazione, tv
- Interruttore per prese cucina
- Interruttore per pompa di calore

I frutti e gli interruttori saranno predisposti per:

- n.1 punto luce deviato per camera da letto;
- n.1 punto luce deviato per cucina o angolo cottura;
- n.1 punto luce deviato per disimpegni e corridoi;
- n.1 punto luce per ripostiglio;
- n.2 punti luce invertiti per soggiorno;
- n.2 punti luce per bagno (una generale e una sopra specchio);

n.1 presa per bagno e disimpegno;

n.6 prese in soggiorno;

n.4 prese in camera da letto;

n.6 prese in cucina;

n.1 campanello di ingresso;

n.1 punto telefonico/dati in sala;

n.1 punto telefonico/dati in ogni camera;

Nella cucina è previsto l'attacco elettrico per la piastra ad induzione.

Illuminazione terrazzo

I terrazzi saranno illuminati tramite lampade in alluminio pressofuso con lampadine a led della ditta MARECOLUCE tipo K4 colore bianco o similari, con accensioni dall'interno posti in prossimità delle porte finestre all'interno dell'appartamento.

E' prevista una presa esterna sui terrazzi della zona giorno



Impianto Videocitofonico

Gli alloggi saranno muniti di impianto videocitofonico a viva voce tipo Urmet 2 voce digitale, con apriporta automatico del portone di accesso posto in Via XXIV Aprile

I campanelli elettrici verranno posti agli ingressi degli appartamenti.

Impianto tv-satellite e impianto telefonico

L'alloggio sarà dotato di una presa T.V. in ogni stanza tranne i bagni ed i locali di servizio in genere. Vi sarà inoltre l'impianto TV satellitare completo di antenna con parabola satellitare centralizzata e vi sarà prevista la presa nel soggiorno; è prevista la realizzazione della linea telefonica/ linea dati con un punto in soggiorno, in cucina ed uno in ogni camera da letto.

Impianto di riscaldamento aria condizionata e servizio acqua calda

E' previsto un impianto di riscaldamento e raffrescamento, del tipo autonomo, costituito da pompa di calore composta da unità esterna ed unità interna, collegata ad impianto canalizzato nel controsoffitto per il riscaldamento e raffrescamento.

Ci sarà inoltre la possibilità di controllo delle temperature da remoto.

Verrà installato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per i bagni è previsto un termo arredo elettrico.

Impianto idrico

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 corrono 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, attacco e scarico per lavastoviglie ed eventuale lavatrice.

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

L'impianto acqua fredda sarà eseguito con tubi in multistrato.

L'immobile sarà dotato di un contatore affiancato da misuratori per contabilizzare il consumo dell'acqua pro capite.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Opere in ferro

Le recinzioni perimetrali delimitanti l'area esterna e le separazioni tra le proprietà al piano terra saranno realizzate in metallo zincato.

Allacciamenti alla rete pubblica

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 a tetto. Tutte le acque bianche derivate da copertura, da terrazzi ed aree di proprietà saranno convogliate in una rete di tubazioni interrate con pozzetti di ispezione ed immerse nella rete pubblica delle acque bianche presente sulla strada lato valle.

AUTORIMESSA

I Box auto saranno divisi con blocchetti stilati a vista e saranno dotati di chiusura basculante motorizzata in metallo zincato e verniciato, di illuminazione interna e di una presa di servizio. La pavimentazione sarà del tipo industriale in cemento lisciato elicotterato.

L'ingresso comune ai box sarà protetto da cancello automatizzato radiocomandato.

Piattaforma elevatrice

L'autorimessa interrata sarà dotata di piattaforma elevatrice carrabile per il collegamento tra i differenti livelli dei box auto.

La piattaforma sarà in struttura portante in acciaio verniciato, piano di carico antisdrucchiolo e sistema automatico di movimentazione.

L'accesso e l'utilizzo saranno riservati ai soli utenti autorizzati mediante comando dedicato.

