



# Eden Palace Celle Ligure

bire Invest costruzioni - milano



## **Eden Palace**

La Vostra casa al mare in un contesto prestigioso

# Progetto

Il complesso residenziale Eden Palace è situato in via Colla a Celle Ligure, in posizione tranquilla con ampia disponibilità di parcheggio pubblico. La sua posizione privilegiata consente di raggiungere le spiagge con pochi passi. La zona è fornita di negozi, supermercato, banca e ufficio postale, bar e ristoranti. La stazione è raggiungibile a piedi. L'accesso al complesso avviene direttamente da via Colla attraverso un giardino condominiale.

L'edificio è articolato a volumi su tre livelli di abitazione, due corpi scala, uno servito da ascensore e piano interrato adibito a box e cantine. Gli appartamenti, di generosa metratura, prevedono soluzioni a due o tre camere da letto, doppi servizi, terrazzi, giardini e lastici di proprietà o balconi. Le unità saranno dotate di ogni comfort, inclusi riscaldamento e condizionamento a gestione autonoma con controllo da remoto.

Le unità al piano giardino avranno spazi esterni di proprietà esclusiva. Non è previsto l'utilizzo di combustibili fossili per il riscaldamento, pertanto l'edificio è completamente ecologico in classe energetica A. Verranno impiegati materiali e prodotti di alta qualità, impianti tecnologicamente avanzati, finiture interne ed esterne di alto livello.





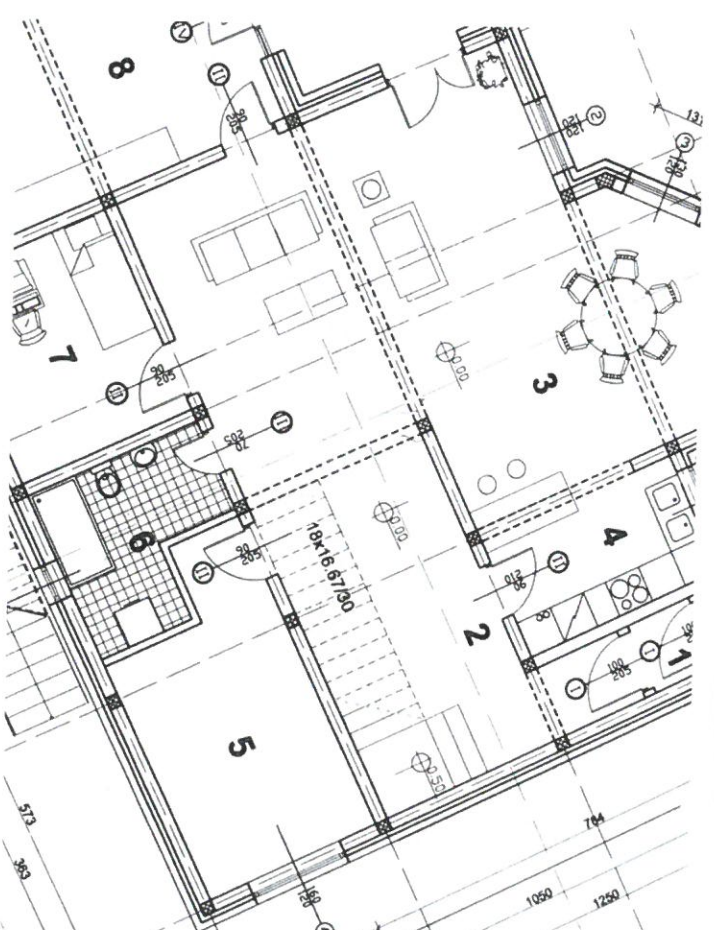




## Descrizione delle finiture

Capitolato fotografico e descrittivo delle lavorazioni e dei materiali impiegati nella costruzione.

Tutti i materiali impiegati saranno di qualità certificata, con garanzia di Legge.



# Partizioni verticali

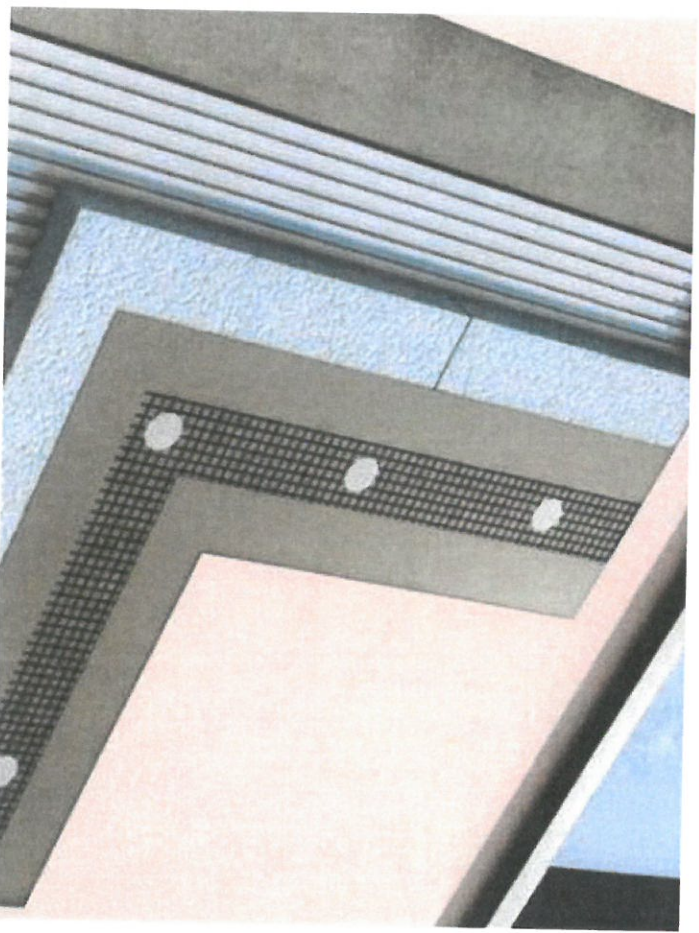
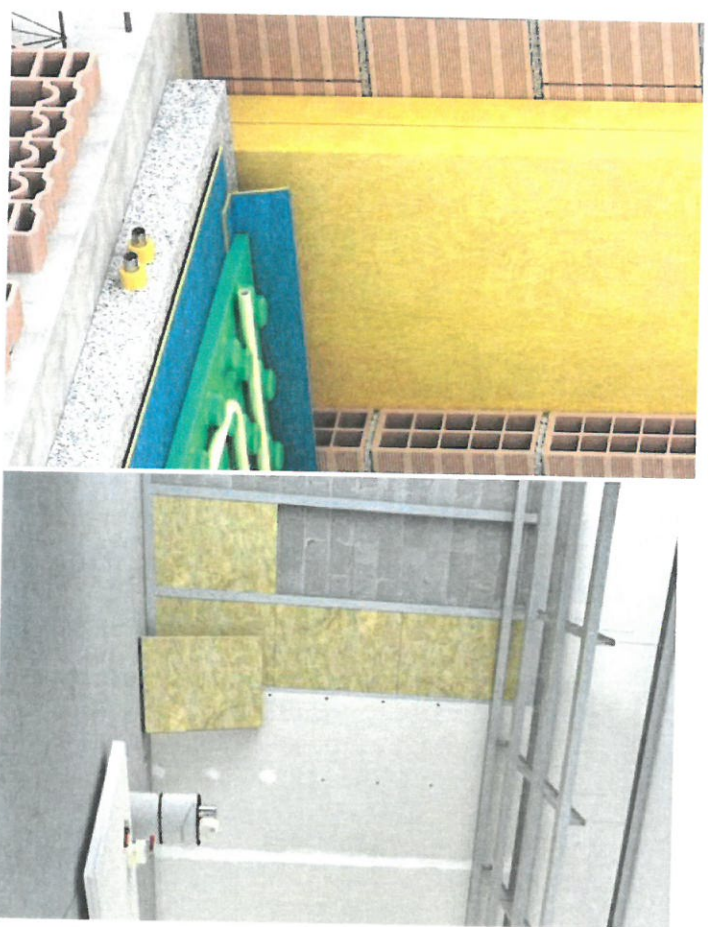
## Opere murarie e isolamenti

Le opere murarie saranno tali da soddisfare le caratteristiche richieste dalle vigenti norme in materia d'isolamento termico, tali da raggiungere un grado di isolamento di "classe A" utilizzando materiali con caratteristiche tecniche rispondenti a quelle di legge

## Isolamento termico chiusure perimetrali

Gli isolamenti perimetrali verranno realizzati con rivestimento a cappotto in EPS e grante, di spessore idoneo.

La superficie esterna verrà completata con rasanti specifici con colori a basso IR, composti da pigmenti che consentano una riduzione delle temperature nelle facciate esposte al sole.



# Partizioni orizzontali

## Solai terrazzi e tetti

I solai dei terrazzi di copertura sopra ai volumi riscaldati verranno realizzati con una stratigrafia atta a proteggere dalle infiltrazioni di acqua e garantire il corretto isolamento termico. Verranno utilizzate membrane bituminose armate e impermeabilizzazioni con guaina a freddo. Comprendranno tutti gli accessori necessari ad una corretta esecuzione delle opere. Lo strato di tenuta termica verrà realizzato con isolanti poliuretanici di spessore e densità indicati dai calcoli della L. 10/91. Le pavimentazioni saranno, a seconda del tipo di terrazzo, a plance drenanti tipo Ecodeck, oppure con lastre drenanti di grès posate su supporti in pvc. Copertura dei tetti con tegole in cemento effetto ardesia.

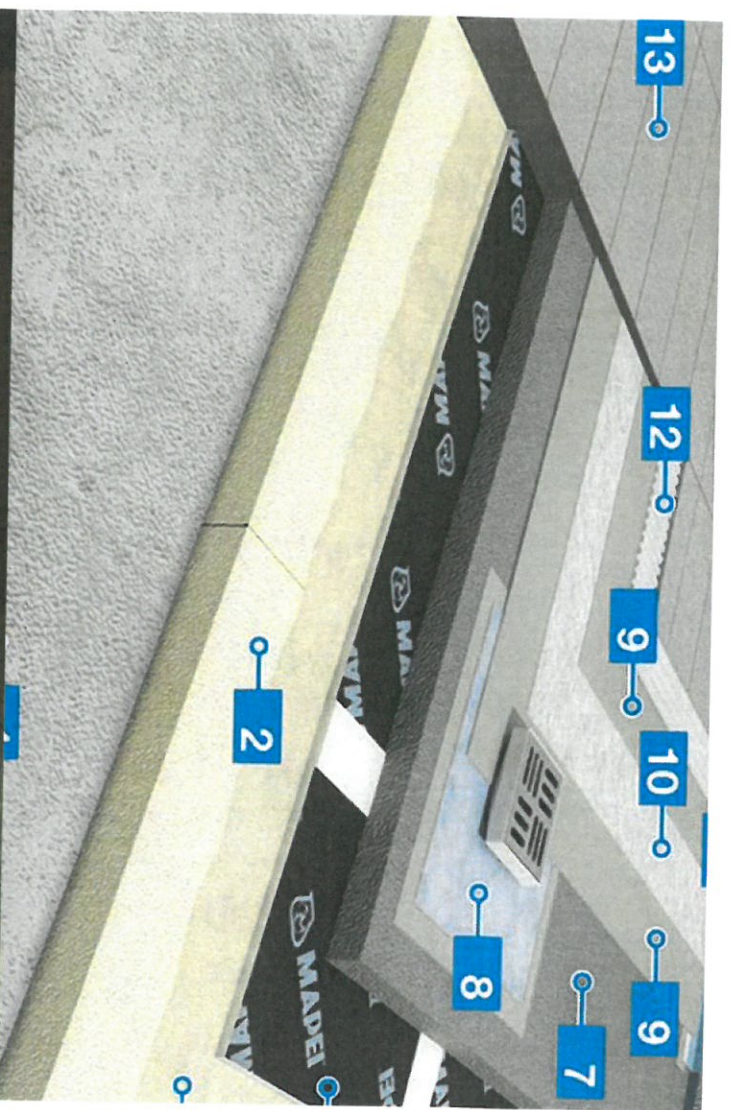
## Pavimentazioni aree condominiali

### Atrio e scala

Pavimentazione in marmo lucido, zoccoli battiscopa in marmo. Spalle porte di ingresso appartamenti e porte ascensore rivestite in marmo. Atrio con illuminazione diffusa a strip led o faretti

**Pavimentazioni esterne** - camminamenti in lastre di pietra o cemento lavorato. Aree carrate in cemento lavorato antiscivolo secondo posizione e progetto.

**Illuminazione esterna** con luci a parete a diffusione radente e luci a giardino.



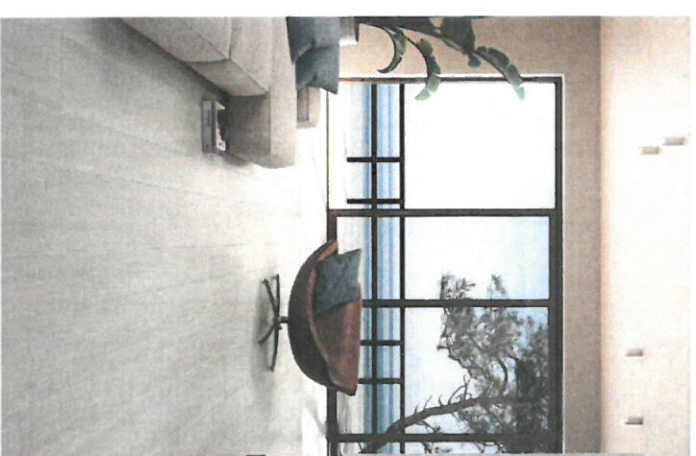
## **Controsoffitti appartamenti**

I controsoffitti degli appartamenti avranno la funzione di consentire il passaggio degli impianti tecnologici e una funzione estetica, verranno create nicchie per l'inserimento di illuminazione a led e faretti. I controsoffitti funzionali non potranno essere modificati.

## **Pavimenti e Rivestimenti Alloggi**

I pavimenti ed i rivestimenti degli alloggi potranno essere liberamente scelti dal Cliente tra le campionature che verranno predisposte presso un fornitore di fiducia. Sarà altresì possibile scegliere altri materiali aventi uguale valore ed efficienza tra quelli presenti dal fornitore.

I materiali utilizzati saranno i grès porcellanati nei vari formati e colori, verranno posati zoccoli battiscopa alle pareti, in coordinato con le porte interne. Gli zoccoli saranno in legno laccato bianco, altezza cm 4/5 forma ribassata.





# Serramenti

## Serramenti Esterni

Tutti i serramenti esterni saranno caratterizzati da linee pulite. Verranno realizzati con profili in alluminio e vetrate a doppia lastra stratificata e camera riempita con gas Argon. Aperture ad anta e a ribalta tranne che nelle finestre scorrevoli.

Le tapparelle saranno in alluminio verniciato e coibentato complete di sistema di sollevamento elettrico della singola tapparella e di comando centralizzato per l'abbassamento o il sollevamento simultaneo di tutte le tapparelle.

Le finestre di grandi dimensioni avranno apertura a scorrimento

I serramenti avranno caratteristiche di tenuta termica, all'acqua, all'aria, al vento e isolamento acustico, conformi alla normativa vigente.

## Porte Interne

Le porte interne saranno in legno bianco Ral 9010, con pannello completamente liscio, battente con guarnizioni perimetrali, cerniere regolabili a scomparsa.

Maniglia cromo satinata quadra con rosetta quadra

Serratura magnetica con chiave

Verniciatura all'acqua con prodotti atossici eco sostenibili certificati.

Porte scorrevoli interno parete con cassone a scomparsa, tipo Scrigno, maniglia cromo satinata quadra con rosetta separata.

## Porte Blindate ingresso alloggi

Pannello esterno di tipo e colore a scelta D.L., pannello interno laccato bianco. Imbotte in pietra lavorata.

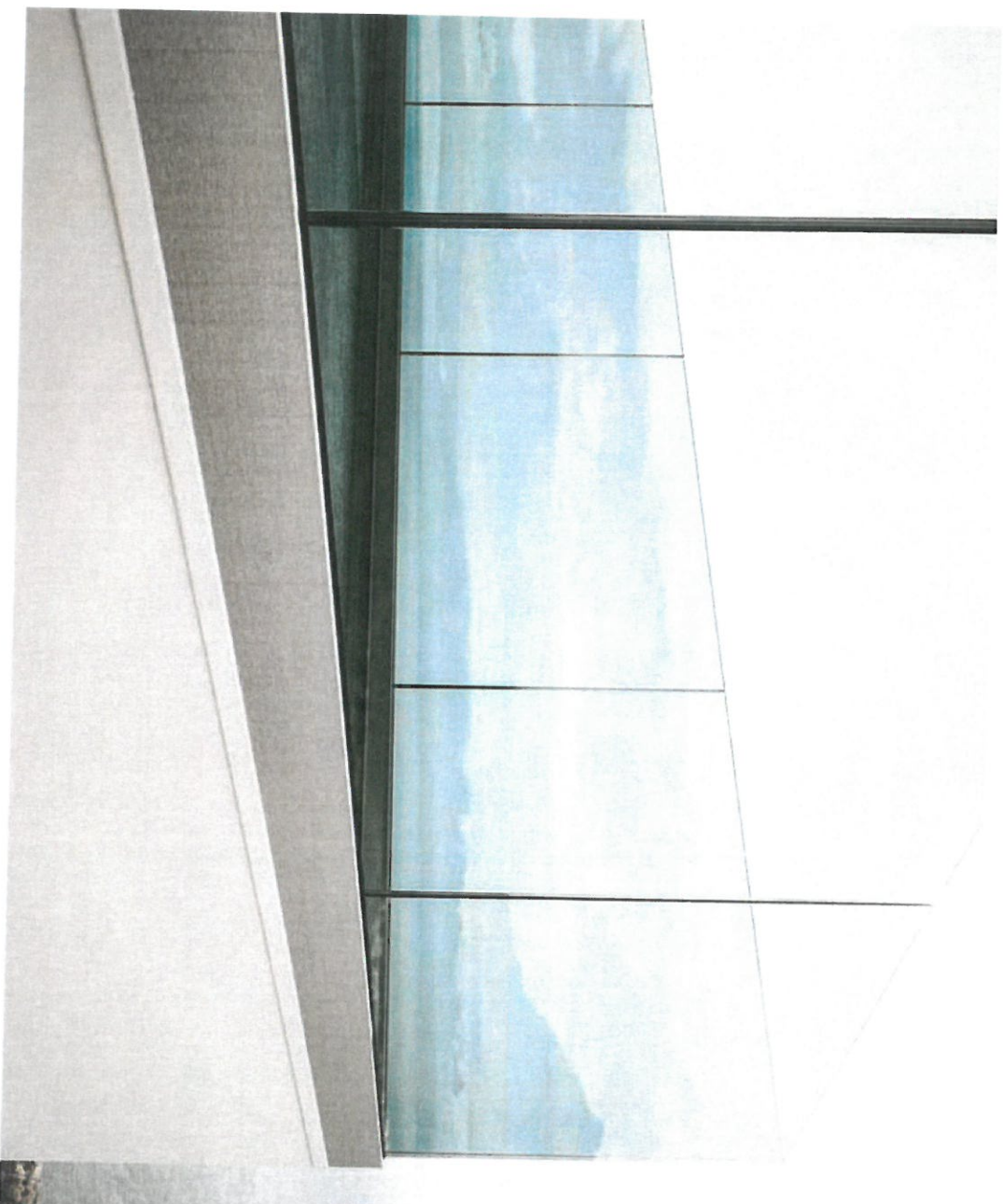


# Parapetti terrazzi

Gli attici con grandi terrazzi avranno parapetti di protezione in vetro intervallati da porzioni in muratura con relativi marmi di finitura.

I vetri impiegati rientrano contemporaneamente nelle verifiche di calcolo con software ingegneristici e in grado di superare tutte le prove di spinta e di impatto richieste dalle normative.

I balconi avranno ringhiere in ferro verniciato



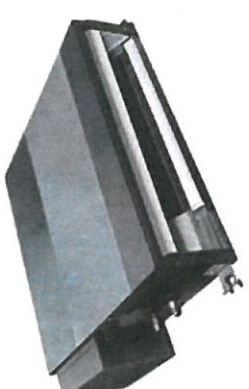
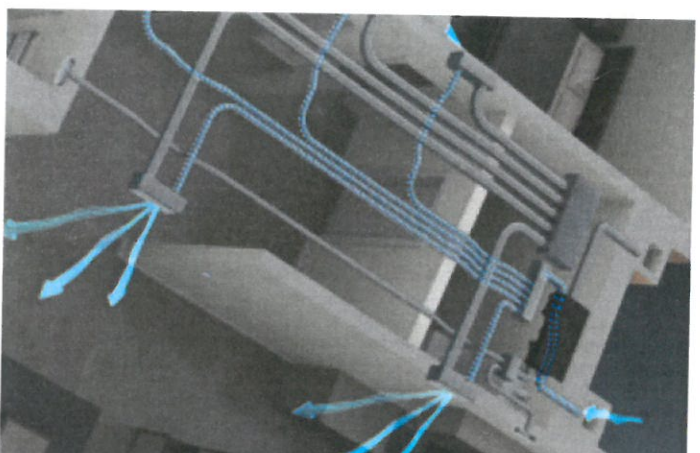
# Impianti

## Impianto di Riscaldamento / Raffrescamento

Tutti gli appartamenti saranno dotati di impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento ad aria, costituito da unità interna installata nel soffitto del locale disimpegno o in luogo ritenuto più opportuno. Diffusione dell'aria calda/fredda tramite bocchette di emissione con flusso lineare regolabile, poste a parete in ogni locale, esclusi i bagni. All'esterno verrà posizionata l'unità motocondensante. Il sistema di emissione potrà essere unico o formato da più unità in funzione dei fabbisogni e della geometria dell'ambiente. La temperatura verrà regolata tramite termostato ambiente. I bagni verranno riscaldati con arredo bagno a parete elettrico. Presa aria nel soffitto corridoio e botola di ispezione a filo soffitto.

## Impianto di produzione e distribuzione Acqua Calda ad uso Sanitario

L'impianto per la distribuzione di acqua calda sanitaria sarà autonomo in pompa di calore con accumulo installato nel locale ripostiglio dell'appartamento.



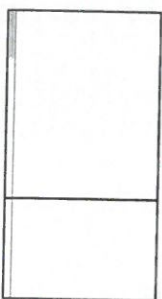
## Bagni

I locali saranno completi di:

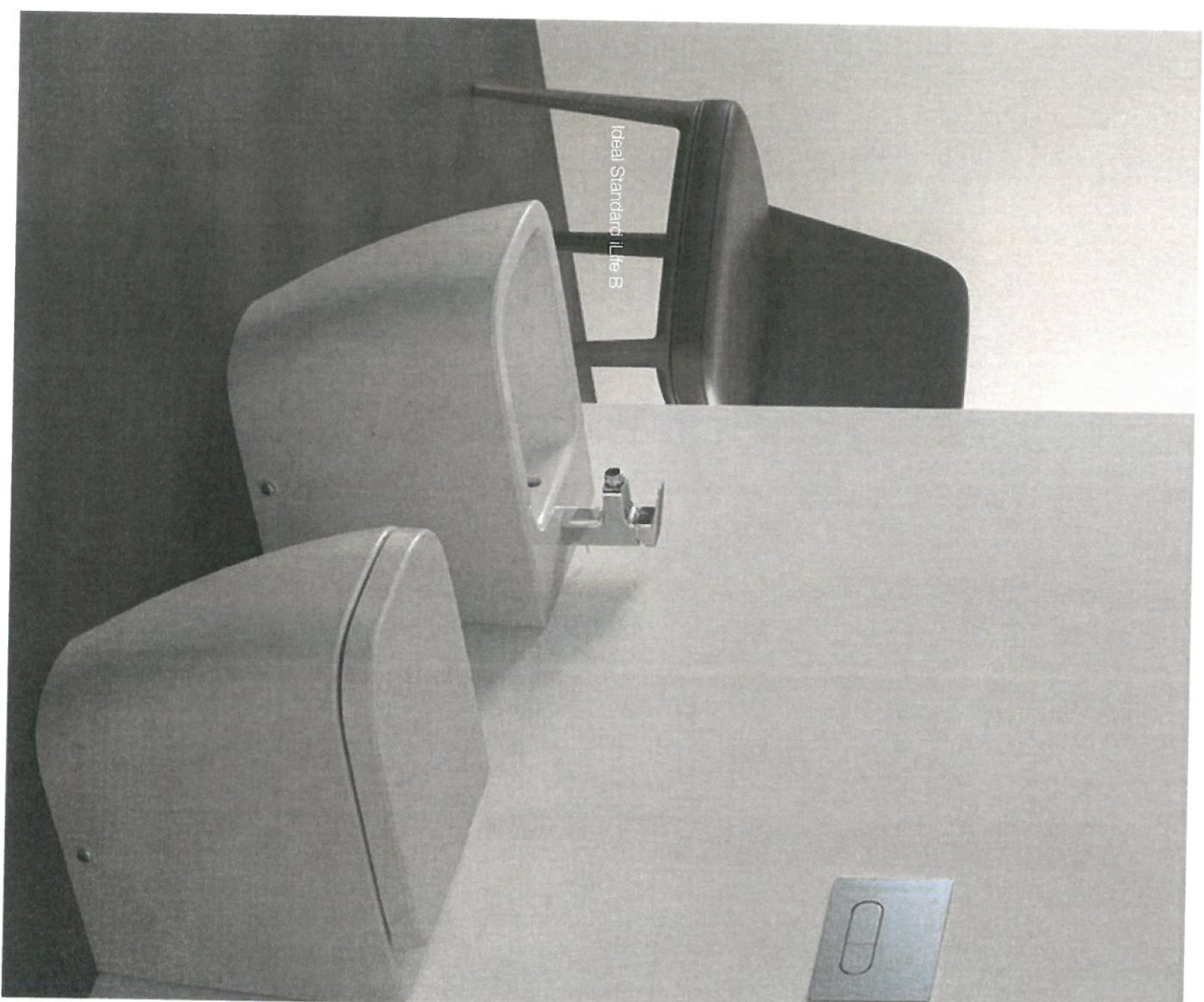
- piatto doccia in acrilico ribassato di tipo walk in, di ampie dimensioni proporzionate al locale bagno, colore bianco con pialetta di scarico in acciaio satinato
- sanitari Ideal Standard Serie iLife B in porcellana lucida, posizionati a pavimento e filo muro
- rubinetteria marca Ideal Standard. Rubinetteria doccia con soffione inox alto a parete e deviatore a parete su doccetta.
- attacchi per lavabo o mobile, completo di miscelatore da piano nella serie prescelta
- Termoarredo ad alimentazione elettrica. Finitura smalto bianco lucido.
- Cassetta ad incasso marca **Geberit** con placca a doppio flusso Serie Sigma 30 bianca
- Tubazioni rete di distribuzione in multistrato alluminio-pert-alluminio

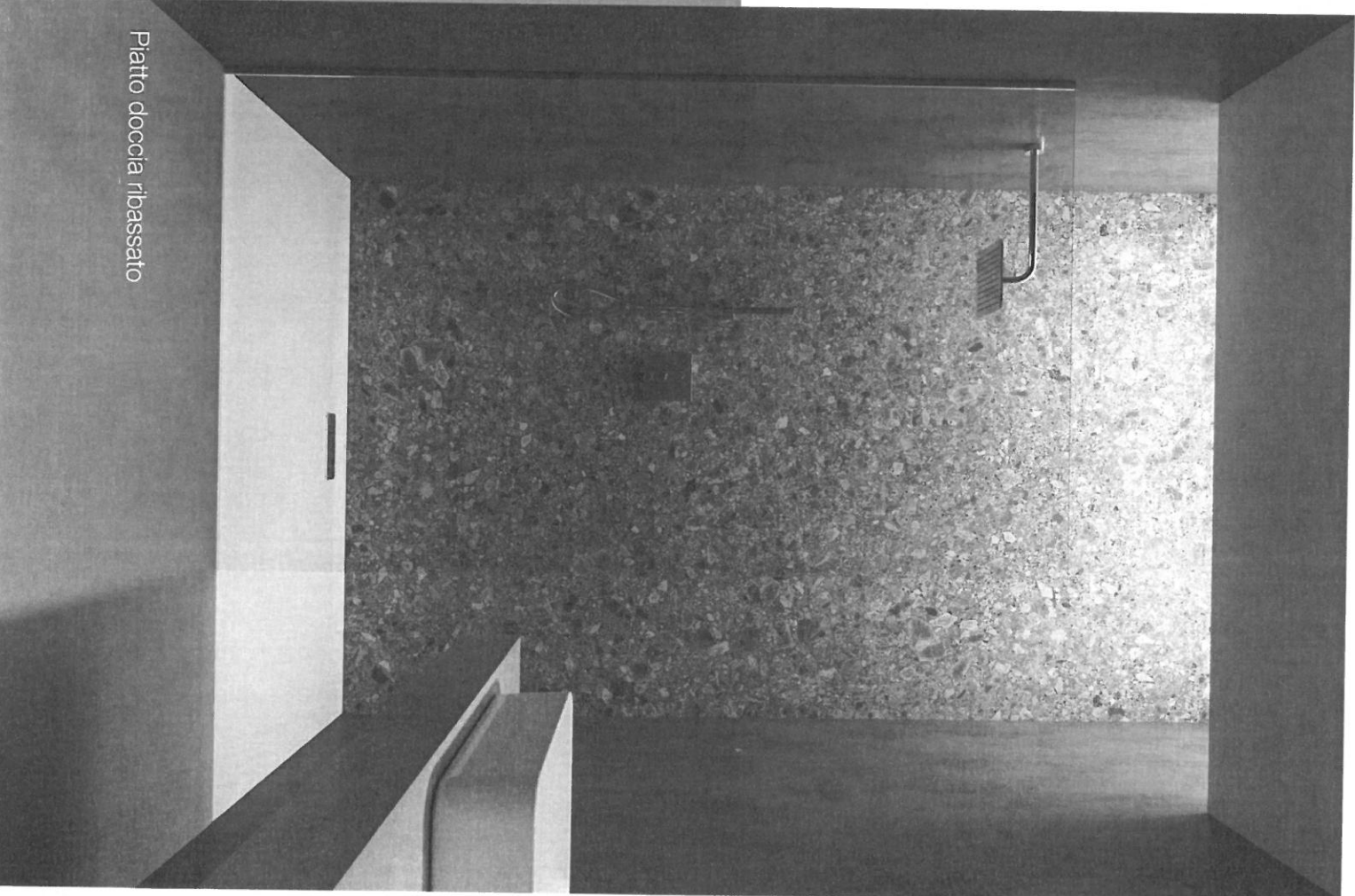
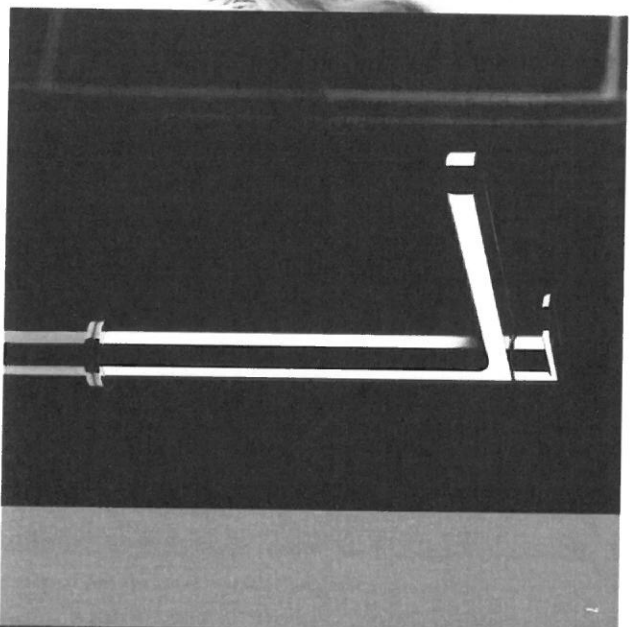
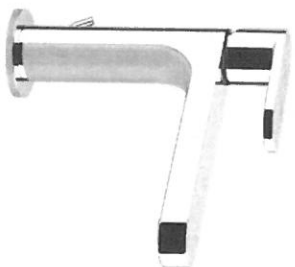
**GEBERIT**

© GEBERIT

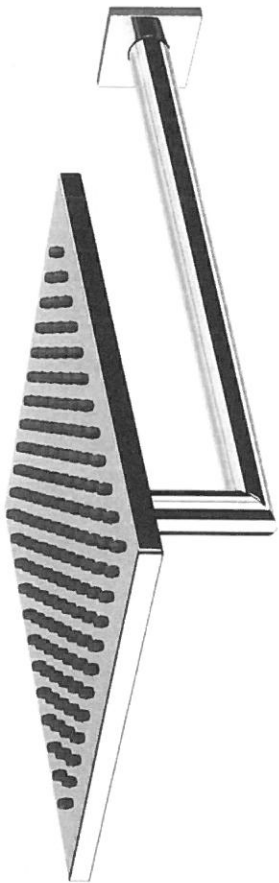


CHANGIANTINI





Piatto doccia ribassato



## Impianto Elettrico

L'impianto elettrico verrà realizzato nel rispetto delle normative CEI, garantendo il numero previsto di punti presa e punti luce in funzione della tipologia di ogni locale. L'impianto elettrico per ogni alloggio risponderà ai requisiti definiti dalla vigente normativa in materia.

Alimentazione elettrica distribuita da ente erogatore in partenza da contatore installato in area condominiale, opportunamente protetta da quadro con punto di consegna alimentando l'impianto dell'appartamento con una potenza minima di 6 KW.

Impianto di dispersione a terra opportunamente cablato costituito da picchetti infissi nel terreno e ai ferri di armatura dell'immobile.

Impianto TV terrestre con punti di consegna nei vari locali e satellitare con punto di consegna nella zona living.

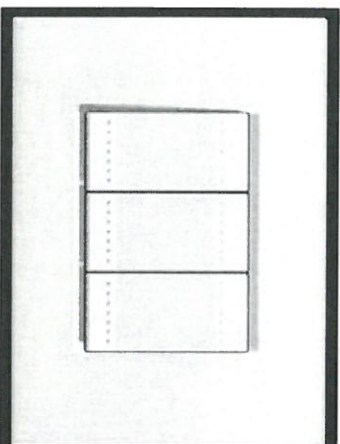
Interruttori, punti presa, marca Biticino serie LivingLight

Ogni alloggio sarà munito di punti luce e presa così identificabili:

punti luce esterno terrazzi e balconi, illuminazione terrazzi con strip led, prese necessarie per alimentazione frigorifero, lavatrice, forno, piastra induzione, prese cucina, camera, soggiorno, punti luce a parete e a soffitto, campanello porta ingresso. Salvavita e sezionamenti in quadro generale

Impianto video - citofonico marca Biticino con display LCD a colori 3,5"

Predisposizione impianto di allarme perimetrale esterno e porta ingresso.



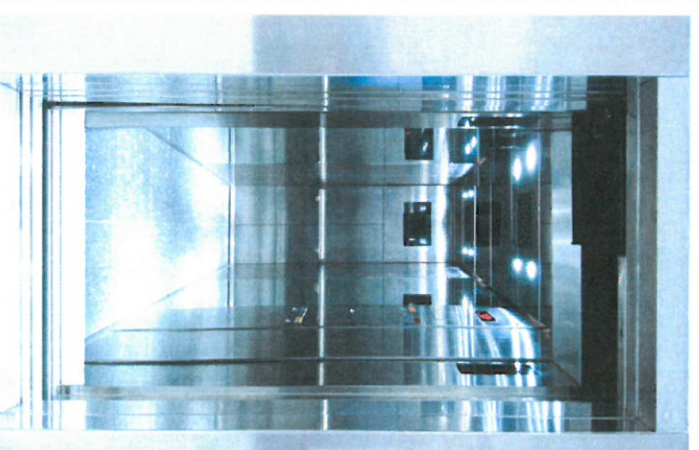
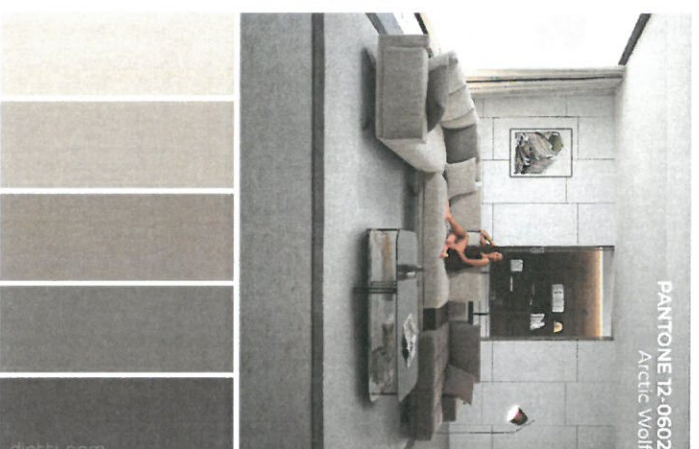
# Opere varie di completamento

## Ascensore

L'ascensore di servizio alla scala B sarà del tipo completamente automatico. Movimento elettrico a funi con dispositivo di ritorno al piano e apertura delle porte in caso di black out.

## Tinteggiature interne

In colore chiaro a scelta tra le campionature proposte. Gli appartamenti verranno tinteggiati in colore unico.



## **Finitura Facciate**

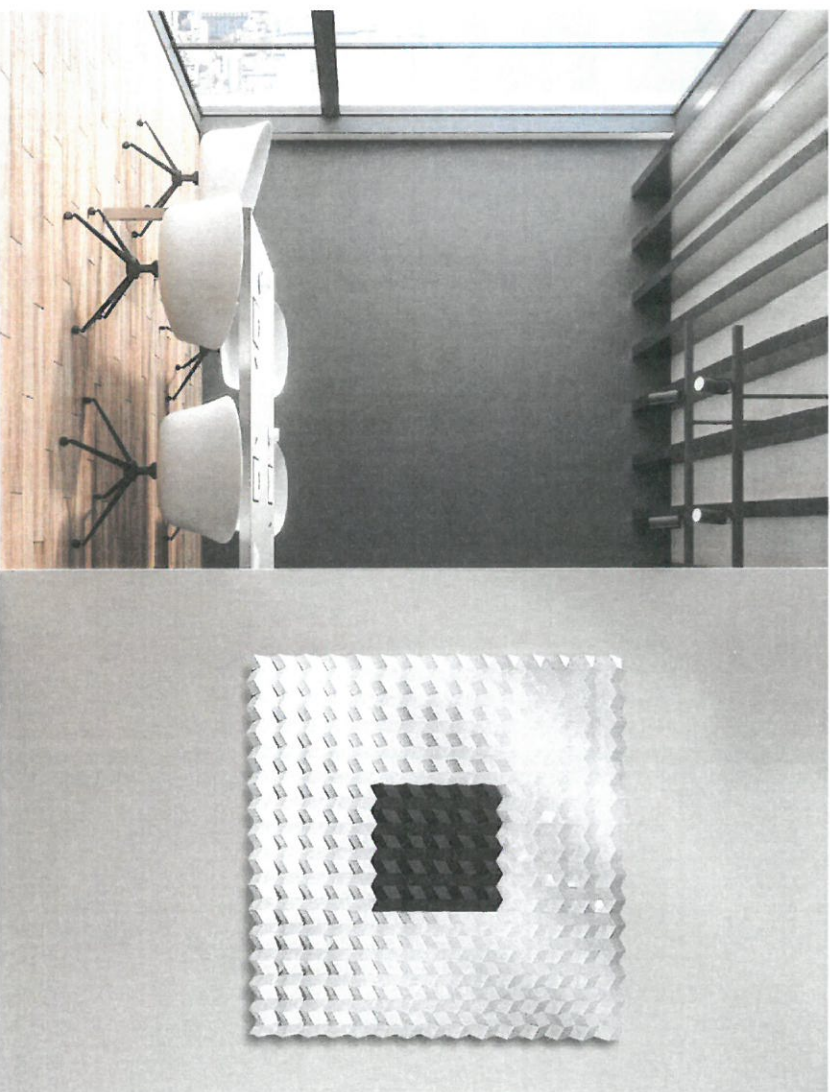
Le pareti delle facciate verranno rifinite a rasante colorato acrilico per esterni nei colori a scelta D.L. , a completamento del capotto.

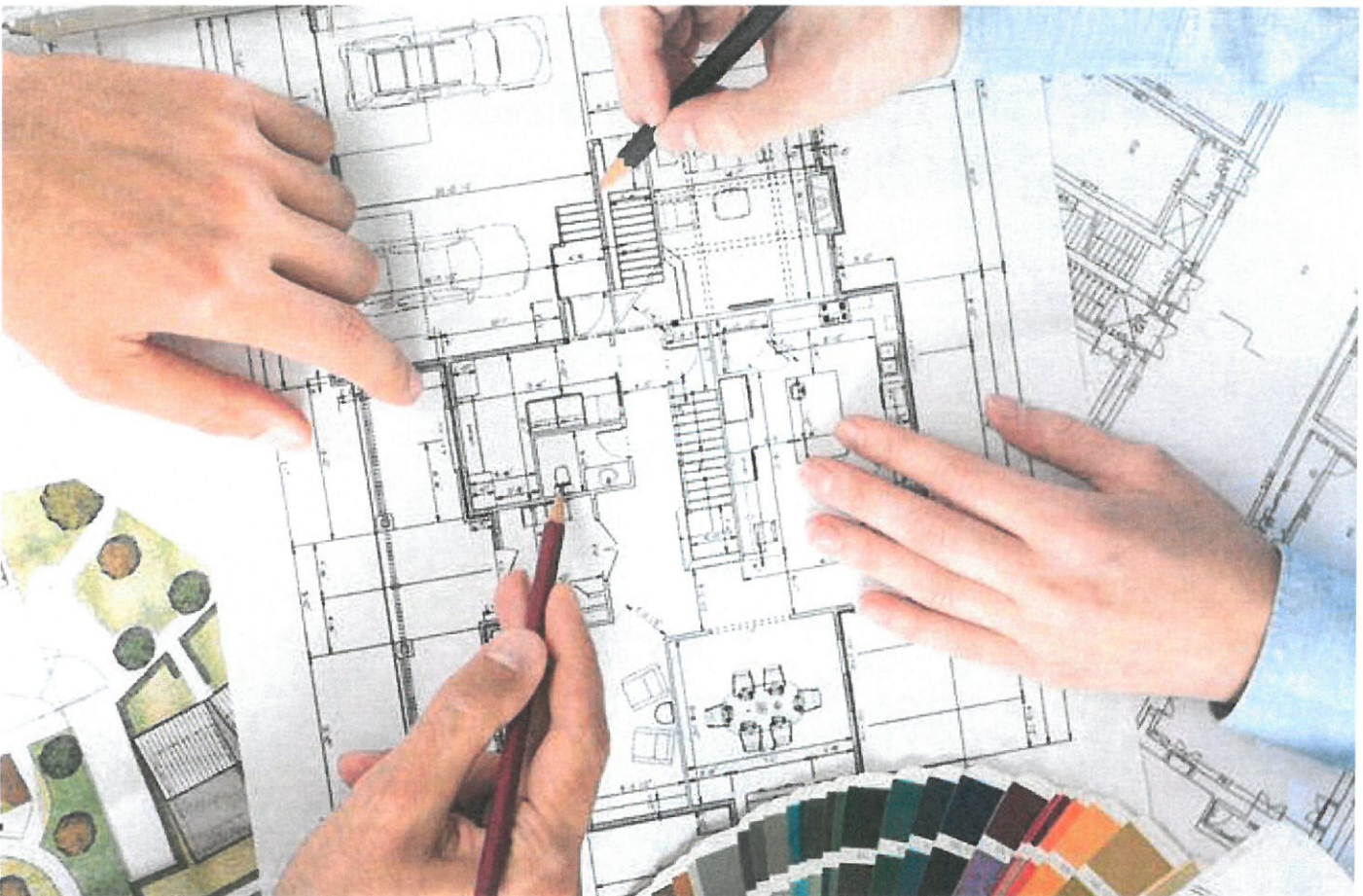
## **Verniciatura Parti in Metallo**

Le recinzioni le ringhiere ed i cancelli verranno trattati con verniciatura a smalto all'acqua e mano di antiruggine per ambiente marino.

## **Allacciamenti ai servizi pubblici**

Le unità abitative verranno consegnate complete di tutte le opere e le forniture necessarie agli allacciamenti ai servizi pubblici elettrico, idrico, telefonico e fognatura. Esclusa la richiesta del contatore a carico del Cliente finale.





# Norme Generali

## Modifiche ai lavori e scelta dei materiali

E' facoltà degli Acquirenti, previo consenso della Venditrice, di sostituire i materiali e le finiture di capitolato con altri di propria scelta, accordandosi direttamente ed esclusivamente con i fornitori indicati dalla Venditrice e dalla stessa autorizzati, concordando direttamente prezzi e pagamenti in differenza, incluse eventuali differenze dei costi di posa dei materiali scelti. E' condizione essenziale che le scelte vengano effettuate entro i tempi indicati dalla Venditrice, al fine di garantire la regolare esecuzione dei lavori e della consegna delle merci, senza arrecare sospensioni o ritardi al programma dei lavori. E' vietato introdurre in cantiere materiali, manufatti direttamente forniti dall'Acquirente ed anche effettuare prestazioni, lavori ed opere senza l'autorizzazione scritta della Venditrice. Gli eventuali incaricati degli Acquirenti, siano essi tecnici o prestatori d'opera, dovranno essere autorizzati all'accesso al cantiere dal Coordinatore della Sicurezza di cantiere, e obbligati a fornire tutta la documentazione dallo stesso richiesta.

## Visite al cantiere

Durante il corso dei lavori potranno essere effettuate visite solo se accompagnate ed autorizzate dalla Ditta Costruttrice onde evitare infortuni ed intralci nello svolgimento e nell'organizzazione dei lavori.

## Principi Generali del Contratto

Il presente capitolato non si intende come parte integrante del contratto, al quale verrà allegata una descrizione tecnica delle opere. Per quanto qui non specificato si farà riferimento alle disposizioni tecnico descrittive della Direzione Lavori in concerto con la Venditrice e le Autorità Competenti. Secondo le vigenti disposizioni tutti gli impianti saranno a norma di Legge e decreto dei requisiti minimi degli edifici, certificati.

La Direzione Lavori le Autorità competenti e la Venditrice si riservano insindacabilmente e disgiuntamente tra loro, di apportare quelle modifiche al progetto edilizio urbanistico (aumenti o diminuzioni delle unità, cambi di destinazione) alle scelte delle finiture con altre di equivalente o superiore valore tecnico e commerciale, in ogni caso le modifiche stesse non dovranno comportare diminuzioni o aumenti significativi delle porzioni immobiliari promesse in vendita, ed essere tali per cui non modifichino il valore. Le immagini del presente capitolato sono a titolo esemplificativo e non costituiscono vincolo contrattuale.

Le eventuali varianti nella disposizione degli appartamenti o nelle finiture, richieste dai singoli Proprietari successivamente al contratto, verranno rese esecutive solo ad avvenuta approvazione della Direzione Lavori e della Venditrice.

La consegna verrà effettuata mediante sopralluogo congiunto tra le parti.

A carico della parte acquirente ogni onere relativo agli allacciamenti delle pubbliche utenze nonché ogni altra spesa relativa documentata.

