

An architectural rendering of a modern, multi-story residential building. The building features a mix of grey and white facades, with prominent balconies on each floor. The balconies are enclosed with glass railings and some have small planters. The building is set on a lush green lawn with a paved walkway and a small garden area featuring palm trees and spherical ornaments. The sky is clear and blue. The overall style is contemporary and elegant.

Eden Palace Celle Ligure

bre invest costruzioni - milano



















Eden Palace

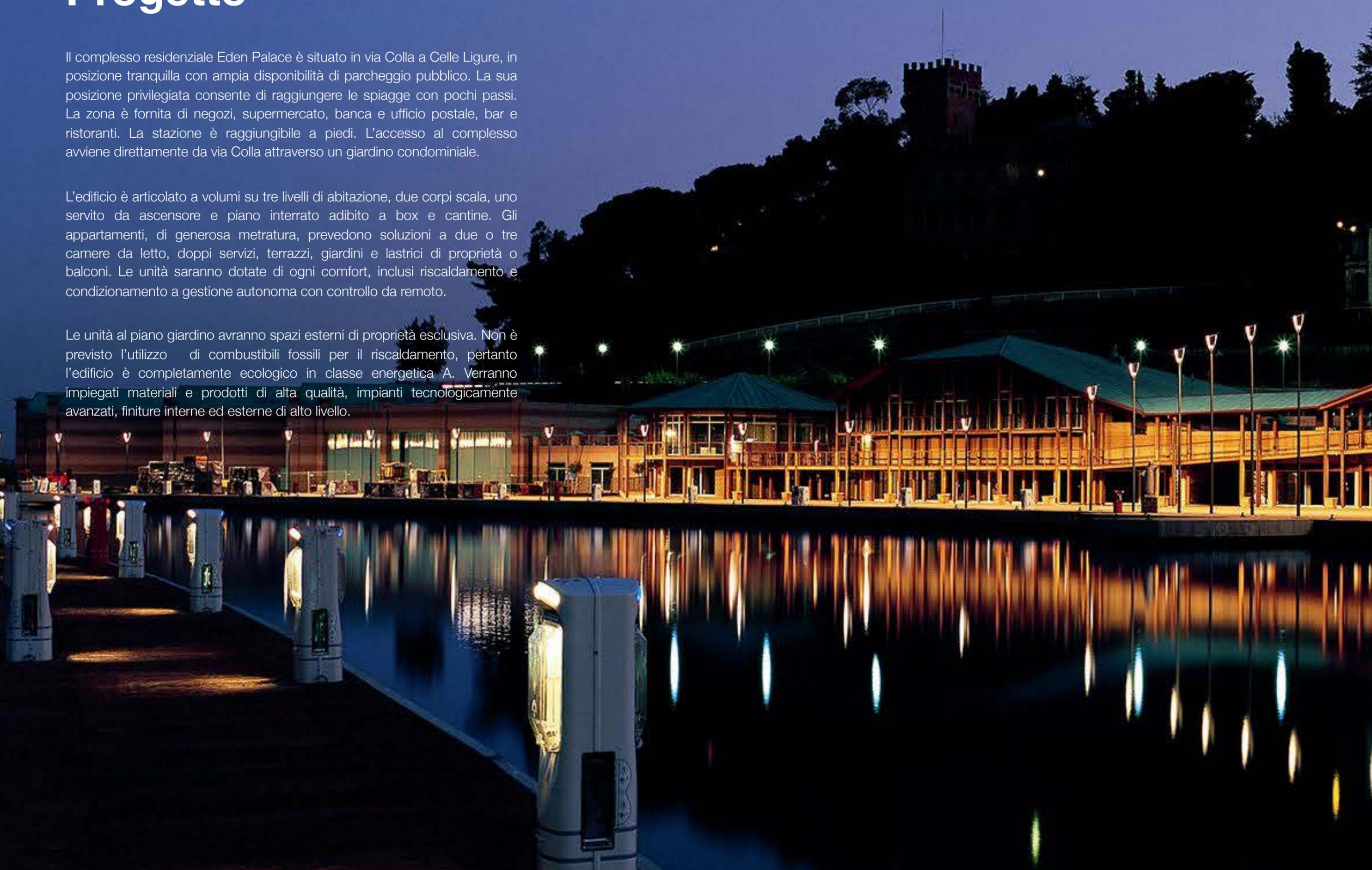
La Vostra casa al mare in un contesto unico e prestigioso

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 lastrici 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

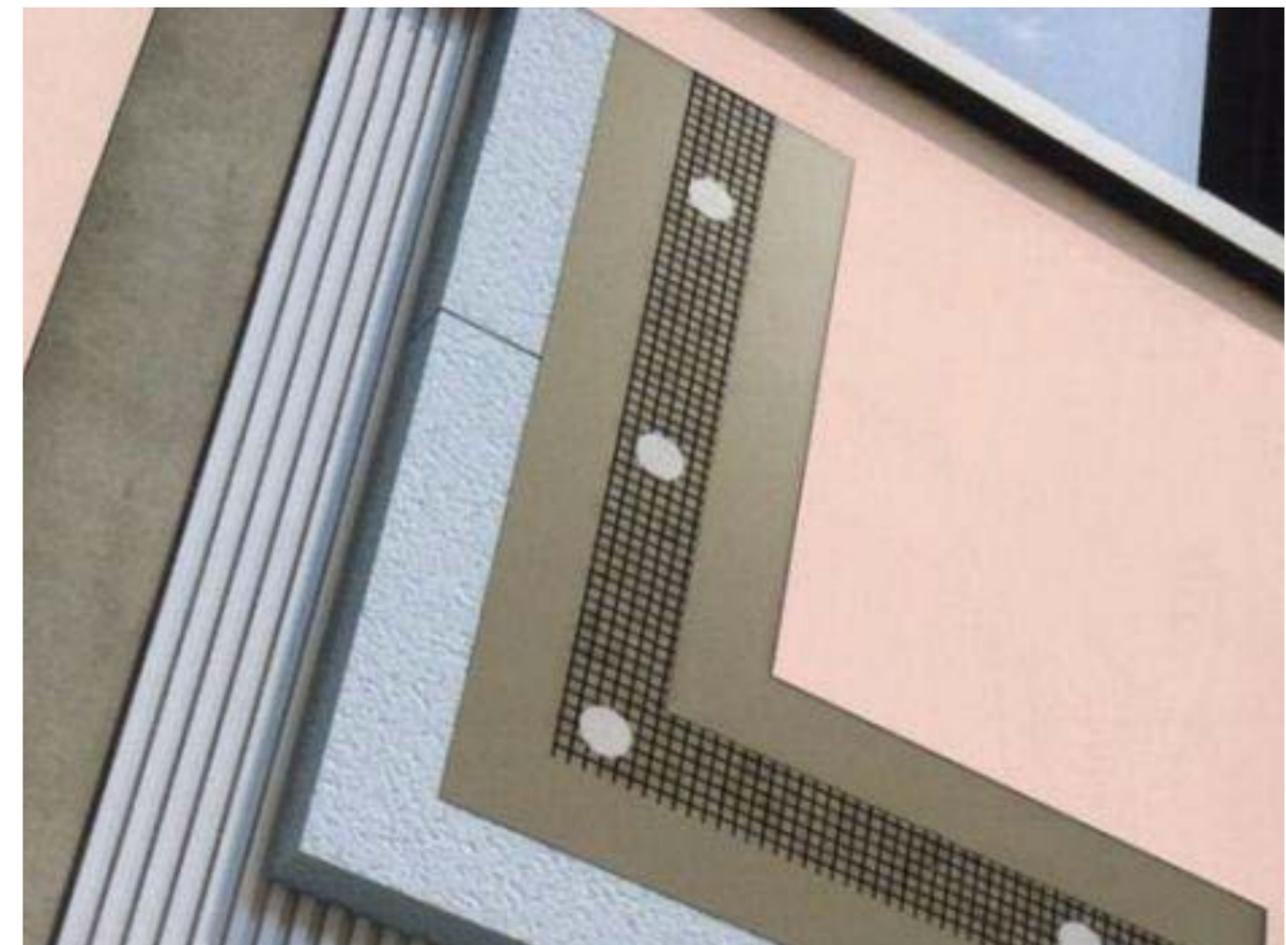
Opere murarie e isolamenti

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 grafite, 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. Comprenderanno tutti gli accessori necessari ad una corretta esecuzione delle opere. Lo strato di tenuta termica verrà realizzato con isolanti poliuretanicici 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 carraie 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 il parquet prefinito a doghe di grandi dimensioni, i grès porcellanati nei vari formati e colori. 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.

Solo le finestre di grandi dimensioni (> mt 2.00) 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 Scigno, maniglia cromo satinata quadra con rosetta separata.

Porte Blindate ingresso alloggi

Pannello esterno di tipo e colore a scelta direzione lavori, pannello interno laccato bianco. Imbotte perimetrale in materiale lapideo.



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



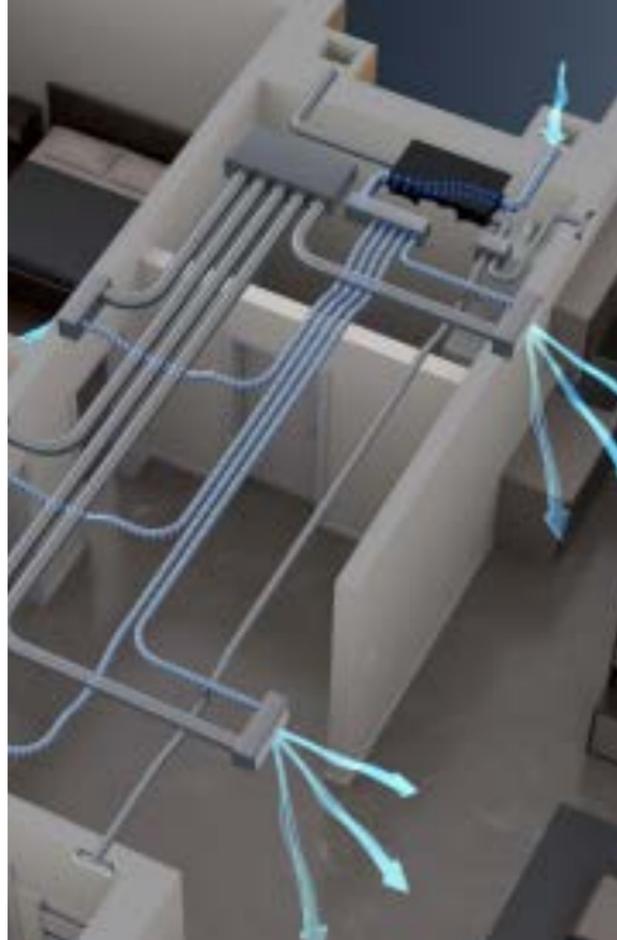
Impianti

Impianto di Riscaldamento / Raffrescamento

Tutti gli appartamenti saranno dotati di impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento ad aria in pompa di calore, costituito da due unità interne installate nel soffitto del locale disimpegno o in luogo ritenuto più opportuno, rispettivamente una per la zona notte e una per la zona giorno. 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.

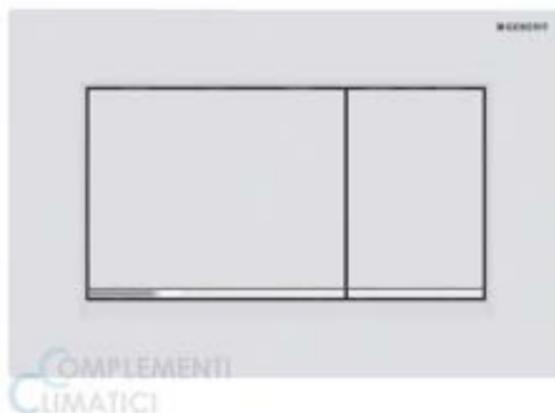


Bagni

I locali saranno completi di:

- piatto doccia in acrilico ribassato di tipo walk in, di ampie dimensioni secondo indicazioni direzione lavori e proporzionato al locale bagno, di colore bianco con piletta di scarico in acciaio.
- sanitari marca 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 a parete per mobile lavabo.
- Termo arredo ad alimentazione elettrica. Finitura smalto bianco lucido.
- Cassetta wc ad incasso marca **Geberit** con placca a doppio flusso Serie Sigma 30 bianca
- Tubazioni rete di distribuzione in multistrato alluminio-pert-alluminio

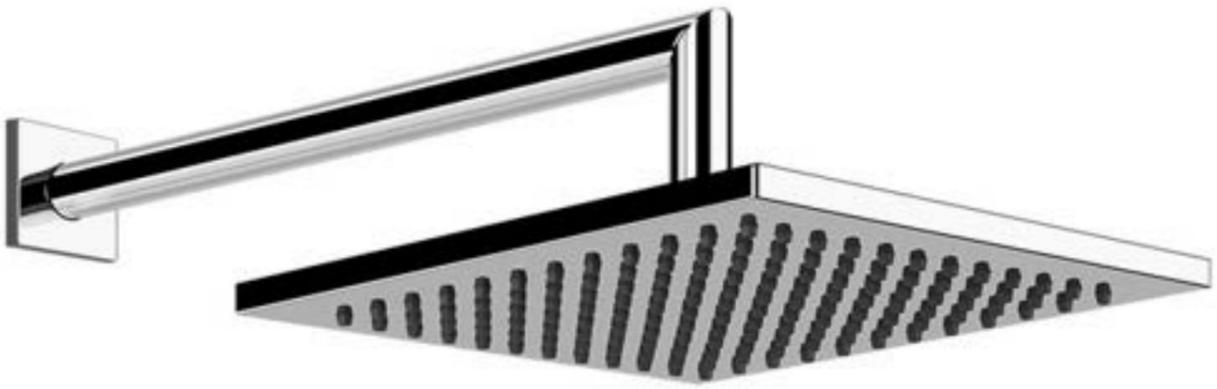
 **GEBERIT**



Ideal Standard iLife B



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. Impianto dell'appartamento progettato per una potenza di 6 kW.

Impianto di dispersione a terra opportunamente cablato.

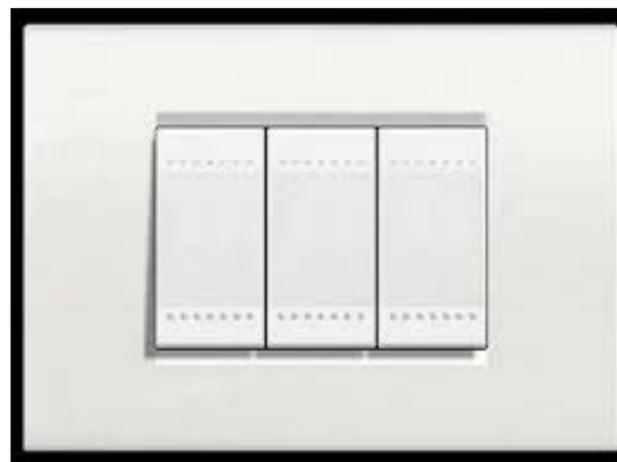
Impianto TV terrestre con punti di consegna nei vari locali
Interruttori, punti presa, marca Bticino serie Living Light

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, camere, soggiorno, punti luce a parete e a soffitto, campanello porta ingresso. Salvavita e sezionamenti in quadro generale

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

Predisposizione impianto di allarme.



Opere varie di completamento

Ascensore

L'ascensore di servizio alla scala B sarà del tipo completamente automatico.

Tinteggiature interne

Gli appartamenti verranno tinteggiati in colore unico chiaro a scelta tra le campionature proposte, steso a due mani di pittura lavabile, previa preparazione dei fondo di supporto.



Finitura Facciate

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

Verniciatura Parti in Metallo

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

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, telefono e fognatura. Esclusa la richiesta del contatore o la voltura dello stesso, 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 ne 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.

