



riviera costruzioni - milano

---

**Palazzo**

---

**Santa Caterina**  
**Varazze**

---

via Cavetto



## Palazzo Santa Caterina

La Vostra casa Vista Mare in un contesto esclusivo in centro a Varazze - appartamenti con terrazzo o giardino, autorimessa o posto auto

# Progetto

Il complesso residenziale Santa Caterina è situato in via Cavetto in posizione rialzata, completamente vista mare che spazia sino al porto. La sua posizione privilegiata nel quartiere denominato "Solaro", gli consente di godere della luce del sole sino a tarda ora. L'accesso al complesso avverrà tramite la scalinata di Santa Caterina situata a fianco della omonima chiesa, nonché dalla scala privata con ascensore il cui accesso sarà dalla via Bruzzone. Il mare ed il centro cittadino sono raggiungibili in un attimo, il lungomare Europa (percorso pedonale costiero sino ad Arenzano), si trova nelle immediate vicinanze.

L'edificio articolato su tre livelli di abitazione oltre ad un livello mansarda e terrazzi è costituito da una villa storica e da una costruzione di più recente edificazione. Lo stile architettonico fonderà quindi il classico della villa antica con il moderno della nuova costruzione, che avrà parapetti balcone in cristallo e illuminazioni soffuse a led. Saranno disponibili autorimesse private da realizzarsi nel lotto prospiciente il complesso, con accesso diretto dalla via Bruzzone. Tutti gli appartamenti affacciano lato mare e saranno dotati di ogni confort, incluso condizionamento e controllo da remoto degli impianti. Le unità al piano giardino avranno spazi esterni in parte coperti di proprietà esclusiva. Le unità al primo piano avranno ampi terrazzi con parapetti in vetro. Le unità al piano secondo saranno esclusivamente nella villa storica, con terrazzi, balconi ed ampie vetrate vista mare. Le unità al piano mansarda saranno dotate di terrazzi esclusivi di ampia metratura. Tutte le unità saranno in classe energetica A. Verranno impiegati materiali e prodotti di altissima qualità, impianti tecnologicamente avanzati, finiture interne ed esterne di alti livello, incluse pavimentazioni in parquet di legno.













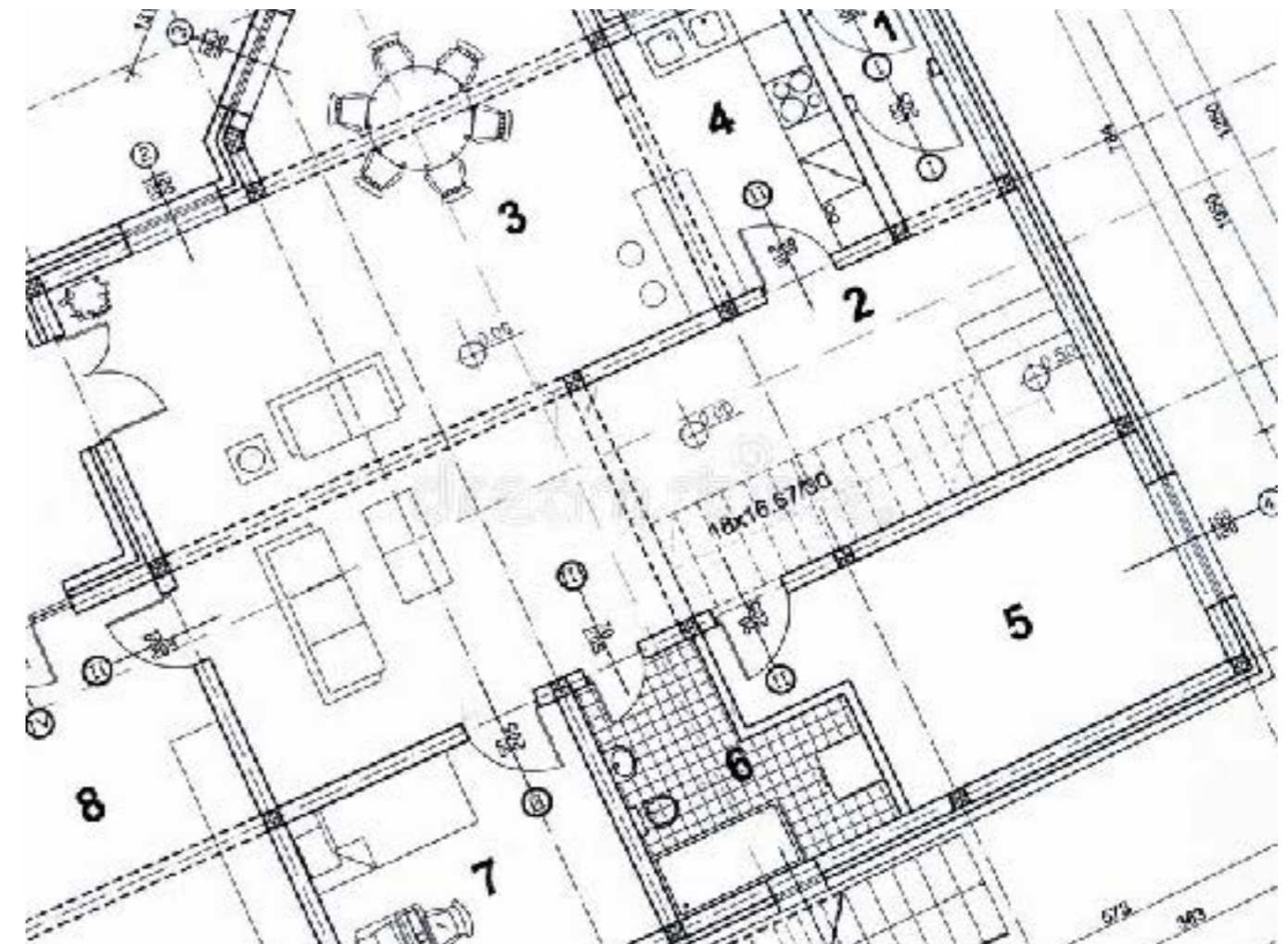






## Descrizione delle finiture

Capitolato fotografico e descrittivo delle lavorazioni e dei materiali impiegati nella costruzione. Tutti i materiali impiegati saranno di qualità certificata, controllati prima dell'impiego e dotati di garanzie di Legge. Tutte le opere realizzate verranno collaudate secondo le prescrizioni di Legge e secondo le normative vigenti



# Partizioni verticali

## Divisioni tra unità immobiliari e parti comuni

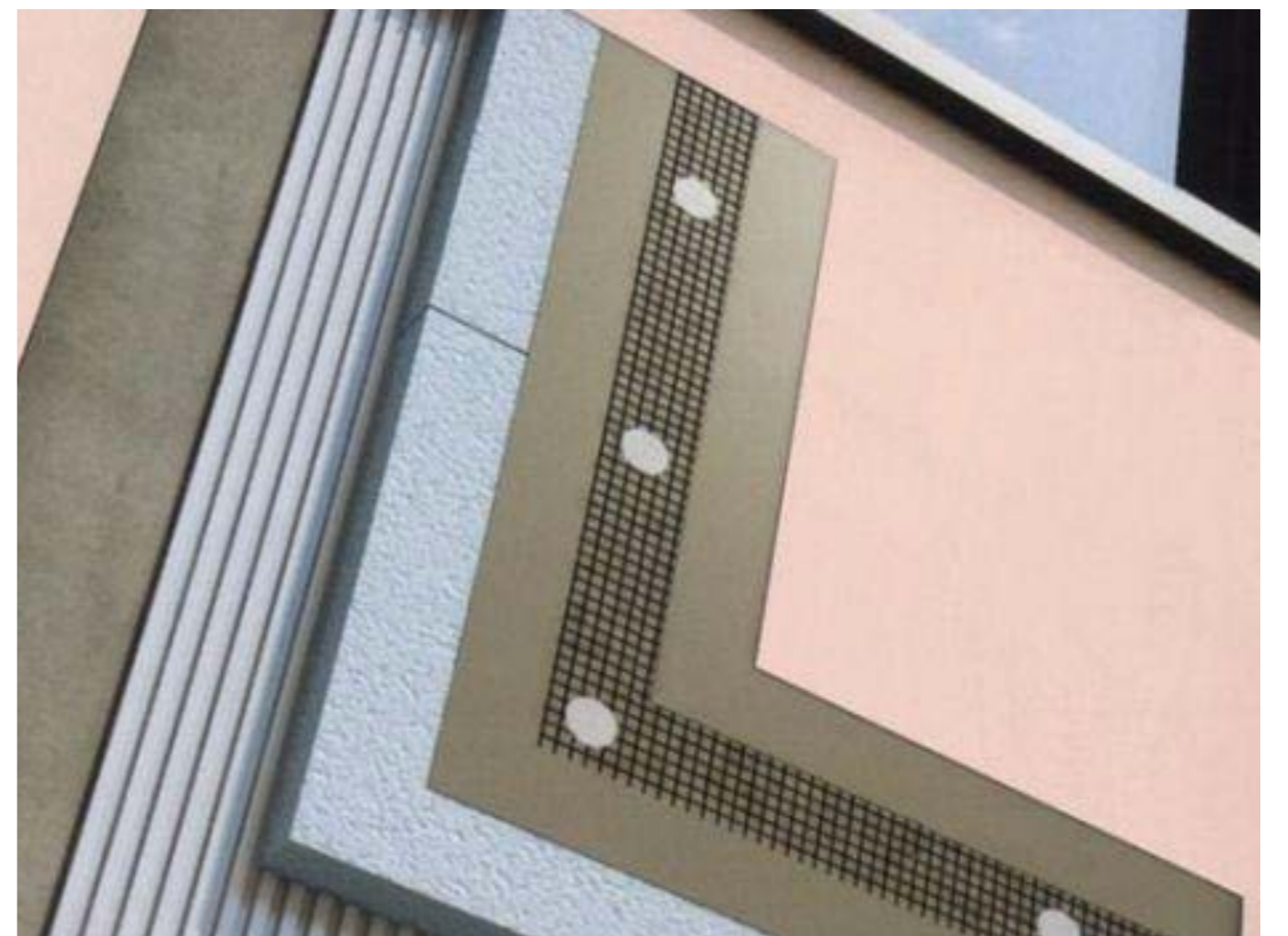
Le pareti di divisione tra unità immobiliari saranno a doppia parete di laterizio con interposto materassino fonoassorbente a garantire la massima riduzione dei rumori tra unità immobiliari

## Opere murarie e isolamenti

Le opere murarie saranno tali da soddisfare e migliorare le caratteristiche richieste dalle vigenti norme in materia d'isolamento termico, 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 caratteristiche tecniche rispondenti a quelle di legge

## Isolamento termico chiusure perimetrali

Gli isolamenti perimetrali verranno realizzati con tamponamenti a cappotto interni nella parte villa d'epoca e a cappotto esterni nella nuova costruzione. Verranno impiegati isolanti ad alta densità e performance termica, con utilizzo di prodotti certificati.



# 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 termo acustico. 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, in piastrelle di grès porcellanato posate a colla, oppure drenanti con lastre di grès posate su supporti in pvc. Copertura dei tetti con tegole in cemento effetto ardesia.



## Pavimentazioni parti condominiali

**Atrio e scala** con pavimentazioni e rivestimenti in marmo pregiato lucido o levigato, zoccoli battiscopa in marmo. Spalle porte di ingresso appartamenti e porte ascensore rivestite in marmo pregiato. Controsoffittatura atrio con inserimento illuminazione diffusa a strip led o faretti

**Pavimentazioni esterne** in pietra o grès secondo posizione e progetto, realizzazione di fioriere e aiuole con piantumazione di essenze autoctone.

**Illuminazione esterna** con luci segna passo e luci a parete a diffusione radente. Illuminazione profilo inferiore terrazzi con strip led



## 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, oltre ad una scelta di parquet a liste prefinite, in essenza rovere.

Verranno posati zoccoli battiscopa alle pareti, in coordinato con le porte interne. Gli zoccoli saranno in legno laccato.





# Serramenti

## Serramenti Esterni

Tutti i serramenti esterni saranno caratterizzati da linee pulite e profili sottili dal gusto minimale. Verranno realizzati con profili sottili in alluminio e grandi vetrate a doppia lastra stratificata e camera riempita con gas Argon.

Le aperture potranno essere scorrevoli o ad ante, secondo il tipo o la posizione del serramento.

Alcune finestre della villa d'epoca avranno gli oscuranti a persiana sempre in alluminio o tante oscuranti elettriche interne.

Le porte finestre di grande dimensione avranno oscuranti elettriche orientabili marca **Grisser**

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 di comunicazione tra i locali di abitazione saranno in legno laccato 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.



## Porta Blindata ingresso alloggi

La porta blindata di accesso agli appartamenti in Classe anti effrazione certificata 3. Coibentazione e insonorizzazione di anta e telaio. Telaio in acciaio murato a parete. Serratura con piastra anti trapano e chiave di tipo non riproducibile. Chiave di cantiere con rimappatura della serratura in sede di consegna. Chiusura a più punti con sistema Sicurlock e occhio magico. Pannello esterno di tipo e colore a scelta D.L., pannello interno laccato bianco o in essenza rovere. Imbotte in pietra naturale lavorata. Abbattimento acustico 42 dB  
Trasmittanza termica 1,3 w/m2K

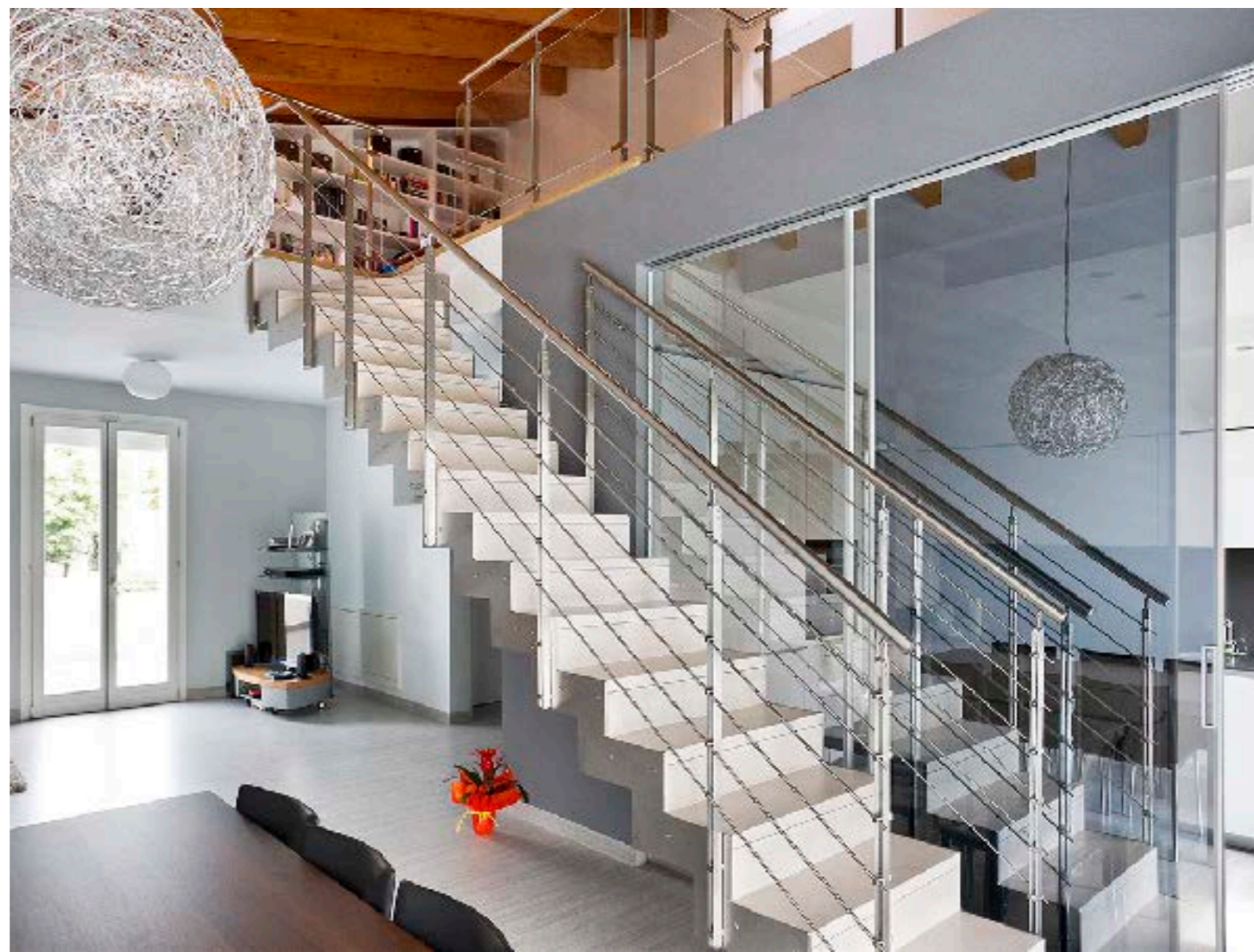


## Scala accesso piano mansarda

Scala interna a giorno Cast Scale collezione elegante modello Link Style con struttura portante in acciaio a cremagliera con taglio laser, verniciato nel colore a scelta di produzione, gradini in listellare di faggio spessore mm 40 nelle essenza a scelta di produzione. Ringhiera in acciaio Aisi 304 con tubolare corrimano e tondini in acciaio verniciato

## Finestre Velux mansarda

Finestre in legno con vetrocamera basso emissivo per soffitti inclinati marca Velux, laccatura in colore bianco RAL 9001. Apertura elettrificata a bilico. Tapparella ad azionamento elettrico. Finestre in numero e dimensione a garantire i rapporti aeroilluminanti richiesti per Legge. Le finestre verticali di accesso ai terrazzi saranno in alluminio con vetrocamera e tapparella in alluminio elettrica.

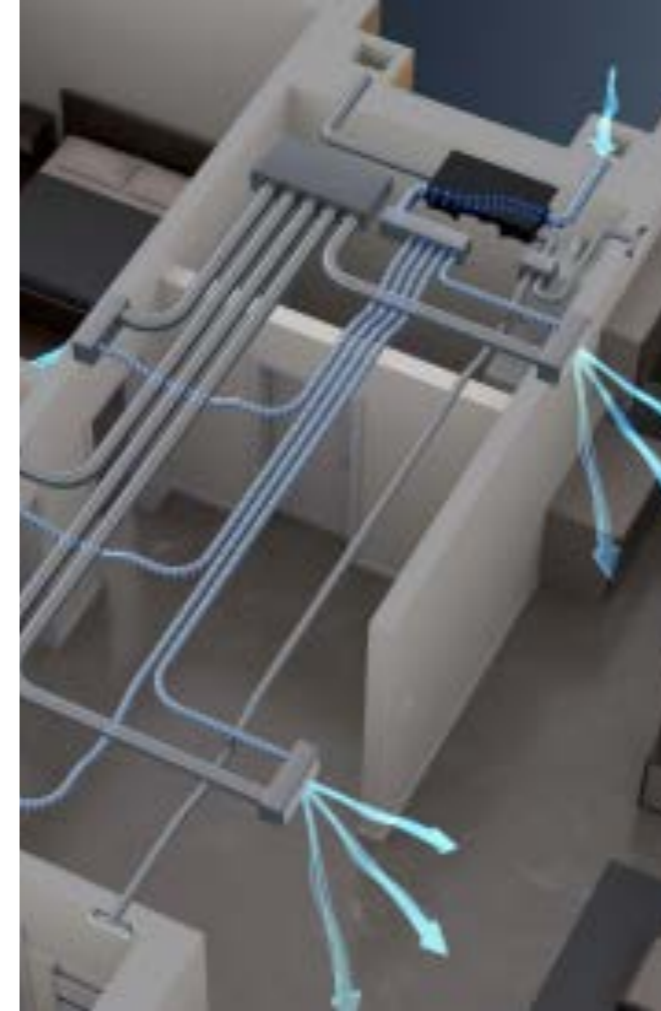




# Impianti

## Impianto di Riscaldamento / Raffrescamento

Tutti gli appartamenti saranno dotati di impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento ad aria in pompa di calore, costituito da unità interna installata nel soffitto del locale disimpegno o in luogo ritenuto più opportuno, con 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 di climatizzazione in funzione dei fabbisogni e della geometria dell'ambiente. La temperatura verrà regolata tramite termostato ambiente, con accensione e spegnimento anche da remoto. I bagni verranno riscaldati con arredo bagno a parete elettrico, dotato di termostato autonomo. 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 condominiale con contabilizzazione dell'effettivo consumo tramite misuratori. La produzione sarà da fonti rinnovabili nella misura prevista dalla vigente normativa, con accumulo dotato di scambiatore termico su cui agirà l'integrazione da solare termico. Verrà realizzata idonea rete di ricircolo sanitario che avrà il compito di tenere calde le colonne montanti, al fine di ridurre i tempi di attesa al punto di prelievo.



## Bagni

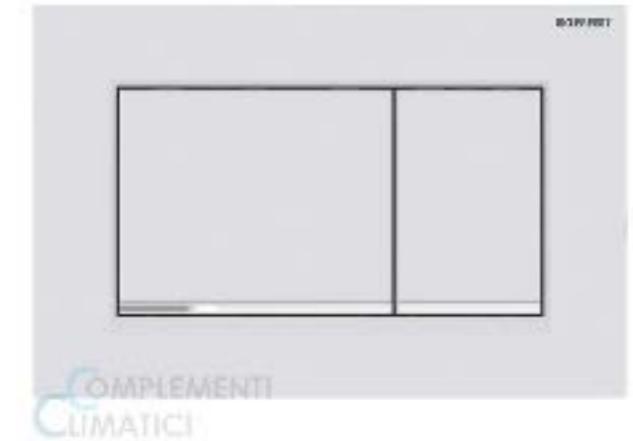
I bagni saranno dotati di sanitari marca **Flaminia** o **Globo**

I locali saranno completi di:

- piatto doccia in acrilico, di ampie dimensioni in relazione al locale bagno, colore bianco con piletta di scarico in acciaio satinato
- sanitari a scelta tra le serie QUICK di FLAMINIA in ceramica lucida; serie STOCKHOLM di GLOBO in ceramica lucida, entrambe le serie a pavimento e filo muro
- rubinetteria marca **GESSI** serie VIA MANZONI o VIA TORTONA in cromo lucido. Rubinetteria doccia con soffione inox alto a parete e deviatore su doccetta.
- attacchi per lavabo o mobile, completo di miscelatore da piano nella serie prescelta
- Termoarredo ad alimentazione elettrica dotato di termostato ambiente. 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**





Purezza di linee e sostenibilità: il design bello ed etico.  
**VIA MANZONI**  
Pure steps and ascension: the beauty and ethics design.

**GESSI**  
EMPORIO



Piatto doccia ribassato



Gessi miscelatore doccia con erogatore a parete



## Impianto Elettrico

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

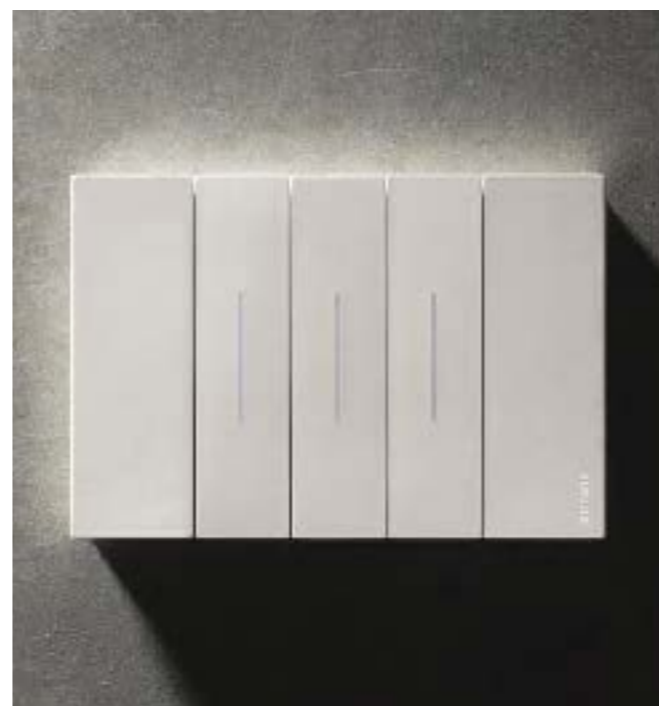
Interruttori, punti presa, marca **Bticino** serie **Living Now**

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

punti luce esterno terrazzi e balconi, illuminazione sotto balconi 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 perimetrale esterno e porta ingresso, predisposizione impianto di video-sorveglianza.



# Opere varie di completamento

## Parapetti Loggiati e Balconi

I parapetti dei terrazzi lato mare saranno in cristallo multistrato anti sfondamento fissati tramite telai in acciaio inox, intervallati da muri in calcestruzzo intonacato in corrispondenza delle divisioni tra unità immobiliari. Le divisioni tra unità immobiliari verranno realizzate con fioriere in muratura o muri di divisione o lastre di cristallo, in relazione alla posizione ed al progetto architettonico realizzato. Le unità al piano giardino avranno le divisioni dal passaggio comune con recinzioni in ferro zincato e verniciato a polvere, con cancelletti di ingresso e retrostanti fioriere o aiuole. I balconi verso via Cavetto avranno parapetti in metallo lavorato in stile con la villa.

## Ascensore

L'ascensore di servizio a tutti i piani sarà del tipo completamente automatico. Movimento elettrico a funi con dispositivo di ritorno al piano e apertura delle porte in caso di black out. Finitura porte in acciaio inox e cabina a scelta D.L. Marca Schindler o Otis

## Tinteggiature interne

Le pareti ed i soffitti dei locali di abitazione e degli spazi comuni verranno tinteggiati a due mani di pitture murali in colori chiari, con precedente lisciatura delle pareti e stesura di una mano di isolante acrilico.



## Verniciature Esterne

Le pareti delle facciate verranno rifinite a rasante colorato acrilico per esterni nei colori a scelta D.L. I fregi di facciata nella villa storica verranno verniciati con pitture silossaniche in colori tono su tono con il resto sulla facciata.

## Verniciatura Parti in Metallo

Le recinzioni ed i cancelli esistenti a confine con la via Cavetto verranno sistemati e restaurati 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, telefono e fognatura. Esclusa la richiesta del contatore a carico del Cliente finale.

## Impianto Fotovoltaico Condominiale

Impianto fotovoltaico condominiale con pannelli installati sulla copertura degli edifici nelle parti ritenute più idonee al servizio. Potenzialità richiesta di legge e installabile in base all'esposizione della falda e ai servizi già presenti sulla copertura, senza accumulo. Pratica di cessione a cura dell'Amministratore del condominio.





# 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 del cantiere



## Principi Generali del Contratto

Il presente capitolato si intende parte integrante del contratto. 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 evidenti 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 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 in contraddittorio, ed in tale occasione verrà redatto il verbale di consegna con accettazione delle opere in conformità al contratto. La mancata presa in consegna nei termini richiesti varrà come accettazione e silenzio assenso.

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

