

# MONZA – Via volta n. 19



---

## CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

## NOTA INTRODUTTIVA

---

*La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'edificio, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di variazioni in fase esecutiva. A tal proposito le unità abitative verranno vendute a corpo e non a misura, le planimetrie allegate e gli arredi evidenziati hanno soltanto lo scopo di dare un'idea circa la fruibilità dell'appartamento ma non sono comunque, vincolanti.*

*I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citati in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti. La Direzione Lavori e/o la Proprietà, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte differenti durante l'esecuzione dei lavori, purchè le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.*

*Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione Lavori, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.*

*Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di scegliere dei materiali di finitura extra capitolato, lo scorporo del costo dei materiali non posati avverrà utilizzando il prezzo di contratto tra l'impresa ed il fornitore dei materiali stessi, e verrà fornita una quotazione di quanto commissionato.*

*Le immagini degli interni delle unità abitative, dei terrazzi, dei giardini o altre parti private hanno carattere prettamente indicativo.*

*Raffigurano esempi di come potrebbero essere personalizzati gli spazi interni o esterni a cura della parte acquirente.*

## CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO .01

---



L'edificio della presente iniziativa immobiliare subirà un netto miglioramento sotto il profilo energetico con l'integrazione di materiali isolanti in facciata e/o interni, la sostituzione di tutti i serramenti, l'inserimento di un nuovo impianto meccanico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, oltre all'introduzione di un nuovo impianto di pannelli fotovoltaici.

Questo si traduce in un reale e immediato risparmio in termini economici, oltre che minori emissioni inquinanti e conseguente rispetto per l'ambiente.

Uno standard qualitativo di questo tipo potrebbe permettere inoltre il re-inserimento dell'unità abitativa in un prossimo mercato immobiliare senza perdita di appetibilità.

## PARETI PERIMETRALI ESTERNE .02

---

Una buona parete isolata è utile a mantenere un adeguato comfort termico all'interno dell'appartamento sia durante gli inverni più rigidi che durante le estati più calde.

Il comfort verrà raggiunto grazie ad un isolamento in pannelli di polistirene espanso, applicato a cappotto esterno e/o interno rispetto alle murature esistenti. In particolare nella villa avremo un isolamento totalmente posto all'interno rispetto alle pareti perimetrali mentre nella palazzina sarà posizionato sia all'interno sia all'esterno.

Il rivestimento sarà in intonaco di silicato con finitura esterna del colore delle terre chiare.

Le finiture interne in gesso o stabilitura a seconda dei locali.

## PARETI DIVISORIE TRA VANO SCALA E ABITAZIONI .03

---

Particolare cura avranno le murature che dividono il vano scala dalle unità abitative. Verranno infatti accoppiati alle murature esistenti appositi pannelli isolanti termo-acustici in lana di roccia alta densità.

Le pareti lato vano scale saranno in gesso di colore chiaro mentre quelle interne alle unità abitative in gesso o stabilitura a seconda dei locali.

## PARETI DIVISORIE INTERNE ALLE UNITA' ABITATIVE .04

---

Tutte le tramezze interne a divisione dei locali di una stessa unità abitativa saranno realizzate con laterizi forati spessore 80mm. Finiture in gesso o stabilitura a seconda dei locali.

Spessore della parete: 100mm (non è incluso lo spessore di eventuali piastrelle di

rivestimento).

In presenza di impianti igienico-sanitari (bagni e cucine) potrebbe essere necessario utilizzare laterizi forati da 120mm.

## SOLAI .05

---

Oltre ad attenuare i rumori trasmissibili per via aerea tra una unità abitativa e l'altra (voci, televisore, musica...) è necessario porre particolare attenzione ai rumori che si trasmettono attraverso le strutture e le murature (rumori adiacenti alle pareti, oggetti che cadono, passi dell'inquilino del piano di sopra...), risultando questi altrettanto fastidiosi.

Per questo motivo è previsto un pavimento isolato eseguito sopra il solaio esistente posizionando delle strisce adesive in polietilene dello spessore di 3/5mm sulle quali si costruiscono tutte le murature divisorie interne:

Successivamente nei singoli ambienti dell'appartamento vengono posizionati gli impianti idraulico ed elettrico, annegati in uno strato di calcestruzzo cellulare di 90/100mm; sopra di esso viene applicato un manto acustico anti-calpestio da 10mm; quindi si posa il pacchetto dei pannelli radianti (strato di isolamento termico in polistirene con elementi di fissaggio + serpentina + massetto) da 80 mm circa; infine viene incollato il pavimento con la finitura scelta.



I solai su spazi aperti, o su ambienti non riscaldati, saranno ulteriormente isolati termo-acusticamente mediante l'utilizzo di pannelli di adeguato spessore applicati sopra o sotto l'elemento strutturale.

## COPERTURA .06

---

Le coperture dei due edifici sono differenti in quanto nella villa l'edificio terminerà con il locale sottotetto agibile ma non abitabile in quanto sarà una vera e propria intercapedine sottotetto accessibile solo tramite botola posizionata nel vano scala e non avrà le altezze che consentirebbero un recupero edilizio. La copertura soprastante verrà completamente sostituita e integrata da pannello isolante posto a pavimento sopra il solaio del sopra indicato sottotetto.

La copertura della palazzina invece sarà piana e accessibile tramite scala condominiale. Questa copertura sarà praticabile e ad uso esclusivo dell'appartamento a piano secondo. Sarà composta da struttura in latero-cemento con soprastante isolante termico di adeguata massa e pavimento eventualmente di tipo galleggiante con finitura in gres porcellanato a scelta della DL o DA

La parte di tetto a falda che funge da parapetto della terrazza avrà il manto di copertura in cotto naturale ed ospiterà i nuovi pannelli fotovoltaici.

## FINITURE ATRII E SCALE .07

---

La scala ad uso comune risulta totalmente interna e sarà realizzata in calcestruzzo armato rivestito in pietra naturale di colore chiaro tipo terra di Matera (o similare) con finitura levigata a scelta della DL o DA.



Anche il pavimento ed i pianerottoli, sia intermedi che di sbarco, verranno rifiniti con il medesimo materiale, o analogo.

Il parapetto delle scale comuni verrà realizzato in ferro come da progetto esecutivo del progettista, finito verniciato con una mano di antiruggine e due mani di smalto opaco RAL colore grigio chiaro. Il vano della scala comune sarà finito intonacato a gesso e tinteggiato con pittura lavabile, colore a scelta della DL o DA

## INFISSI ESTERNI DEGLI ALLOGGI .08

---

I serramenti saranno realizzati in legno con finitura il colore grigio chiaro.

Saranno in grado di assicurare la necessaria prestazione termico/acustica e avranno guarnizioni che consentano il massimo contenimento degli spifferi e delle infiltrazioni di umidità.

Verranno montati su telaio tradizionale opportunamente isolato e sigillato.

Per tutti gli infissi è previsto il sistema di doppia apertura, a battente e dry keep (anta/ribalta), per una migliore ventilazione.

Saranno basso emissivi a vetro doppio con intercapedine riempita di gas argon, che consente un notevole miglioramento del contenimento energetico.

I sistemi oscuranti saranno differenti per la villa testimoniale e per l'edificio interno al cortile.

Per quest'ultimo verranno utilizzate delle tapparelle avvolgibili in alluminio coibentato a bassa densità di colore grigio chiaro e saranno tutte motorizzate con pulsante per ogni tapparella e comando centralizzato.

Mentre per la villa saranno utilizzate persiane in legno, in parte a battente e in parte con scorrimento interno alle murature, sempre di colore grigio chiaro.

## INFISSI INGRESSO VANO SCALA .09

---

L'atrio a servizio delle due unità della palazzina sarà chiuso da un portoncino di ingresso in legno e vetro stratificato con maniglione e profili di contenimento metallici, dotata di chiusura automatica con meccanismo a molla e comando a pulsante e da videocitofono.

## PORTE INTERNE .10

---

Le porte interne saranno ad una sola anta tamburata con pannello pieno liscio legno, Bianco o effetto venato, con guarnizioni in gomma su tre lati. Dimensioni 80x210cm a battente o scorrevole a scomparsa, in funzione di cosa indicato nel progetto esecutivo. Le porte saranno a battente o scorrevole dove previsto da planimetria.



## PORTONCINI BLINDATI .11

---

Tutti i portoncini di accesso agli alloggi saranno di tipo blindato. Questi garantiscono le esigenze di sicurezza e protezione degli ambienti con tutte le dotazioni di una porta blindata unite a praticità e semplicità di utilizzo. Sarà fornita una chiave padronale per aprire e chiudere entrambe le serrature, ed una chiave di servizio per la sola serratura inferiore ove prevista. Verrà garantita almeno classe 3 antieffrazione, e cilindro europeo.

Dimensioni nette apertura 90x210cm, rivestimento interno a scelta del cliente, rivestimento esterno con pannello di colore grigio chiaro.



## SOGLIE E DAVANZALI .12

---

Le soglie e i davanzali saranno realizzati in pietra colore beige con finitura levigata e spessore pari a 3/4 cm.

I davanzali saranno dotati, sul lato esterno, di opportuno gocciolatoio.

## BALCONI E TERRAZZI .13

---

La pavimentazione di balconi e terrazzi sarà realizzata con la posa in opera di piastrelle in gres porcellanato, con formato adatto alla corretta formazione delle pendenze, posata dritta fugata compresi collanti e sigillanti idonei della ditta Casalgrande Padana, Marazzi o similare.

I parapetti verranno realizzati in ferro come da progetto esecutivo del progettista, finiti e verniciati con una mano di antiruggine e due mani di smalto opaco RAL colore grigio chiaro.

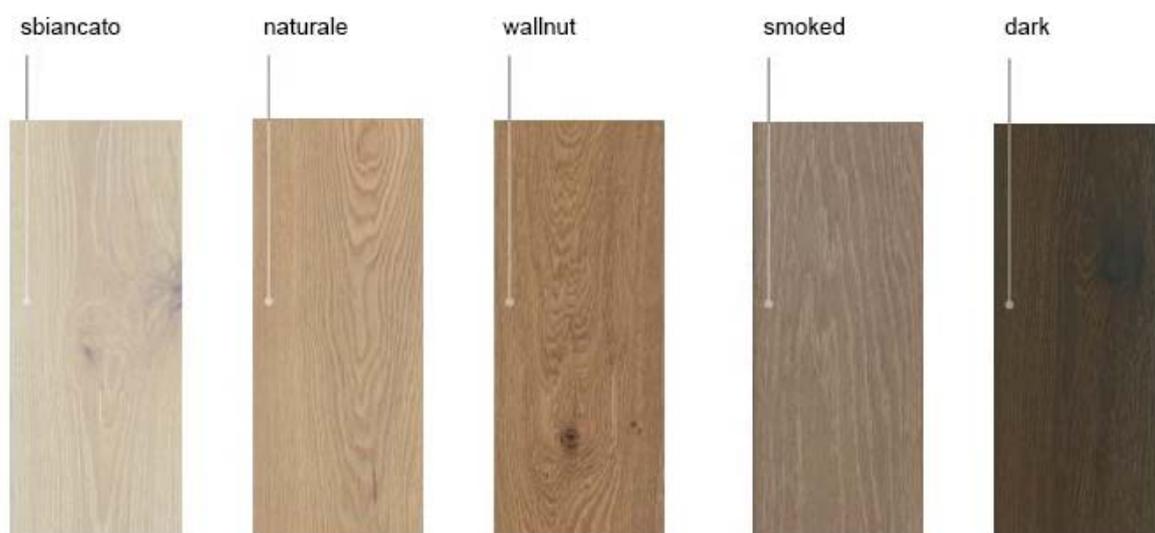
## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI .14

---

I pavimenti interni del soggiorno, camere e disimpegno, saranno in parquet di prima scelta, in Rovere prefinito in varie tonalità e in plance di grandi dimensioni a doppio strato con spessore di 10 mm posate con idoneo collante.

La finitura delle plance a vernice trasparente e spazzolatura profonda con schema di posa a tolda di nave dritta.





In alternativa sarà possibile utilizzare pavimenti in gres porcellanato 30x60/60x60 Marazzi serie Stonework, Allmarble o doga effetto parquet 12,5x50 serie Visual, Habitat, Horizon o similari.

La cucina potrà essere pavimentata con materiali grès ceramici di prima qualità, con effetto marmo o pietra. E' escluso il rivestimento.

Gli ambienti dei bagni potranno essere pavimentati e rivestiti fino ad altezza 180/200 cm con i medesimi materiali e più precisamente fornitura e posa di pavimenti in gres porcellanato 30x60/60x60 Marazzi serie Stonework, Allmarble o doga effetto parquet 12,5x50 serie Visual, Habitat, Horizon Marazzi o similari.

La posa in opera di capitolato per il pavimento e rivestimento in ceramica si intende diritta e accostata o fugata in tinta in base al formato e colore della piastrella.



PER ULTERIORI INFORMAZIONI SUI MATERIALI DI FINITURA SI RIMANDA AI RELATIVI CATALOGHI.

## IMPIANTO IDRICO SANITARIO .15

E' prevista la realizzazione di una rete di ricircolo idrico-sanitario.  
Gli apparecchi sanitari saranno della ditta Ideal Standard o Duravit, serie NewTesi o similari.



Le rubinetterie saranno della ditta Ideal Standard, modello Ceraline o similare.



Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari per ogni unità abitativa:

#### CUCINA

Attacco carico/scarico lavastoviglie

Attacco carico/scarico lavello cucina

#### BAGNO

1 lavabo

1 vaso igienico sospeso

1 bidet sospeso

1 vasca da bagno in materiale acrilico 70x170 cm o 1 piatto doccia 80x80 cm. minimo fino un max di 80x120 cm effetto pietra Ideal Standard

1 attacco carico/scarico lavatrice (solo se non presente già nel secondo bagno)

#### BAGNO DI SERVIZIO

1 lavabo

1 vaso igienico sospeso

1 bidet sospeso (dipende dal progetto)

1 piatto doccia minimo 80x80 cm fino ad un max 80x120 cm effetto pietra Ideal Standard

1 attacco carico/scarico lavatrice (solo se non presente già nel primo bagno)

Le colonne di scarico delle acque nere, posate incassate nelle murature o eventualmente in appositi cassonetti e fissate a mezzo di collarini in gomma antivibrante (attenuano i rumori dei fluidi scaricati) saranno realizzate con tubazioni in PVC pesante del diametro di 100/125mm, o in ogni caso di dimensioni idonee.



Inoltre in corrispondenza dei solai verranno fasciate al fine di evitare la trasmissione e la propagazione di rumori.

Al piede di ogni colonna di scarico sono previsti punti di ispezione.  
E' previsto un attacco acqua per i giardini di proprietà e per i terrazzi.

## IMPIANTO DI TRATTAMENTO ACQUE.16

---

Verrà fornito idoneo impianto di trattamento delle acque al fine di rispettare le normative sul trattamento delle acque potabili.

L'impianto sarà composto da:

addolcitore, filtro dissabbiatore, sistema dosaggio antilegionella e anticorrosivo alimentare, sistema di trattamento di disinfezione in continuo dell'acqua calda sanitaria oltre a tutti i componenti e le minuterie necessarie all'impianto.

## RISCALDAMENTO.17

---

L'impianto previsto per il riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria per ciascuna unità abitativa sarà di tipo centralizzato e sarà composto da una pompa di calore delle più note marche, con unità di scambio remota, di tipo reversibile con circuito di recupero calore per produzione Acqua Calda Sanitaria (ACS) dedicato condensata ad aria, ad alta efficienza.

L'impianto dovrà essere realizzato in piena conformità alla UNI CIG 7129/15, D.M. 74 del 12.04.1996, Legge 10/91, D.G.R. X/3868 e s.m.i., decreti attuativi e normative vigenti.

Verrà realizzato un apposito vano ed uno spazio esterno per l'alloggiamento dei macchinari necessari al corretto funzionamento nonché tutti i dispositivi di controllo e sicurezza dell'impianto, oltre a due macchine esterne ECR a lancio verticale silenziate posizionate in prossimità del giardino adiacente il locale rifiuti. La rete di alimentazione e distribuzione dei fluidi sarà realizzata con tubazioni pre-isolate.

Ogni alloggio avrà il proprio contabilizzatore dei consumi e almeno un cronotermostato ambiente programmabile che assicura la regolazione della temperatura su almeno due livelli nell'arco delle 24 ore.

L'impianto sarà strutturato per assicurare un'adeguata fornitura di energia a ciascuna unità abitativa, minimizzando i consumi e massimizzando il benessere termico.

L'emissione del calore avverrà mediante un sistema di **pannelli radianti a pavimento**.

A differenza dei tradizionali termosifoni questa soluzione abbatte drasticamente i consumi poiché il fluido in circolazione non raggiunge mai alte temperature pur assicurando il comfort desiderato.



L'assenza di antiestetici termosifoni rende poi più libera la possibilità di interpretare a piacere il proprio arredamento.

Ogni bagno disporrà comunque di n. 1 scaldasalviette elettrico

Per la verifica del rispetto degli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili previsti all'Allegato 3, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28., sarà installato in copertura un impianto fotovoltaico.

## RAFFRESCAMENTO.18

---

Il fabbisogno energetico necessario a soddisfare la climatizzazione estiva sarà garantito dalla medesima pompa di calore della climatizzazione invernale; all'interno degli ambienti saranno installate unità idroniche del tipo canalizzato sufficienti a garantire il raffrescamento dei singoli ambienti.

## IMPIANTO ELETTRICO .19

---

L'impianto elettrico comprende le installazioni elettriche nelle unità abitative e nelle parti comuni. Le prime sono costituite per ciascuna unità da un collegamento al contatore, linea dimensionata fino a 6KW, quadretto d'utenza con interruttore generale automatico con relè ed interruttori magnetotermici differenziali salvavita, punti luce, punti comando, punti prese corrente, punti prese elettrodomestici. I modelli di placche saranno della ditta Bticino, serie LIVING-LIGHT bianca.



Per il numero dei punti luce si rimanda al livello 1 impiantistico.

Ogni appartamento avrà il videocitofono, con integrata un interfaccia tramite Applicazione sul telefono, e sarà inoltre predisposto un impianto antifurto a contatto sui serramenti, integrato da impianto volumetrico come predisposizione. E' compresa la centralizzazione per la chiusura automatica delle tapparelle, oltre che ad un pulsante di comando per ciascun serramento.

I box saranno dotati di un punto luce compreso di lampada e punto presa e saranno gestiti dal contatore dell'unità abitativa. L'antenna TV e la parabola satellitare saranno centralizzate e verranno posizionate sul tetto del fabbricato, verrà predisposta la fibra ottica.

Gli impianti dei servizi comuni saranno costituiti da un quadro generale che alimenterà con appositi circuiti: l'illuminazione di scale, atri, e spazi esterni condominiali, l'ascensore, il cancello carrabile elettrico e gli altri impianti comuni,

le prese di servizio ai diversi piani.

Gli impianti elettrici saranno eseguiti a regola d'arte e rispetteranno tutte le normative vigenti a riguardo. A lavori ultimati sarà rilasciata una dichiarazione di conformità degli stessi.

E' prevista la predisposizione per tubazione vuota per ricarica auto elettrica.

## GRONDE E PLUVIALI .20

---

I pluviali, saranno in rame e saranno posizionati dove necessario, e fissati a mezzo di collarini apposta per il cappotto.

## IMPIANTO ASCENSORE .21

---



Verrà installato un ascensore di ditta primaria, con finiture simil acciaio e pavimento a definire. Portata max 480 Kg (6 persone).

## SISTEMAZIONI ESTERNE PERTINENTI AL FABBRICATO .22

---

E' previsto il riporto di terra da coltura nelle zone verdi comuni e nei giardini privati, in ragione di uno spessore adeguato, con piantumazione come da progetto esecutivo e comunque a discrezione della Direzione Lavori e/o della Proprietà. Per innaffiare le aree a verde condominiali saranno realizzati pozzetti in cemento entro i quali sarà collocata tubazione idrica con relativo rubinetto portagomma.

Anche per i giardini privati il rubinetto con portagomma sarà in pozzetto. I giardini saranno forniti con terra di coltura, fresatura e semina dell'erba impianto irrigazione. Il cancello carraio automatizzato, l'ingresso pedonale su strada con videocitofono, la cancellata perimetrale, le recinzioni dei giardini privati ed in generale tutte le sistemazioni esterne delle parti comuni saranno realizzate secondo progetto esecutivo della Direzione Lavori a discrezione della Proprietà.

---

### **NOTA BENE:**

*S'intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nelle presente descrizione.*

*Le fotografie contenute hanno il solo scopo illustrativo, ma non sono vincolanti ai fini realizzativi.*

*Per le spese di allacciamento di acqua, luce e gas e per quelle relative alla documentazione catastale si stabilisce un costo pari all'2 % del costo dell'appartamento.*