



**GIORDANO**  

---

**IMMOBILIARE**

---

**CAPITOLATO**  
**EDIFICIO RESIDENZIALE**

**MONZA (MB)**



## **01 - STRUTTURE**

La tipologia strutturale è di tipo a telaio in conglomerato cementizio armato.

La parte di struttura in calcestruzzo armato verrà realizzata con calcestruzzo avente resistenza caratteristica 300 RCK per le elevazioni e 300 RCK per le strutture di fondazione.

L'acciaio da utilizzare sarà solo ad aderenza migliorata del tipo feB44k controllato in stabilimento.

## **02 - STRUTTURE DI FONDAZIONE**

Le fondazioni saranno in calcestruzzo armato.

## **03 - STRUTTURE IN ELEVAZIONE PRIMARIE**

Fuori terra: i muri in elevazione saranno realizzati in blocchi termolaterizzi Ecopor cm 33 + cappotto cm 12

## **04 - STRUTTURE IN ELEVAZIONE SECONDARIA**

Per copertura box sarà realizzato solaio a lastre tipo predalles a vista prefabbricate in calcestruzzo aventi elementi di alleggerimento in polistirolo

## **05 - FINITURE INTERNE VERTICALI**

Sono previste le seguenti finiture interne: appartamenti: pareti finite con intonaco pronto a gesso con stabilitura di calce dolce nei bagni e nelle cucine e in tutte le pareti ad esclusione di quelle rivestite in ceramica. Rasatura a gesso con premiscelato pronto in gesso in tutti gli altri locali compreso il nucleo scala. Rivestimenti pareti bagni e cucine realizzati con ceramica smaltata.

## **06 - FINITURE INTERNE ORIZZONTALI**

Sono previste le seguenti finiture interne:

- Plafoni con intonaco di fondo al rustico e successiva finitura al civile con arricciatura e stabilitura di calce dolce nei bagni e nelle cucine.
- Plafoni rasati a gesso con premiscelato pronto di gesso in tutti gli altri locali.

## **07 - FINITURE ESTERNE**

Le pareti esterne verranno finite con intonaco e applicazione di colore ai silicati, colore a scelta della D.L. più elementi in pietra. I balconi avranno parapetti in c.a.

## **08 - RIVESTIMENTI ESTERNI**

Le superfici finestre avranno soglie e davanzali in granito bianco perla spessore 3 cm. completi di opportuni sgocciolatoi.

## **09 - ORDITURA TETTO**

Il tetto avrà struttura in legno lamellare isolato con pannelli in polistirolo con grafite da 12+6 cm camera d'aria + pannello in truciolato di legno cm 1,5

## **10 MANTO DI COPERTURA**

Il manto di copertura sarà con tegole portoghesi tipo "mattoni"

## **11 - LATTONERIE**

La raccolta e l'allontanamento delle acque piovane o di scioglimento delle nevi avverrà attraverso canali in lamiera preverniciata, converse e scossaline in lamiera preverniciata.

## **12 - OPERE DI ISOLAMENTO**

Si utilizzano coibentazioni formate da materiali opportuni ed aventi spessori atti a soddisfare le condizioni termoigrometriche certificate, necessarie per un confort ottimale nonché la legge per gli isolamenti termici e sue successive modifiche per ciò che riguarda l'edificio e per l'ottenimento classe energetica B.

Divisori tra unità immobiliari verranno eseguiti con doppio tavolato e tra i due tavolati verrà posato un pannello a isolamento acustico Terilex con camera d'aria di 6 cm.

## **13 - TRATTAMENTO MURI CONTROTERRA**

Impermeabilizzazione con BITUMGOMMA.

## **14 - PAVIMENTAZIONE**

Box corsello e cantine in battuto di cemento con sottofondo in calcestruzzo e finitura al quarzo.

Ingresso pedonale, camminamenti esterni e spazio di accesso al nucleo scala centrale pavimentazione a scelta D.L. Rampe scale dal piano cantina al piano primo in granito colore bianco perla spessore cm. 3 per pedate, cm. 2 per alzate e cm. 1 per lo zoccolino.

Negli appartamenti: rivestimento cucine (solo parete attrezzata) e bagni con ceramica smaltata cm. 20x20 oppure cm. 20x25 a scelta cliente con un capitolato tra cui scegliere di 10 tipologie sia per pavimenti che rivestimenti. La pavimentazione dell'appartamento sarà realizzata con piastrelle tipo legno 60x15 o 33x33, il cliente avrà la facoltà di poter scegliere il colore delle piastrelle tipo legno come da campionatura. La posa si intende in linea e priva di fughe.

## **15 - PORTE INTERNE**

Porte interne in noce Tanganika, noce nazionale, ciliegio o bianche a scelta a cura del cliente con resine poliuretaniche a battente, piano tamburato impiallacciato su entrambe le facce spessore mm. 43, copri battute, telaio maestro per tavolato, cerniere in ferro, serratura con chiave normale, maniglia di ottone.

Porta blindata tinta blu esterno e interno bianco con doppia serratura tipo Yale. Porta blindata classe A **16 - SOGLIE E DAVANZALI e SCALA CONDOMINIALE**



Per gli appartamenti finestre e portefinestre saranno posate soglie e davanzali in granito bianco perla dello spessore di cm. 3. Per i davanzali è previsto gocciolatoio. Per soglie nei balconi posa di granito bianco perla spessore cm. 3 e gocciolatoio. La scala condominiale sarà rivestita con granito bianco perla per le pedate spessore cm. 3, per le alzate spessore cm. 2.

## **17 - SERRAMENTI**

I serramenti interni per finestre e portefinestre saranno realizzati in PVC con taglio termico e apertura vasistas di colore bianco, gli avvolgibili saranno in alluminio ad attivazione meccanica.

## **18 - SERRANDE BOX**

Le serrande dei box saranno di tipo basculante in lamiera d'acciaio zincata, stampata e profilata, contrappesate e con predisposizione per automatismo.

## **19 - IMPIANTO IDRAULICO - SANITARIO**

L'impianto idraulico comprende la realizzazione di un impianto di tipo tradizionale con tubi Fusiotherm o similare per l'alimentazione e tubi in PVC per gli scarichi. L'impianto partirà dall'acquedotto comunale con attacco e contatore dove richiesto. È previsto per gli appartamenti di quattro locali un bagno padronale con vasca idromassaggio di tipo angolare con faretto a LED per la cromoterapia, un bidet e un vaso e 1 bagno di servizio con un piatto doccia, un vaso, un lavabo e un bidet; per i bilocali è 1 bagno di



servizio con un piatto doccia un vaso, un lavabo e un bidet.

In tutti gli appartamenti sono previsti i sanitari POZZI GINORI, serie Selnova, sospesi con miscelatori marca Ideal Standard

Nella cucina sono previsti gli attacchi e relativi scarichi.

Negli appartamenti con annesso giardino è previsto idrantino acqua e un pozzetto luce per eventuale impianto di irrigazione automatico.

## **20 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

In ogni appartamento è prevista la realizzazione di sistema di riscaldamento a pavimento radiante. Il locale bagno sarà consegnato con termosifone e scaldasalviette cm. 50x140. L'impianto di riscaldamento sarà di tipo autonomo in pompa di calore. Nel locale soggiorno sarà posizionato un termostato ambiente programmabile a fasce orarie. L'impianto dovrà rispettare le prescrizioni ed avere i requisiti delle norme in vigore.

## **21 IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto sarà conforme a tutte le vigenti norme CEI. La rete di distribuzione sarà incassata, debitamente isolata, ed inserita in tubi di P.V.C.

Tutti i frutti saranno della marca Ticino serie Matrix bianco.).

Ogni appartamento dovrà essere provvisto di un quadretto ad incasso contenente:

- n.1 interruttore bipolare differenziale ad alta sensibilità da 32 A;
- n.2 interruttori automatici (taratura da 10+16 A.) bipolari con protezione magnetotermica; - n.1 trasformatore 220/12 Volt;
- n.1 suoneria 12 Volt;
- n.1 ronzatore (comandato dai bagni).

I quadri elettrici dovranno essere installati all'ingresso di ogni alloggio e posti in posizione tale da essere manovrati con facilità. Al primo interruttore automatico dovrà essere allacciato il circuito luce; al secondo il circuito per gli elettrodomestici.

L'impianto luce di ogni appartamento derivato da singolo contatore sarà distribuito nei locali con le seguenti modalità:

### **SALVAVITA**

cucina salvavita prese 16 a  
salvavita prese 10 a salvavita  
impianto luce salvavita  
induzione

### **BAGNO**

- n. 2 Punto luce interrotto
- n. 1 Presa 10A
- n. 1 Tirante campanello

#### CUCINA

- n. 4 Prese 15A
- n. 1 Bipolare lavastoviglie
- n. 2 Punti luce interrotti
- n. 2 Prese 10A - n. 1 Presa TV

#### SALONE

- n. 4 Prese 10A
- n. 1 Punto luce deviato
- n. 1 Punto luce invertito
- n. 1 Presa TV
- n. 1 Presa telefono

#### CAMERE

- n. 1 Punto luce deviato
- n. 3 Prese 10A
- n. 1 Presa TV
- n. 1 Presa telefono

#### BOX

- n. 1 punto luce
- n. 1 presa

### **22 - IMPIANTO CITOFOONICO**

È prevista l'installazione di impianto di videocitofono negli appartamenti.

### **23 - IMPIANTO ANTENNA E RETE TV**

L'impianto sarà realizzato con due o tre punti di utilizzo per ogni appartamento. La linea sarà portata fino al sottotetto ove saranno poste le attrezzature d'antenna. L'impianto è predisposto per la ricezione dei canali nazionali e privati ed è completo di centralino ed antenna. Sarà inoltre installata antenna satellitare.

### **24 - IMPIANTO BOX**

Nei box le linee elettriche correranno esterne in tubi in PVC di tipo pesante e con comandi, prese, scatole di derivazione e corpi illuminati di tipo stagno con raccordi regolabili. Il box sarà collegato all'appartamento.

### **25 - IMPIANTO ELETTRICO CORSELLO BOX E CANCELLO CARRAIO**

L'impianto in oggetto è costituito da un quadro elettrico in carpenteria metallica a tenuta stagna, con portello anteriore con chiusura a chiave. Punti luce sufficienti, completi di crepuscolare. Sarà fornito n. 1 telecomando per ogni appartamento.

## **26 - ILLUMINAZIONE ESTERNA**

L'illuminazione esterna privata a parete con 2 punti luce con corpi illuminanti. Per il giardino predisposizione di un tubo per eventuale impianto di illuminazione privata o impianto di irrigazione.

## **27 - IMPIANTO DI TERRA**

Ogni impianto elettrico utilizzabile, od ogni raggruppamento di impianti deve avere un proprio impianto di terra. Tale impianto dovrà essere realizzato secondo le normative vigenti (raccomandazioni CEI S 423 e D.P.R. 447) in modo da permettere le previste visite periodiche di efficienza e comprende:

- i dispersori di terra;
- i conduttori (o collettori) di terra; - i conduttori di protezione.

La resistenza dell'impianto di terra è coordinata con la corrente di intervento degli interruttori differenziali e non potrà in alcun caso avere valore totale superiore a quello prescritto dalle norme.

I box saranno alimentati con collegamento al contatore dell'appartamento di pertinenza.

## **28 - IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO**

È prevista la predisposizione di n. 4 attacchi per impianto di condizionamento per i quattro locali e di n. 2 attacco per i bilocali.

## **29 ALLACCIAMENTI**

Gli allacciamenti con tutti i sottoservizi saranno eseguiti nella loro totalità con addebito ai proprietari delle spese contatori. Tutte le parti elettriche condominiali avranno un contatore di servizio.

## **30 - RECINZIONE**

Formazione di un muretto di cm. 50 h con sovrastante recinzione scelta D.L.

## **31 - OPERE EXTRACAPITOLATO**

Per le eventuali opere addizionali o lavori extra, le parti determineranno il prezzo ulteriormente dovuto e le relative modalità di pagamento.

Qualunque variante lavori rispetto al programma approvato dovrà essere preventivamente approvato, dal Progettista, dalla Direzione Lavori e dalla Società Costruttrice.  
Spese inerenti alla presentazione di varianti di progetto richieste dal cliente, sono a carico dello stesso.

### **32 - ASCENSORE**

Installazione di ascensore così come previsto dalle normative vigenti.

### **33 - VARIANTI**

La Società Costruttrice si riserva la facoltà di apportare tutte quelle modifiche che si dovessero rendere necessarie per ottenere una costruzione a regola d'arte.

### **ATTENZIONE**

**QUALSIASI OPERA EXTRACAPITOLATO RICHIESTA DAL CLIENTE DOVRA' ESSERE APPROVATA DALLA D.L. E DEBITAMENTE FIRMATA DAL CLIENTE PER ACCETTAZIONE DEL PREZZO.**

**SI FA PRESENTE CHE LE MISURE DELLE PIANTE SONO INDICATIVE E NON TASSATIVE.**