

# *Capitolato* **delle opere di finitura**

*la Magnolia*

CONDOMINIO

VIA DEL CARROCCIO, VIA NOVARA - LISSONE

 studio alfa



---

# Indice

<b>Descrizione dell'Intervento</b>	3
<b>Parti comuni</b>	4
<i>Tipologia Strutturale</i>	4
<i>Finiture e Servizi</i>	5
<b>Opere Interne</b>	7
<i>Finiture e Comfort</i>	7
<i>Serramenti e Vetri</i>	9
<i>Impianti Termoidraulica</i>	11
<i>Impianto Idrico-Sanitario</i>	12
<i>Impianto Elettrico</i>	14

“

Benvenuti a casa.

---

# Descrizione dell'intervento



L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale di quattro piani fuori terra ed un piano interrato ad utilizzo autorimessa e cantine. L'edificio è strutturato in un blocco con vano scala e ascensore, contenente n.10 appartamenti ed un volume adiacente considerato villetta a due piani fuori terra.

# Parti Comuni

## *Tipologia Strutturale*

---

### **Fondazioni**

Le fondamenta sono realizzate con una platea in calcestruzzo armato, supportata da una base di magrone armato per la massima distribuzione dei carichi. L'elevazione dell'edificio è realizzata con un sistema di setti e pilastri in calcestruzzo armato, nel pieno rispetto delle normative tecniche (NTC 2018).

### **Muri perimetrali e Isolamento**

I muri in c.a. contro terra avranno spessore di 20/25 cm (comprensivo di cassero strutturale in cls armato), dovranno essere impermeabilizzati esternamente, dove questo non è possibile sarà necessario l'utilizzo di additivi idrofobi, viene sempre prescritto l'utilizzo di giunti "water-stop" nelle riprese di getto degli elementi contro terra. Il tamponamento perimetrale è costituito da blocchi semipieni spessore 25cm, posati su soletta con malta cementizia.

### **Solai**

I solai sono prevalentemente in laterocemento, ad eccezione della copertura del piano interrato, realizzata con travi e lastre predalles per assicurare una resistenza al fuoco R.90. Anche i balconi sono realizzati con soletta in cemento armato gettato in opera.

# *Finiture e Servizi*

---

## **Atrio d'ingresso e scale**

Pavimentazione in Serizzo o Granito Rosa Beta, tagliato a correre levigato, e posato su fondo opportuno, pareti rivestite a intonaco plastico pietrificante tinteggiato o smalto lavabile.

## **Ascensore**

Apparecchio marca primaria, a porte scorrevoli automatiche. Dimensioni come da disegni e regolamentate con le leggi vigenti, specchio a parete e illuminazione a risparmio energetico, bottoniere di piano incassate. Certificato norme Uni – CEE. Approvato Regolamento VV-Fuoco di Milano.

## **Giardino**

L'intera area esterna non coperta sarà destinata a passaggi pedonali e a giardini condominiali e privati. Se si acquista un giardino di pertinenza privata, questo verrà consegnato completo di terra di coltura, pronto per essere allestito e curato a proprio piacimento.

## **Facciata**

Come da disegni, la facciata verrà rifinita in intonaco minerale premiscelato colorato, steso a frattazzo. Modifiche alla facciata ed ai materiali potranno essere apportate anche in corso d'opera dallo studio progettista.

## **Portico atrio comune**

Il portico comune al piano terra verrà pavimentato con piastrelle in gres, posate su sottofondo sabbia cemento. Bussola di ingresso composta da serramento in alluminio, con serratura elettrificata, collegata al citofono. Illuminazione notturna e di emergenza prevista con lampade poste a soffitto o a parete.



## Box

Ogni box avrà serranda basculante in lamiera di ferro zincata rinforzata e sagomata, a doppio contrappeso per apertura facilitata. Il pavimento sarà in cemento battuto liscio. L'eventuale predisposizione elettrica per serranda basculante con apertura telecomandata (non in capitolato) dovrà essere comunicata preventivamente con l'impresa. Dotazione di una lampada a gabbietta 60W con linea elettrica collegata al contatore privato. Predisposizione con tubazione vuota per ricarica auto elettrica fino al contatore.



## Impianto fotovoltaico

Il Condominio sarà dotato di un impianto fotovoltaico da 20 kW con inverter dedicato. L'installazione sarà realizzata sulla copertura secondo le normative vigenti, con l'inverter collocato nei locali comuni. L'energia prodotta servirà principalmente a sostenere i consumi delle aree comuni e a ottimizzare l'efficienza dell'impianto termico, contribuendo al risparmio energetico complessivo.



## Recinzione e parapetti balconi

Verranno forniti dallo studio progettista adeguati disegni per la realizzazione di queste opere (quali recinzione esterna e cancelletti di ingresso, parapetto balconi, porte vani caldaie ecc.). Per gli appartamenti al piano terra la DL predisporrà dei disegni per chi volesse dotarsi di inferriate di sicurezza, che dovranno attenersi al tipo ed ai colori definiti dal Progettista.



## Copertura

La copertura verrà impermeabilizzata con guaina bituminosa ardesiata di colore bianco, isolamento termico e barriera al vapore, adeguato come da Relazione termotecnica depositata in Comune. Scossaline di copertura di gronda saranno realizzate in lamiera d'alluminio preverniciata a fuoco e pluviali di scolo delle acque meteoriche se esterni all'edificio anche essi in lamiera d'alluminio preverniciata a fuoco, come sopra



# Opere Interne

## *Finiture e Comfort*

---

### **Pavimentazioni in ceramica**

*Locali: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno padronale, di servizio, cucina, camera matrimoniale e camere.*

Pavimentazione in Gres porcellanato a scelta in vari formati (cm. 30 x 30; 30 x 60; 60 x 60; effetto legno 15 x 90) di marca primaria. La campionatura viene proposta dalla Società venditrice presso la sede del proprio Fornitore da cui è possibile visionare sia le scelte in capitolato che altre differenti tipologie di pavimenti e rivestimenti.



### **Rivestimenti interni**

*Locali: bagno padronale, bagno di servizio, cucina.*

I rivestimenti interni saranno realizzati con piastrelle ceramiche di prima scelta in tinta unita oppure come campionatura in visione presso il fornitore.

*Cucine o angolo cottura:* parete attrezzata rivestita in piastrelle per la superficie approssimativa di mt. 3,60 x 1,60 di altezza.

*Bagni:* rivestimento fino ad altezza mt.2.00, al di sopra della quale la finitura sarà in intonaco civile a grana fine rasato a spatola.

*Note: Non sono comprese greche, decori ed ogni altro elemento decorativo che deve essere valutato con il fornitore si rimanda al capitolato di dettaglio per le ceramiche.*



## Battiscopa

Tutte le stanze avranno posizionato il battiscopa perimetrale a filo pavimento composto da un listello in legno di altezza 6.5 cm. tinto in vari colori.

## Porte interne

Porte interne ad anta battente in legno tamburato piano e placcate con pannello a scelta tra laminato bianco opaco, laminatino noce scuro e laminatino wengè, complete di maniglie e serrature in lega leggera con finitura alluminio satinato.

## Portoncini di ingresso

La porta di accesso all'appartamento sarà di tipo blindato di sicurezza con chiusura a serratura Europea (maggior garanzia antieffrazione classe D.K. III); struttura interna in ferro, pannello interno in laminato bianco opaco, pannello esterno in laminato grigio antigraffio. Manigliera in acciaio satinato.

## Soglie davanzali

I davanzali delle finestre saranno in marmo serizzo o similare, di spessore 3 cm e sporgeranno dal filo esterno della muratura di 4 cm, con gocciolatoio. Le soglie delle porte-balcone saranno anch'esse in marmo serizzo o similare, sollevate dal filo finito di pavimento di 3 cm minimo.



# Serramenti e Vetri

---

## Serramenti

La qualità dei serramenti garantisce gli standard di Legge per un ottimale comfort acustico e termico certificato in Classe A.

Serramento in legno **abete lamellare mordenzato grigio**, a tre battute con doppia guarnizione para freddo, contro soglia in alluminio anodizzato con due guarnizioni. Montanti del serramento in **abete lamellare a lista intera** da 53/55 x 70 mm; telaio maestro 55 x 65 mm.



**Verniciatura** trasparente con ciclo all'acqua, metodo Flow-Coating, finitura con vernici sintetiche di lunga durata e facile manutenzione.

**Cassonetto** copri rullo isolato di colore bianco, a scomparsa, verniciabile come le pareti. Ispezionabile, con guarnizione in gomma.

**Tapparelle** in alluminio verniciato a fuoco e coibentate, colore grigio, tutte motorizzate.

*Note: Eventuali meccanismi di apertura particolari a richiesta del Cliente od eventuali laccature interne, (con tinte RAL), potranno essere concordate con la DL, previo accettazione delle differenze applicate su queste lavorazioni.*

## Vetri

Vetrocamera costituito da Vetro a bassa emissività con fattore selettivo 4 stagioni per il comfort estivo e invernale, con aggiunta di Gas Argon, e distanziale in PVC tipo Swisspacer. La certificazione acustica del vetrocamera.



# Impianti Termoidraulica

---



## Riscaldamento

L'edificio è dotato di impianto condominiale con pompa di calore aria/acqua, che produce anche acqua calda sanitaria tramite accumulo centralizzato. Il riscaldamento è realizzato con pannelli radianti a pavimento in tutti i locali, con tubazioni in materiale isolante e certificato. Nei bagni è predisposto l'allaccio per un eventuale termoarredo elettrico. L'impianto è completato da massetto conforme alle normative vigenti per garantire efficienza e comfort abitativo



## Raffrescamento

È prevista la predisposizione per l'impianto di raffrescamento tramite la pompa di calore condominiale. La distribuzione avviene con tubazioni già installate nel disimpegno. L'impianto di raffreddamento potrà essere messo in funzione solo con il posizionamento dell'impianto canalizzato a soffitto e relativa chiusura con botole di ispezione (a carico del Cliente).



## Ventilazione

È prevista la predisposizione per l'impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC). Verranno realizzati appositi vani e griglie per consentire l'eventuale installazione di unità VMC a parete, la cui fornitura e posa restano a carico del Cliente.



## Termostato ambiente

La regolazione della temperatura avviene tramite cronotermostati elettronici programmabili a gestione giornaliera e settimanale. Sono installati nei locali principali (zona giorno e zona notte).

## Vano trattamento acque e addolcitore condominiale

L'accesso sarà consentito al solo Amministratore di condominio e all'impresa manuttrice dello stesso per le regolazioni e manutenzioni.

# *Impianto Idrico-Sanitario*

---

## **Bagno padronale**

I bagni sono dotati di sanitari sospesi Ideal Standard modello I-Life B, colore bianco, con lavabo a semicolonna.

Le docce sono complete di piatto in acrilico bianco Ideal Standard, nelle dimensioni 100x70 o 100x80 cm.

La rubinetteria è monocomando cromata marca New Form modello Extro, oppure Ideal Standard modello Ceramix.



## **Bagno di servizio**

Il bagno di servizio è dotato di sanitari sospesi Ideal Standard modello I-Life B, colore bianco, con lavabo a semicolonna.

Il piatto doccia è in acrilico bianco antiscivolo, nelle dimensioni 70x90 cm o 80x80 cm.

La rubinetteria è monocomando cromata marca New Form modello Extro, oppure in alternativa Ideal Standard modello Ceramix.



## **Impianto acqua**

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile comprende l'allacciamento dei seguenti "punti acqua":

- n°1 attacco basso per alimentazione acqua calda e fredda lavello cucina;
- n°1 attacco basso per alimentazione acqua fredda lavastoviglie;
- n°1 attacco basso per alimentazione acqua fredda lavatrice;
- allaccio di tutti i sanitari di sopra elencati;
- dichiarazione di conformità dell'impianto rilasciata dall'Installatore.

## **Contatori condominiali**

I contatori generali dell'acqua e dell'energia elettrica (ENEL) verranno posizionati in appositi vani esterni all'edificio o negli atri d'ingresso, chiusi con sportelli in ferro verniciato, secondo le indicazioni della DL. Ogni appartamento dispone di un contabilizzatore idrico dedicato, installato in un apposito vano su scala condominiale, per il conteggio del consumo effettivo di acqua in ingresso di ogni singolo appartamento.

# Impianto Elettrico

---

## Tipologia

L'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia con frutti (pulsanti, interruttori, prese, ecc.) tipo BTICINO serie Living-Light o similare, in tecnopolimero bianco.



## “Impianto tipo”

*A solo titolo esplicativo viene inserita la descrizione di un “Impianto Tipo” realizzabile per un appartamento di tipo bi-locale. Per il dettaglio dei punti elettrici fare riferimento alla descrizione in dettaglio che verrà fornita, per ogni appartamento.*

<b>Locale cucina:</b>	n.2 punti luce n.1 utenza cappa n.5 prese
<b>Locale living:</b>	n.1 campanello esterno n.1 utenza citofono n.3 punti luce n.4 prese n.1 presa TV n.1 presa telefono/dati
<b>Disimpegno notte:</b>	n.1 punto luce n.1 presa n.1 lampada emergenza n.1 presa lavatrice
<b>Bagno:</b>	n.2 punti luce n.1 presa n.1 campanello tirante n.1 predisposizione termoarredo
<b>Bagno cieco:</b>	n.3 punti luce n.1 presa n.1 campanello tirante n.1 utenza aspiratore completa di apparecchio n.1 predisposizione termoarredo

<b>Camera matrimoniale:</b>	n.1 punto luce n.4 prese n.1 presa TV n.1 presa telefono/dati
<b>Cameretta:</b>	n.1 punto luce n.4 prese n.1 presa TV n.1 presa telefono/dati
<b>Portici/balconi:</b>	n.2 presa stagna n.2 punto luce luci esterne
<b>Termostati:</b>	È prevista la realizzazione di due zone termiche, giorno e notte, per ogni piano dell'abitazione
<b>Impianto antifurto:</b>	Ogni appartamento è predisposto con tubazione vuota per i punti necessari all'istallazione di un antifurto (es. punti radar e finestre, sirena esterna e centralina di comando). L'apparecchiatura antifurto e la relativa istallazione sono escluse.
<b>Canalizzazione per telefono:</b>	La canalizzazione è prevista nel soggiorno. In ogni caso a fine lavori verranno conteggiati i punti realmente installati.
<b>Giardino privato (ove previsto):</b>	Pozzetto incassato a terra con tubazione predisposta per allacciamento elettrico e illuminazione.

## Parti comuni

<b>Illuminazione delle parti comuni:</b>	Sarà costituita da apparecchi a muro o a soffitto a scelta del Progettista. La luce nel porticato, verrà regolata da un crepuscolare e da un orologio programmatore. Comprende lampade a soffitto con illuminazione notturna e luci di emergenza al piano Interrato, con durata di accensione regolata da un temporizzatore.
<b>Illuminazione del giardino condominiale:</b>	Ove necessario, sarà garantita da corpi illuminanti a basso consumo e antinquinamento visivo, scelti dall'architetto Progettista.
<b>Impianto video citofono:</b>	L'impianto sarà posto all'ingresso dell'edificio, sarà di marca BTicino, ad una tastiera, una telecamera a colori, ed un monitor a parete posto all'interno dell'appartamento.

<b>Impianto antenna TV e parabola condominiale:</b>	Comprende una presa satellitare per appartamento e una antenna digitale terrestre per la ricezione dei principali canali. Il centralino antenna TV impianti sarà posto in un vano di uso comune. <i>È vietato dotarsi di un impianto parabola singola posto all'esterno dell'edificio e visibile da strada.</i>
<b>L'impianto di messa a terra dello stabile:</b>	Sarà realizzato a norma di Legge con pozzetti ispezionabili e apposita segnaletica.
<b>Impianto autorimessa:</b>	Realizzato con tubazioni a vista e illuminazione a LED.
<b>Cancello carraio:</b>	Il cancello sarà elettrificato con sistema automatico di apertura, di cui verrà fornito 1 telecomando per ogni unità Box.
<b>Cantina di pertinenza (ove prevista):</b>	n.1 lampada a parete n.1 presa linea elettrica al contatore privato
<b>Certificato di conformità:</b>	Il certificato dell'Impianto Elettrico, verrà fornito al Rogito, per ogni appartamento, corredato di disegni, documenti e opportune schede, a norma di legge (ex Legge 46/90).

*Le apparecchiature illuminanti (lampadari/applique) non sono compresi. Esse sono invece comprese nel box (Vedi descrizione box) e sul balcone principale ad esclusione dei terrazzini di servizio inferiori a 5.00 mq – corpo illuminante scelto dal Progettista.*

## Note

*Si intende esclusa la tinteggiatura interna degli appartamenti. Il valore di qualsiasi variante in riduzione del presente capitolato su richiesta del cliente non verrà né detratto dal prezzo dell'appartamento, né compensato con opere extra.*

**In sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate varianti architettoniche, modifiche alle soluzioni strutturali e nelle scelte dei materiali indicati nella presente descrizione ogni qual volta la Direzione Lavori lo ritenga opportuno al fine del raggiungimento di un risultato finale qualitativamente migliore o necessario in seguito a problematiche strutturali.**

Lissone, Settembre 2025

**Parte Acquirente**

**Parte Venditore**

---

---