

An architectural rendering of the Palazzo Maggi courtyard. The scene shows a multi-story building with a mix of stone and plaster facades. On the left, a rough stone wall features several rectangular windows. The right side of the building is smoother with windows that have wooden shutters and flower boxes. A central balcony with a decorative railing and flower boxes is visible. Large arched openings on the ground floor lead to a courtyard area with a stone staircase and a view of a garden with a pond. The sky is bright and yellowish.

**PALAZZO MAGGI**

*1610 - 2014*

VIA SANT'ANTONIO, 14  
MALGRATE (LC)

**CAPITOLATO DESCRITTIVO**

LA LOCALIZZAZIONE	3
IL CONTESTO	3
L'INTERVENTO DI RESTAURO	3
LA TECNOLOGIA COSTRUTTIVA	4
Murature	4
Partizioni orizzontali	4
Intonaci interni	4
Finitura delle facciate	4
Elementi lapidei	4
La copertura	5
Lattonomie	5
Allacciamenti fognari	5
Esalazioni e canne fumarie	5
GLI IMPIANTI	5
Impianto di alimentazione gas	5
Impianto di riscaldamento	5
Impianto idrosanitario	6
Impianto di condizionamento	6
Impianto di ventilazione meccanica controllata	6
Ascensore	6
Impianto elettrico	7
Impianto telefonico	7
Impianto TV centralizzato	7
Impianto videocitofonico	8
Illuminazione parti comuni	8
Impianto anti-intrusione	8
I SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI	9
Finestre	9
Porte	9
Parapetti e opere in ferro	9
Portoni e basculanti autorimesse	9
Parti Comuni	10
I PAVIMENTI E I RIVESTIMENTI	10
LE SISTEMAZIONI ESTERNE	11
GLI ALLACCI	11
AVVERTENZE GENERALI	11

## LA LOCALIZZAZIONE



Malgrate si affaccia sulla parte terminale del Lario proprio dirimpetto alla città di Lecco. Località di soggiorno ricercata già nel '700, Malgrate vive fino alla fine del XIX secolo il suo momento di massimo splendore. Nei suoi palazzi si registrò una così alta vivacità intellettuale ed artistica, da valergli l'appellativo di "Venezia del Lario". Si colloca alle pendice delle Prealpi e del Lario, aperto verso la Brianza e alle porte di Milano, facilmente raggiungibile sia in auto che in treno. Anche se collocato al centro dell'abitato, il palazzo gode della vista del lago ed è dotato di parcheggi privati.

## IL CONTESTO



L'interno dell'abitato del Vecchio Nucleo ha ancora del primitivo. Case addossate, sottoportici oscuri, viuzze strette. La pavimentazione delle stradine e delle scalinate e' stata completamente rifatta in porfido messo in opera alla romana, per contrasto il nuovo lungo lago ha un'impronta decisamente moderna, innovativa e con un'atmosfera molto accattivante.

## L'INTERVENTO DI RESTAURO

Casa Maggi è forse uno dei più antichi edifici di Malgrate. Nasce dopo una lunga successione di superfetazioni e viene completamente riprogettata nel XVI sec. La sua riedificazione, nella forma attuale, si deve alla fam. Maggi, imprenditori setaioli, così come l'adiacente

chiesetta di Sant' Antonio si deve ad un lascito testamentario della stessa famiglia. L'edificio è anche annoverato tra gli esempi di architettura lombarda seicentesca.

Durante l'intervento di restauro è stata realizzata una corea in c.a. al piede della copertura e le murature esistenti sono state consolidate. Il vano ascensore e le tutte sottomurazioni per la realizzazione delle autorimesse sono state realizzate in cemento armato. Le partizioni orizzontali sono state realizzate con solette in legno con cappa in cls armato collaborante.

## LA TECNOLOGIA COSTRUTTIVA

### MURATURE

I tamponamenti esterni, nelle parti fuori terra, sono costituiti dalla parete esistente, la cui superficie interna è stata intonacata al rustico per favorire l'applicazione interna e/o esterna del materiale termo isolante consistente in uno strato di CALCETHERM® intonaco termoisolante ignifugo fonoassorbente a base di calce idraulica NHL 3,5 (UNI EN 459). Le pareti di tamponamento, che per motivi strutturali sono state ricostruite, sono costituite da blocco poroton spessore cm 30 e pannello isolante e tavolato interno da cm 8.

Le pareti divisorie interne sono in mattoni forati o in blocchi prefabbricati in cemento.

Le pareti divisorie tra le varie unità sono state realizzate con un doppio tavolato di cui uno in mattoni porizzati o cls l'altro in mattoni forati o cls con interposto pannello isolante oppure dalla parete portante esistente.

### PARTIZIONI ORIZZONTALI



Tutti i solai sono stati realizzati in legno con cappa di c.a. collaborante.

### INTONACI INTERNI

L'utilizzo di un impasto a base calce ha permesso di ottenere il massimo grado di salubrità e traspirabilità delle pareti.

### FINITURA DELLE FACCIATE

Esternamente la facciata è stata completata da una rasatura di rinforzo posato in due mani con interposizione di rete in fibra di vetro alcali-resistente con strato di finitura colorato in pasta e per la facciata sud la parete in pietra è stata ripristinata nelle fughe con intonaco a base calce e finitura con impregnante idrorepellente traspirante.

### ELEMENTI LAPIDEI



Gli elementi lapidei che caratterizzavano le facciate sono stati mantenuti o se necessario ripristinati.

I davanzali, le scale e le soglie di porte finestre sono stati realizzati in pietra Ghiandone come da tradizione locale. La pavimentazione dei lastrici solari sul lato sud è in materiale lapideo.

## LA COPERTURA



Il tetto di copertura è in travi di legno a vista in legno lamellare completato con assito, strato di barriera al vapore, doppi pannelli isolanti. Sopra i pannelli è stato posato un secondo assito in abete, telo impermeabile e listelli per la ventilazione naturale del tetto e per la posa delle tegole in laterizio, completato con colmo ventilato.

## LATTONERIE

I canali di gronda, i pluviali, le scossaline, le converse e i relativi accessori per la posa in opera sono in rame di spessore 8/10, escluso i pluviali di spessore 6/10.

## ALLACCIAMENTI FOGNARI

La rete di fognatura è del tipo separato acque bianche e acque nere.

La rete drenante è realizzata con tubi in PVC o cemento forati posati su letto di sabbia e rinfiacati in ghiaia. E' stata fatta particolare attenzione ai lavori di attraversamento delle fondazioni, alla realizzazione di pozzetti e chiusini agli incontri delle diverse tubazioni.

## ESALAZIONI E CANNE FUMARIE

Gli esalatori delle colonne di fognatura saranno realizzati in PVC ed ogni colonna sarà munita di sfiato al tetto. Saranno altresì previste le necessarie aerazioni permanenti nei locali in cui sono presenti apparecchi funzionati a gas. Tutte le esalazioni e ventilazioni sono state realizzate rispettando le disposizioni previste dagli organi competenti (Comando Vigili del Fuoco, ASL di Zona) e tutte le Leggi, Decreti e norme attualmente in vigore.

## GLI IMPIANTI

Tutti gli impianti sono eseguiti in conformità alle normative vigenti. Realizzati secondo progetto dedicato (per il riscaldamento secondo L.10/1991 e successivi D.Lgs 19 agosto 2005 n.192 e D.Lgs 29 dicembre 2006,n.311 con attestato di qualificazione energetica) e certificati ai sensi L.46/1990.

## IMPIANTO DI ALIMENTAZIONE GAS

Completo ed indipendente costituito, per ogni unità immobiliare, da una rete distribuzione tramite tubazioni in PEAD per GAS, serie S 5. gas comunale disponibile in zona.

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO



Impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatore di consumo individuale, termostato ambiente in ogni appartamento. L'impianto sarà costituito da pannelli radianti a pavimento con radiatore scalda salviette nei bagni ove possibile a scelta della D.L.

La caldaia di tipo a condensazione, sarà centralizzata e dimensionata per garantire il raggiungimento dei requisiti energetici previsti.

E' escluso l'impianto di riscaldamento nei box.

## IMPIANTO IDROSANITARIO

### Dotazione standard

Le reti di distribuzione dell'acqua, sia calda che fredda, saranno dimensionate tenendo conto di fattori prudenziali di contemporaneità. Tutte le derivazioni per l'alimentazione degli apparecchi sanitari saranno intercettate da rubinetti con cappuccio cromato.



Gli apparecchi sanitari saranno "DURAVIT" serie "Duraplus", in alternativa "GLOBO" serie Grace o pari gamma, in alternativa Ideal standard serie "Tesi".  
Le rubinetterie saranno del tipo "IDEAL STANDARD" serie Ceraplan.  
Il bagno principale dovrà comprendere le seguenti apparecchiature:  
vasca da bagno, da rivestire 160x70 o doccia a parete completa di gruppo miscelatore.  
n°1 lavabo 65 cm bianca. Gruppo di erogazione miscelatore monocomando.  
n°1 bidet completo di gruppo di erogazione miscelatore monocomando.  
n°1 WC completo di sedile  
Inoltre saranno previsti attacchi per lavatrice e lavapiatti.

## IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Predisposizione unità interna nelle camere da letto e nel soggiorno.

## IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Le unità saranno dotate di impianto di ventilazione meccanica controllata a semplice flusso.

Le unità ai piani terzo saranno dotate di un impianto di ventilazione meccanica controllata a doppio flusso.

## ASCENSORE



Ascensore mod Synergy prod. Thyssenkrupp con quadro di manovra al penultimo piano. Cabina mod. Millenium Classic.  
ThyssenKrupp è uno dei maggiori gruppi al mondo nel settore tecnologico, opera in oltre 80 Paesi.

**IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto, conforme alle norme CEI, correrà in tubi di pvc sottotraccia con circuiti distinti per punto luce e centralina/salvavita all'ingresso.

A partire dal vano contatori generale posto nel cortile, per ciascuna unità immobiliare è previsto un quadro dotato di interruttore differenziale ad alta sensibilità e magnetotermici su minimo 2 linee (LUCE, FM). La configurazione complessiva base è di livello.

Nel dettaglio, l'impianto standard per ogni u.i. viene fornito già provvisto delle seguenti dotazioni: Impianto luce - Forza Motore · N.1 quadro elettrico generale



La serie civile prevista è del tipo BTICINO Living ovvero Light.

E' previsto il CONTROLLO DOMOTICO per 9 punti luce e controllo climatico, il tutto con possibilità di controllo via Web.

Nello specifico sono previsti in via esemplificativa:

<b>INGRESSO</b>	3 prese 16 A	<b>CAMERA MATRIMONIALE</b>	<b>BAGNI</b>
1 punto luce inv	2 prese 10/16 A	1 punto luce inv	2 punti luce inv
1 citofono	1 presa 10 A per cappa	4 prese 10A	1 presa 10A
1 campanello	<b>SOGGIORNO</b>	1 presa telefono	1 presa 15A
1 punto termostato	1 punto luce int	1 presa tv	1 campanello
1 scatoletta per presa	1 presa comandata	<b>CAMERE</b>	<b>GARAGE (impianto esterno)</b>
telefono	4 prese 10 A	1 punto luce deviato	1 punto luce
1 quadro generale	1 presa tv	2 prese da 10°	1 presa 10A
<b>CUCINA</b>	1 presa per allacciamento	1 presa telefono	
2 punti luce int	impianto tv satellitare	1 presa tv	

L'impianto telefonico si intende senza cavi e prese che saranno collocate dalla Telecom alla stipula del relativo contratto.

Parti Comuni: L'ingresso ed i percorsi comuni presentano un'alimentazione standard separata a partire da un quadro posto sul limite del lotto con relative linee condominiali (FM per motorizzazione cancello carrabile e LUCE comandata da interruttore automatico crepuscolare). Si prevede la posa di un'unica antenna TV/SAT centralizzata. Verrà posizionato nella zona ingresso un impianto videocitofonico con tastierino numerico. L'impianto condominiale sarà completato.

Tutti gli impianti saranno realizzati a regola d'arte e secondo la normativa vigente.

**IMPIANTO TELEFONICO**

Ogni appartamento avrà la predisposizione per un punto di arrivo (canalizzazione vuota)

**IMPIANTO TV CENTRALIZZATO**

E' stata installata una antenna centralizzata e realizzato impianto TV e SAT, per la ricezione di reti Rai e Fininvest con due punti d'arrivo.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Ciascuna u.i. presenta un sistema completo di videocitofonia collegato ad un posto esterno in corrispondenza del portone condominiale con comando di

apertura anche su quello carrabile. In particolare la dotazione interna è costituita da:

- N.1 posto esterno videocitofonico
- N.1 posto interno videocitofonico



L'impianto videocitofonico è della marca Comelit sistema a due fili con apparecchi interni modello Planux

ILLUMINAZIONE PARTI COMUNI

Illuminazione nel cortile, inclusi corpi illuminanti, punti luce a parete, incluso corpo illuminante per ingresso principale e per scala esterna.

IMPIANTO ANTI-INTRUSIONE

A favore della massima sicurezza, ogni u.i. si presenta già predisposta per l'implementazione di un impianto antifurto di tipologia a controllo diffuso,

tramite la seguente dotazione interna:

- N. 1 predisposizione per centralina e tastiera di comando, comprese scatole per alimentatore ed accumulatore di sicurezza;
- N. 1 predisposizione per sirena esterna con lampeggiatore;
- predisposizioni per contatti magnetici per porte e finestre (sensori perimetrali);
- predisposizioni per rilevatori ad infrarossi/microonde (sensore volumetrico)
- N.1 predisposizione per disinseritore a chiave

Le predisposizioni riguardano le sole scatole e tubazioni vuote.

## I SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

## FINESTRE



Per gli appartamenti CM5 CM 7 i serramenti sono in Pino di Svezia lamellare giuntato FJ con spessore di mm. 68, con triplice battuta e due guarnizioni in gomma, completi di vetri ad infilare dall'alto 44,1/12 ARGON/4 basso emissivo, di ferramenta con cremonese a più punti di chiusura e di cerniere anuba, finestre con gocciolatoio e porte finestre con battuta inferiore entrambi in alluminio anodizzato argento, con maniglia cromata satinata mod. S1mond ditta Sicma, verniciati colore Rai 9010 con vernice all'acqua.

Antoni esterni in pino di Svezia massello con chiusura centrale a spagnoletta nera e cardini a murare tipo Monza, con ferma ante ad ometto nero regolabili in color Noce.

Gli appartamenti CM3 CM6 e le logge sono dotati di serramenti con profilati in lega di alluminio a taglio termico. Telaio fisso mm65 e telaio mobile 74,5 mm. Verniciati a forno con polveri poliestere tinta Ral con vetrocamera 4/15/44.1 basso emissivo e nelle portefinestre vetri antinfortunistici secondo norma Uni 7697

Sul piano copertura sono collocati lucernari Velux modello Integra automatizzati e completi di tenda interna oscurante e sensore esterno di pioggia.

## PORTE

Fornitura di porte pantografate PIVATO, modelli e laccature, telaio squadrato e coprifilo piatto ad incastro, serratura magnetica, cerniera a bilico, ferramenta cromata/satinata.

Fornitura e posa di portoncino di sicurezza per l'ingresso principale in acciaio formato da doppia lamiera di adeguato spessore, con isolamento del battente, rivestito nella faccia esterna con pannello di finitura indicata dalla D.L., con pannello interno e con punto unico di chiave.

## PARAPETTI E OPERE IN FERRO

Ove presenti i parapetti delle porte-finestre verranno realizzati in ferro e/o in vetro antinfortunistico a scelta della D.L.. Tutte le opere in ferro saranno verniciati con una mano di minio antiruggine e due mani di smalto.

## PORTONI E BASCULANTI AUTORIMESSE

Portoni e basculanti per garage saranno in lamiera d'acciaio zincata stampata e profilata, completa di serratura con predisposizione per motorizzazione.

**PARTI COMUNI**

L'ingresso carrabile viene dotato di una motorizzazione delle due ante, verrà realizzato con sistema tipo FAAC o similare con telecomando, completo di sistemi di sicurezza, alimentazione 230 V costituito da:

2 Motoriduttori per ante battenti, 1 Apparecchiatura con radio ricevente 433Mhz, 1 Coppia di fotocellule da esterno, 2 radiocomando bicanale per abitazione, Antenna, Lampeggiante, eventuale selettore a chiave

**I PAVIMENTI E I RIVESTIMENTI**

Fornitura e posa della pavimentazione degli appartamenti realizzati in piastrelle di gres porcellanato di prima scelta e primaria ditta, con scelta a campionatura di cm 60x60, 51x51, 30x60, 45x45 nella zona giorno e, con listelli di parquet rovere 90x600/900, nelle camere da letto.

Fornitura e posa di piastrelle di gres porcellanato di prima scelta e primaria ditta per pavimentazione dei bagni, con scelta a campionatura,

Fornitura e posa di piastrelle di ceramica di prima scelta e primaria ditta per rivestimento di tutte le pareti fino ad una altezza di cm 200, dove possibile, dei bagni e per una altezza di cm 160 nelle cucine, per la sola parete attrezzata, con scelta a campionatura.

La posa delle piastrelle si intende squadrata con giunti fugati.

Tutte le stanze avranno lo zoccolino in legno 7x1 in ramino tinto.

Pavimenti dei garage in piastrelle in gres.

Rivestimenti delle scale interne e i relativi zoccolino, così come quelli delle scale esterne, saranno in materiale lapideo bocciardato a scelta della D.L.



## LE SISTEMAZIONI ESTERNE

Le aree a giardino saranno delimitate con rete plastificata e cordoli prefabbricati in cemento.

## GLI ALLACCI

Saranno a carico dell'acquirente tutti i necessari allacciamenti di impianti tecnologici, servizi alle reti pubbliche, relativi contributi e diritti di allacciamento.

## AVVERTENZE GENERALI

S'intendono comprese tutte le opere di competenza, anche se non richiamate o descritte ma necessarie per completare la realizzazione delle unità immobiliari.

E' facoltà della società venditrice e del D.L. l'apportare per scelta o necessità quelle variazioni alle voci che riterranno più opportune, purché le stesse non modifichino totalmente le caratteristiche delle unità immobiliari e loro pertinenze, e che siano peraltro tali da mantenere inalterato il risultato complessivo delle opere stesse, sotto l'aspetto qualitativo, della curabilità, funzionalità e sicurezza

Eventuali varianti alle opere di finitura sopra descritte, se possibili, potranno essere richieste alla società venditrice; la loro realizzazione e i relativi importi verranno preventivamente concordati.

Le immagini presentate sono puramente indicative.