

Ponchielli 5

BOOK CAPITOLATO





PREMESSA

Il capitolato descrittivo delle opere è il vademecum per chi vuole acquistare uno dei nostri appartamenti. Nelle prossime pagine sono illustrati i principali materiali utilizzati, le tecnologie impiantistiche e le finiture disponibili per **Ponchielli 5**.

In ogni descrizione inclusa nel seguente capitolato si intende, comunque, compreso tutto ciò che, pur non essendo specificato, risulta comunque necessario a dare l'opera in ogni sua parte.

L'INTERVENTO

Intervento immobiliare costituito dalla ristrutturazione completa di una palazzina a destinazione residenziale costituita da n° 2 appartamenti. L'edificio, si sviluppa su due piani fuori terra. Al piano terra in aderenza all'edificio box per auto e cantine. Il complesso immobiliare sarà dotato di un ingresso carraio e da un ingresso pedonale.

Verranno impiegate moderne tecnologie per il contenimento delle dispersioni termiche e per l'isolamento acustico. La classe energetica prevista è A, validata dall'ente certificatore CENED.

PAG. 6-7



struttura
tetto
tamponamenti e tavolati

PAG. 8-9



intonaci
isolamenti termoacustici
impermeabilizzazioni

PAG. 10-11



lattoniere
fabbro
verniciatore
tubi di esalazione

PAG. 12-13



pavimenti e rivestimenti

PAG. 14-15



impianto idro-sanitario

PAG. 16-17



climatizzazione invernale - estiva
ventilazione meccanica controllata
impianto fotovoltaico

PAG. 18-19



impianto elettrico

PAG. 20-21



serramenti

PAG. 22-23



impianto fognatura
opere varie

PAG. 24-25



visite in cantiere
verbale di consegna
qualità del prodotto
note

Ponchielli 5

Un'iniziativa



PARTNERS



1) STRUTTURA

- Struttura esistente in calcestruzzo armato, la scala esterna per l'accesso all'unità al piano 1° sarà in c.a.
- I muri divisori fra le autorimesse saranno in prisme di cemento a vista.

2) TETTO

- Revisione del tetto con sostituzione delle tegole o degli elementi di copertura che risultino danneggiati o deteriorati
- Isolamento mediante insufflaggio termico realizzato con materiali e dimensionamenti conformi al progetto per il contenimento energetico, posizionati all'estradosso del solaio di copertura.
- Revisione comignoli per canna fumaria e di esalazione, con cappello ad anelli in cls, oppure di altra fattura definito dalla parte venditrice.
- Sopra il manto di copertura verrà realizzato sistema di sicurezza anticaduta conformemente alla normativa vigente al momento della sottoscrizione della presente scrittura.

3) TAMPONAMENTI E TAVOLATI

- Le pareti divisorie fra i locali interni saranno realizzate in laterizio e/o in doppia lastra di cartongesso per ogni lato, di cui una rinforzata, ancorata ad apposita struttura metallica con interposta lana minerale spess. mm 70. Spessore finito della parete mm 125 e mm 150 per i bagni, pronti alla tinteggiatura (fissativo e tinteggiatura esclusi).
- I tamponamenti perimetrali sono quelli esistenti. A completare la sezione del muro perimetrale internamente ci sarà una controparete in doppia lastra in cartongesso con un pannello in lana minerale, per uno spessore complessivo di 40/42 cm.
- I tavolati dei boxes e di compartimentazione degli spazi comuni al piano interrato, saranno in prisme di cemento a vista.
- I materiali isolanti saranno comunque quelli indicati negli specifici progetti per l'isolamento termico/acustico redatti da tecnico abilitato.



4) INTONACI

- Sulle porzioni di facciate orizzontali esterne (tipo aggetti e balconi), sopra il rivestimento a cappotto, verrà realizzato uno strato di finitura a doppia rasatura con rinforzo di reti in fibra di vetro e stesura finale di rivestimento colorato in pasta, di colore a scelta della Direzione Lavori.
- Su tutte le facciate esterne verticali verrà eseguito un sistema a cappotto come da progetto da progetto redatto da termotecnico, con spessore da 10 a 14 cm, pronto a ricevere il rivestimento colorato in pasta.

5) ISOLAMENTI TERMOACUSTICI

L'isolamento termoacustico delle pareti di tamponamento esterno, viene assicurato dalla muratura realizzata con sistema indicato al punto 3 e 4.

- L'isolamento termico della soletta intermedia sarà con cemento cellulare di spessore cm 6/8 circa.
- L'isolamento acustico anticalpestio fra le unità immobiliari poste a piani diversi, verrà realizzato mediante la posa in opera sottopavimento di materassino di adeguato spessore. Lo stesso prodotto, o altro avente la stessa funzione, verrà posato sotto ogni tavolato di divisione.
- Tutto quanto riguarda gli isolamenti termoacustici, sarà indicato nei rispettivi specifici progetti a norma di legge e i materiali impiegati saranno tutti di tipo certificato secondo le vigenti normative.

6) IMPERMEABILIZZAZIONI

- I balconi saranno impermeabilizzati mediante posa di una impermeabilizzazione cementizia tipo "Mapelastic" o similari.
- Per il terrazzo dell'unità immobiliare del 1° piano sarà eseguita una doppia impermeabilizzazione.



7) OPERE DA LATTONIERE

- Tutte le opere da lattoniere quali canali, converse, scossaline, pluviali etc., saranno realizzate in alluminio verniciato preverniciato spessore 8/10, di colore a scelta della Direzione Lavori
- I giunti saranno di tipo sovrapposto rivettati e sigillati con idonei prodotti.
- Le scossaline per i comignoli saranno in piombo oppure di materiale uguale alla lattoneria, opportunamente dimensionate.

8) OPERE DA FABBRO

- Le porte dei boxes saranno del tipo basculante in lamiera zincata e preverniciata; in adiacenza verrà predisposta una presa di corrente per eventuale successiva motorizzazione dell'apertura (questa esclusa).
- Le porte delle cantine e di accesso alle parti comuni del piano cantinato saranno tamburate in doppia lamiera preverniciata, con serratura a chiave.
- I parapetti delle scale saranno in ferro a disegno a scelta della Direzione Lavori.
- I parapetti dei balconi saranno in ferro, a scelta della Direzione Lavori.
- I cancelli pedonali e carraio e la recinzione esterna ove prevista, saranno in ferro a disegno semplice a scelta della Direzione Lavori; il cancello carraio sarà dotato di apertura elettrica automatica a telecomando.

9) OPERE IN PIETRA

- Tutti i davanzali, le soglie delle finestre, le copertine dei parapetti dei balconi, e alcune porzioni di zoccolatura esterna, saranno di materiali, spessori, lavorazioni e tipologie da definire a scelta della Direzione Lavori.
- Il rivestimento sia delle alzate che delle pedate delle scale, lo zoccolino battiscopa e i portali degli ascensori sarà di materiale e di spessore da definire a scelta della Direzione Lavori.

10) OPERE DA VERNICIATORE

- Tutte le opere manufatte in ferro (parapetti, ringhiere, recinzioni, etc), saranno verniciate, previa applicazione di due mani di pittura antiruggine, con due mani di pittura a smalto di produzione di primaria azienda e colori a scelta D.L..

11) TUBI DI ESALAZIONE

- Le colonne di scarico ed i tubi di esalazione dei bagni e delle cucine saranno eseguiti con tubazioni insonorizzanti delle ditte REHAU, VALSIR o similari, adeguatamente installate con impiego di collari antivibranti.
- Le esalazioni delle cappe cucine, verranno portate sul tetto mediante tubi in PVC e torrini terminali in copertura.



12) PAVIMENTI - RIVESTIMENTI

- I pavimenti del soggiorno, camere da letto, cucina e disimpegno, saranno in piastrelle di gres porcellanato formato massimo 60 x 60 cm o effetto parquet nei formati 15 x 60 o similare, di primaria marca e di prima scelta, posati in linea ed a giunto fugato.
- Nei bagni di servizio, a rivestimento delle pareti, verranno posate piastrelle di ceramica-bicottura di primaria marca e di prima scelta, per un'altezza di cm 200 posati in linea uniti, compreso il pavimento di adeguato materiale.
- Nei bagni padronali, a rivestimento delle pareti, verranno posate piastrelle di ceramica-bicottura di primaria marca e di prima scelta per un'altezza di cm 240 posati in linea uniti, compreso il pavimento di adeguato materiale.
- I boxes, la pista di manovra e lo scivolo, saranno in calcestruzzo con finitura al quarzo;
- I balconi saranno pavimentati con piastrelle ingelive, a scelta della Venditrice, con zoccolino battiscopa di uguale materiale.
- Tutte le piastrelle in gres porcellanato per pavimenti e ceramica bicottura per rivestimenti interni verranno scelti fra quelli campionati dall'impresa costruttrice. A titolo indicativo vengono dati a riferimento i modelli Timber, Season, Creek, Replace, Crossover, Silk, Soho, Feel, Energy e Luni delle ditte RAGNO ed ERMESI. E' facoltà della D.L. sostituire i modelli indicati con altri di pari valore a listino.
- I pavimenti esterni a piano terra, i percorsi comuni pedonali saranno realizzati secondo disposizioni Direzione Lavori.
- I pavimenti degli ingressi e delle scale, saranno di materiale da definire a scelta della Direzione Lavori.



13) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

- L'impianto di alimentazione e distribuzione dell'acqua, sarà realizzato con tubazioni in multistrato; Gli scarichi interni agli alloggi saranno del tipo saldati a caldo tipo Geberit o tubi a innesto con guarnizioni di tenuta, mentre le colonne di scarico e di esalazione verranno realizzate, come già specificato precedentemente, con tubazioni insonorizzanti tipo REHAU o similari collegati ai torrini / cuffie di aerazione posti sul tetto.

L'impianto sarà realizzato in conformità alla normativa vigente sia per quanto riguarda i materiali utilizzati che per quanto riguarda le modalità di posa in opera.

Gli apparecchi sanitari saranno i seguenti:

- vasca da bagno in vetroresina oppure, a scelta, piatto doccia mineral solid effetto pietra bianco fino a dimensioni 70x120 cm.
- WC con cassetta ad incasso a doppio pulsante di scarico
- bidet
- lavabo senza colonna con sifone Design cromato a vista
- I sanitari a terra filo muro o sospesi saranno di colore bianco della ditta Hatria serie "Novalite" o della ditta Jaquar serie "Solo", o similari.
- Rubinetteria di tipo a miscelatori serie "Goodlife" cromo della ditta Teorema, serie "Opal" cromo della ditta Jaquar o similari, a scelta della D.L. Per la doccia è previsto miscelatore con deviatore integrato nel corpo incasso dotato di soffione a parete e doccino flessibile. Serie quadro per bagno padronale, serie tondo per bagno di servizio.
- Sono inoltre previsti, n° 1 attacco/scarico lavatrice + n° 1 attacco lavastoviglie
- Per l'unità immobiliare al piano terra con giardino privato è prevista la posa in opera di n°1 rubinetto in pozzetto interrato. E' prevista la posa in opera di contatori privati per lettura del consumo d'acqua.
- Per ogni unità immobiliare è previsto un punto acqua a parete, sul terrazzo/balcone o portico (solo per il principale). Non è previsto lo scarico a parete.



14) CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ED ESTIVA

La climatizzazione invernale degli ambienti sarà affidata ad impianti radianti a bassa temperatura del tipo a pavimento. Ogni unità immobiliare sarà gestita termicamente da un sistema di termoregolazione. Sarà presente un cronotermostato generale per l'appartamento e la predisposizione di un termostato per ogni locale. Nei servizi igienici si prevede la posa di scaldasalviette a bassa temperatura.

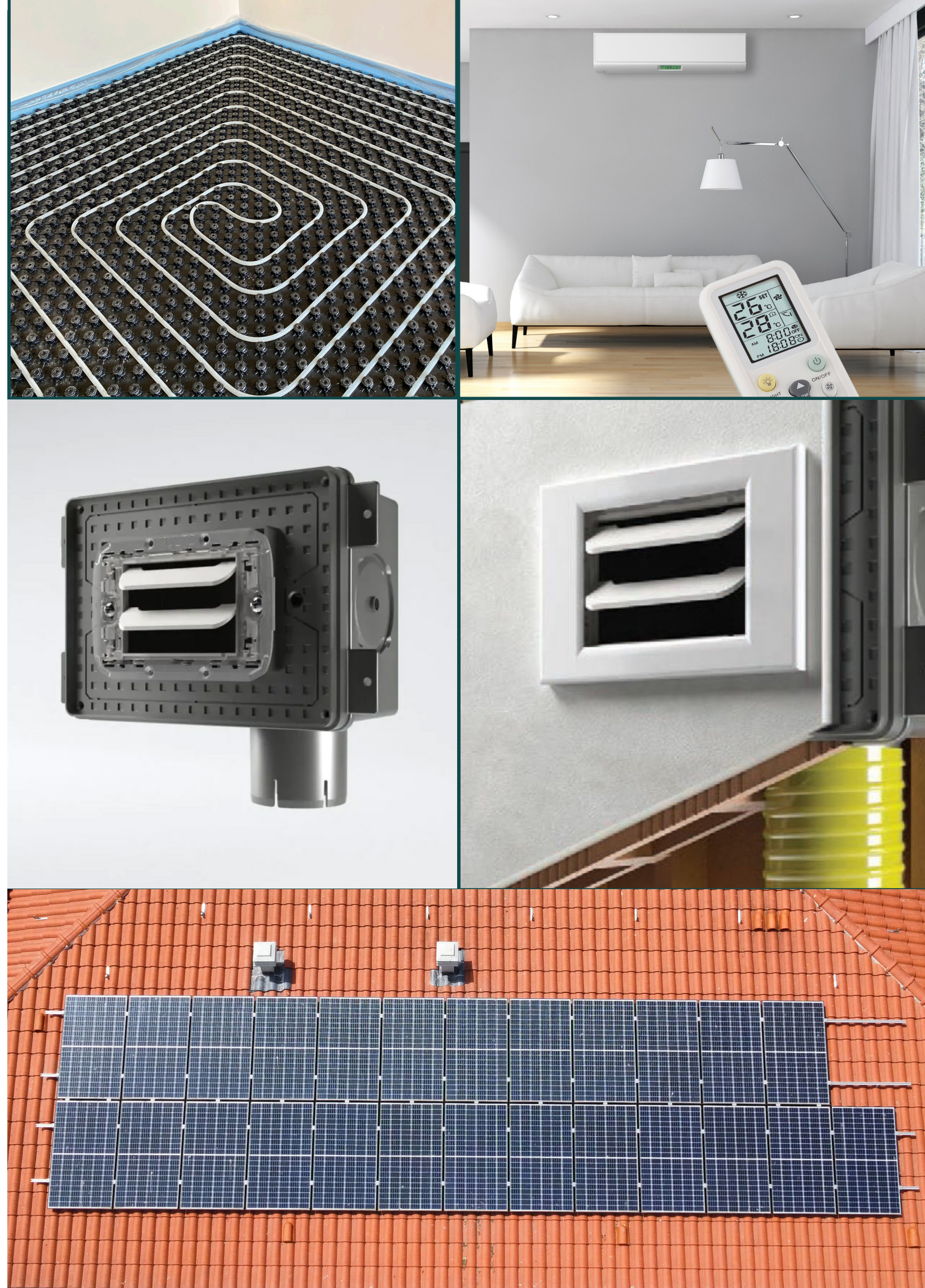
- La produzione termica e frigorifera sarà affidata o ad un sistema autonomo in pompa di calore, alimentata ad energia elettrica, collegata ai pannelli fotovoltaici installati (vedi apposito capitolo). Tali sistemi consentiranno la produzione del fluido caldo per il riscaldamento invernale, quello freddo per la refrigerazione dell'aria estiva e la produzione dell'acqua calda sanitaria per tutte le utenze.
- Il raffrescamento estivo dei locali sarà affidato ad apparecchi di tipo "split" idronici a parete per i locali soggiorno e camere da letto, questi esclusi.

15) VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Ogni singola unità abitativa sarà corredata di sistema di ventilazione meccanica controllata con recupero del calore ad alta efficienza, di tipo autonomo a doppio flusso. Il sistema, garantendo un adeguato ricambio d'aria, contribuisce al mantenimento di un alto livello di salubrità dell'aria all'interno degli ambienti occupati, oltre ad ottimizzare il comfort ambientale. L'aria esterna di rinnovo sarà soggetta a filtrazione meccanica oltre che a recupero energetico per mezzo di uno scambiatore di calore. Il sistema di recupero del calore sarà realizzato in modo tale da estrarre aria dai servizi igienici e dalle cucine immettendo aria nuova negli ambienti "nobili", soggiorni e camere da letto. Il corpo macchina sarà posizionato all'esterno in apposito vano posto nel portico/terrazzo delle singole proprietà private. E' facoltà della D.L. sostituire il modello sopra descritto con altro di eguale efficacia.

16) IMPIANTO FOTOVOLTAICO

- Per compensare parzialmente i consumi elettrici necessari agli impianti di climatizzazione, verranno installati pannelli solari fotovoltaici per una potenza di picco da verificare in fase di definizione dell'impianto per la produzione termica e frigorifera. L'impianto verrà posizionato sulle falde meglio esposte per massimizzare il rendimento di produzione.



17) IMPIANTO ELETTRICO

- L'impianto elettrico sarà eseguito secondo le normative CEI-UNI e la Legge vigente sia per quanto riguarda i materiali impiegati che per quanto riguarda le modalità di installazione degli stessi. Sarà possibile integrare l'impianto con la domotica smart grazie al previsto impiego dei materiali B-Ticino serie MATIX GO, o similari a scelta della Direzione Lavori. Per le parti comuni sarà conforme allo specifico progetto.

- Per le singole unità immobiliari, sarà così composto:

AMBIENTE	PUNTI LUCE	PUNTI PRESE	PRESE TV	PRESE TELEFONO	ALTRO
SOGGIORNO	2	3	1	1	1 campanello
CUCINA	1	6	1		
BAGNI	2	1			1 campanello
CAMERA MATRIMONIALE	1 invertito	3	1	1	
CAMERA	1	3	1	1	
DISIMPEGNO	1	1			
BALCONI/TERRAZZI/ PORTICI	1	1 stagna			
BOX	1/2	1			
CANTINA	1	1			

- Sarà eseguito l'impianto di antenna TV completo per la ricezione delle reti pubbliche e le più diffuse reti private a carattere nazionale; sarà pure realizzato l'impianto satellitare completo di n° 1 presa per alloggio.
- Per l'unità immobiliare al piano terra con giardino privato è prevista la posa in opera di una tubazione vuota in pozzetto interrato.
- Verrà eseguita la motorizzazione del cancello carraio completa di centralina di ricezione e radiocomando (n°1 per ogni posto auto).
- Impianto videocitofonico completo di un monitor per alloggio collegato al cancello pedonale; impianto citofonico all'ingresso della scala.
- Verrà realizzata la predisposizione dell'impianto di allarme di tipo volumetrico mediante la posa in opera di tubazione vuota con filo guida, per n.1 rivelatore esterno sul portico/balcone per ogni esposizione e n.1 rivelatore interno nel soggiorno, oltre al punto sirena, punto centralina e punto ingresso.
- Impianto di messa a terra come da normative vigenti.
- Le lampade esterne dei terrazzi verranno scelte dalla D.L. con costi a carico della parte acquirente.
- Quadri, differenziali e linee varie per le parti comuni, come da specifico progetto.
- L'impianto elettrico di ogni box e cantina, verrà collegato al contatore del singolo appartamento a cui verrà abbinato.
- E' prevista la messa in opera di pannelli fotovoltaici in copertura (vedi apposito capitolo).
- E' prevista la predisposizione in ogni box di tubazione per la futura installazione di presa per ricarica auto elettriche (questa esclusa).
- E' prevista la predisposizione della scatola di derivazione e la tubazione vuota per l'allaccio alla fibra ottica.



INTERRUTTORI - PRESE



VIDEOCITOFONO



18) SERRAMENTI

Serramenti esterni in legno lamellare o PVC, spessore mm 68 x 83 circa, verniciato con pitture all'acqua di colore grigio antracite o altro colore da definire dalla Direzione Lavori, doppia guarnizione di tenuta termoacustica, maniglie e/o maniglione per scorrevoli alzanti in alluminio colore "argento", cerniere a scomparsa. Trasmissione termica media certificata minima = 1.2/1.3 W/m²K;

- Tapparelle in alluminio a stecche aperte a scelta della Direzione Lavori. Per il serramento alzante/spostante scorrevole/principale del soggiorno non è previsto alcun oscuramento.

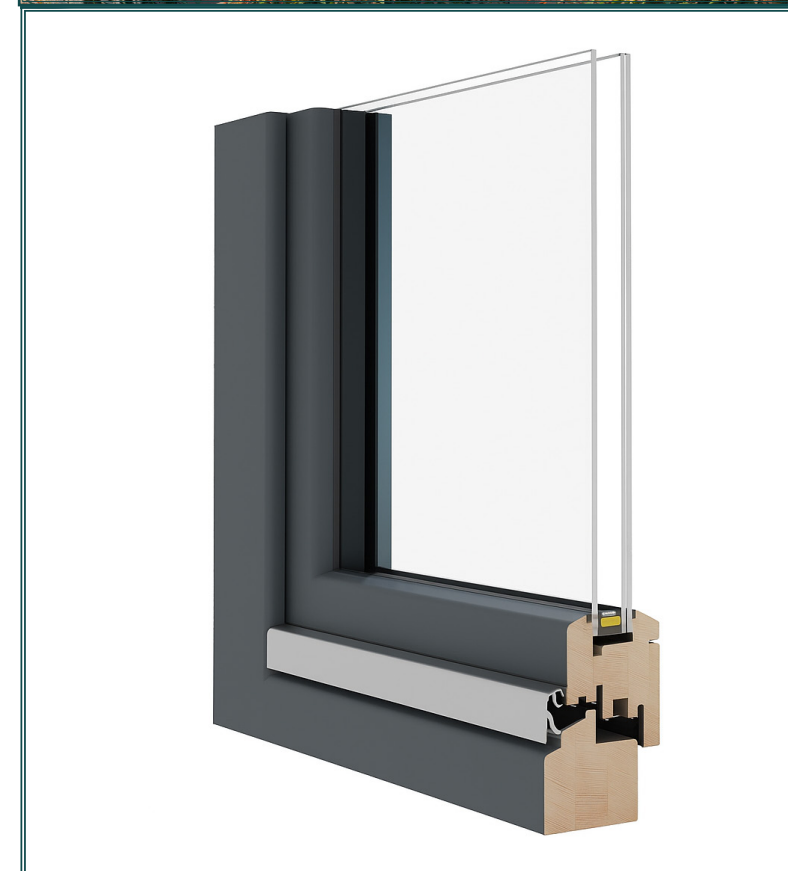
- Fornitura e posa di vetrocamera isolante a bassa emissività spessore mm 32 circa, costituito da 4 strati di vetro per ogni serramento esterno a battente (4+4 / camera 16 Argon / 3+3) e spessore mm 32 circa per ogni serramento esterno scorrevole alzante (4+4 / camera 16 Argon / 3+3) e comunque come da apposito progetto termoacustico.

- Elettrificazione tapparelle con comando in prossimità del serramento.

- Porte interne cieche lisce in laminatino in quattro varianti colore + colore bianco, complete di guarnizioni di battuta e di maniglie in alluminio colore "argento".

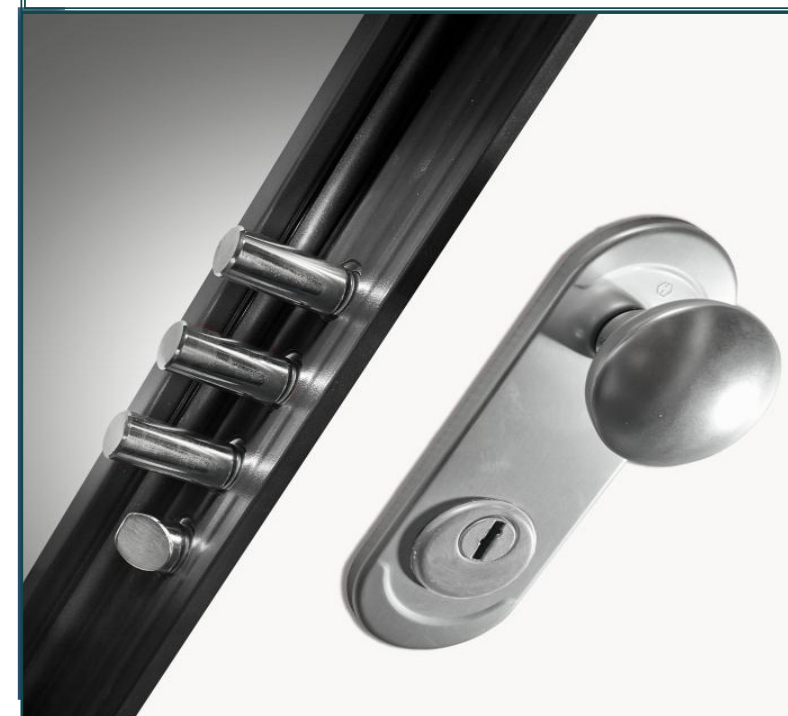
- Portoncino di ingresso blindato certificato di classe 3, pannello interno bianco, pannello esterno laccato; serratura di sicurezza "cilindro Europeo" e soglia mobile paraspifferi.

- Fornitura e posa in opera di zoccolino battiscopa in legno oppure in MDF in laminatino inchiodato altezza 7-8 cm per tutti i locali, ad eccezione di quelli con rivestimento in ceramica.



MANIGLIA
CAPITOLATO

TORINO L



COLORI PORTE
CAPITOLATO



19) IMPIANTO FOGNATURA

L'impianto di fognatura orizzontale sarà realizzato mediante impiego di tubi in PVC di tipo pesante e idoneo per l'uso; potrà essere di tipo appeso a plafone al piano box / cantine oppure di tipo interrato con rinfianchi in calcestruzzo.

- Lo schema solamente indicativo dei tracciati, dei pozzetti di ispezione e di tutto quanto necessario all'impianto, è definito da apposito progetto.

20) OPERE VARIE

- La recinzione esterna esistente verrà recuperata e /o rifatta ove necessario, sia il muretto in calcestruzzo che i soprastanti profilati in ferro, quest'ultimi a disegno semplice verniciati a smalto.

- Resteranno a carico della Parte Promissaria Acquirente, eventuali arredi fissi indicati nelle tavole di progetto e gli oneri relativi alla richiesta delle varie utenze contatori, ed allacciamenti definitivi privati.

- Gli ingombri e le posizioni delle canne di esalazione, degli scarichi dei bagni e delle cucine indicati nel progetto, sono solo indicativi.

- L'eventuale posa in opera di zoccolino battiscopa in ceramica o similare (extra capitolato e a carico dell'acquirente), potrebbe compromettere il sistema di isolamento acustico sottopavimento contro i rumori da calpestio; la Parte Promittente Venditrice non si assume responsabilità al riguardo.

- Per il rispetto delle normative vigenti e per contribuire alla salubrità degli ambienti abitabili è inoltre indispensabile che la cappa cucina/fornello venga collegata al tubo per l'espulsione dei fumi e dei vapori previsto nel locale.

- N.B.: gli impianti, le strutture e tutte le opere in generale descritti nella presente, verranno realizzati conformemente alle normative e alle disponibilità esistenti al momento del titolo edilizio.



21) VISITE IN CANTIERE

Saranno consentite le visite in cantiere solamente se accompagnati da un responsabile dell'azienda, con un appuntamento preventivamente concordato. L'accesso al cantiere potrà essere vietato nel caso in cui le fasi lavorative in atto possano creare rischi all'incolumità dei visitatori. Si precisa che le visite saranno regolamentate per un numero massimo di n° 3, in osservanza alle normative sulla sicurezza nei cantieri. Inoltre non saranno ammesse:

- Persone di età inferiore ai 18 anni, se non regolarmente accompagnati
- Più di cinque persone per ogni visita
- Persone con calzature inadeguate
- Animali da compagnia (cani, gatti etc) dopo che le fasi lavorative di finitura sono già iniziate

22) VERBALE DI CONSEGNA

Alla conclusione dei lavori, è prevista una visita di consegna dell'immobile con un tecnico della società venditrice, durante il quale sarà data la possibilità di rimanere nell'appartamento il tempo necessario per verificare personalmente che le opere siano state eseguite a regola d'arte e che tutti gli accordi siano stati rispettati. Nello stesso momento l'appartamento sarà chiuso con le chiavi definitive (mappatura), in modo che nessuno potrà più accedervi. Le eventuali opere che risultassero incompiute o difettose verranno elencate nel verbale ed ultimate entro la data specificata concordata al momento. Per l'eventuale accesso all'immobile per la sistemazione delle suddette opere, la parte acquirente verrà contattata da un referente dell'impresa. Ultimate le opere verbalizzate verrà compilata una sezione nel verbale consegnato, in cui si attesterà l'effettiva fine lavori e la manleva da parte della società e dell'impresa costruttrice.

23) QUALITÀ DEL PRODOTTO

Con la sottoscrizione del presente capitolato l'acquirente dichiara di essere a conoscenza del fatto che i manufatti oggetto del presente capitolato di massima sono prodotti di qualità, fabbricati su misura, che richiedono un'importante rilevanza di artigianalità. Devono ritenersi esclusi, ai fini di eventuali contestazione dei vizi e della sostituzione dei prodotti, eventuali difformità o imperfezioni derivanti dalla lavorazione artigianale degli stessi, riconoscendo le parti che tali caratteristiche non alterano, né inficiano, la qualità del prodotto.

24) NOTE

Le immagini indicate nel presente opuscolo sono a scopo illustrativo e non costituiscono alcun vincolo contrattuale.

Si intendono escluse tutte le lavorazioni e/o forniture non espressamente indicate nel presente capitolato come ad esempio eventuali controsoffitti, ribassamenti o soppalchi in cartongesso, tinteggiatura dei locali interni etc.. Eventuali varianti potranno essere richieste durante la fase di costruzione e saranno comunque oggetto di valutazione separata, che dovrà essere eventualmente concordata per iscritto tra parte acquirente e la società venditrice e potrà essere attivata solamente se in linea con il crono-programma dei lavori.





DALLA CARTA AL MATTONE

Gestiamo i progetti con cura e passione: dalla progettazione alla realizzazione fino alla commercializzazione. Il consolidato processo interno ci permette di mantenere alti standard qualitativi.



Scopri la nostra storia

È la nostra firma, la nostra promessa,
il nostro impegno, da più di 70 anni.

Scopri tutte le nostre realizzazioni



La presente pubblicazione costituisce esclusivamente una base illustrativa. Una parte delle immagini riportate nel documento è sviluppata con tecniche di computer grafica (rendering fotorealistico), con riferimento a particolari di facciata e prospetti, parti comuni, parti private ed interni degli appartamenti, al solo fine di prospettare un'ipotesi di futura realizzazione e/o potenzialità delle diverse soluzioni a seguito di personalizzazione degli utenti. Ragion per cui tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. Questo documento non ha valenza contrattuale e non è vincolante per la società Progeo s.r.l. che ne detiene i diritti e le informazioni riportate. Sono vietati, senza preventiva autorizzazione, la riproduzione e l'uso anche parziale dei testi e delle immagini. Classe energetica prevista A3.

Stampa 12/2025 rev. 0

