

# RESIDENZA SERENA

Via Cappelletta 5, 6533 Lumino



IN VENDITA APPARTAMENTI DA 2<sup>1/2</sup> E 3<sup>1/2</sup> LOCALI

## PROMOTORI

F.LLI MONIGHETTI, F.LLI PASTA E BASSI STEFANO

## PROGETTO E DIREZIONE LAVORI

STUDIO DI ARCHITETTURA

GUIDOTTI & GUIDOTTI SA - 6514 SEMENTINA

# RESIDENZA SERENA

Via Cappelletta 5  
6533 Lumino

COSTRUZIONE STABILE CON 15 APPARTAMENTI IN PPP  
fondo base mappale 826

12 appartamenti di 2<sup>1/2</sup> locali

3 appartamenti di 3<sup>1/2</sup> locali

## RELAZIONE TECNICA

Aggiornata il 25 ottobre 2017

## COMPOSIZIONE DELLE UNITÀ

La disposizione dei locali negli appartamenti e dei vani comuni é indicata nei piani definitivi 1 :100 che sono parte integrante del contratto di impresa generale.

Prima della costruzione, sono possibili modifiche alle parti non portanti dell'opera e per alcune finiture interne agli appartamenti.

In generale, tutto quanto risulta visibile e comune, viene uniformato a giudizio dei **promotori** (colori esterni, eventuali tende di protezione sui balconi, lamelle, parapetti, ecc.).

## DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA STRUTTURA DELLA COSTRUZIONE

Fondazioni continue e platea in cemento armato. I muri perimetrali sono in cemento armato o in cotto, a dipendenza delle sollecitazioni. Solette e scale in cemento armato gettato o prefabbricato.

Elevazioni: parti con mattoni in cotto e pareti in cemento armato.

Rivestimento esterno con facciata "a cappotto", comprendente sottostruttura portante ed isolamento termica in polistirolo PS 160 mm. **La tinta sarà stabilita dai promotori.**

## INTONACI

Sulle pareti in cotto viene applicato un intonaco premiscelato dello spessore di ca. 5/10 mm. Dove non sono previste delle piastrelle, le superfici vengono rivestite con stabilitura pronte per essere tinteggiate. Sui soffitti dei locali abitabili viene applicata una lisciatura di gesso.

Nei soffitti dei bagni, a causa della presenza di umidità, al posto del gesso viene applicata una stabilitura. A giudizio dei promotori le superfici delle pareti in cemento armato potranno essere mantenute a vista o tinteggiate.

## SOTTOFONDI

Piano cantina :

- Sottofondo flottante a base di anidride, spessori secondo norme SIA.

Appartamenti e atri vani scale:

- Sottofondo flottante a base di anidride, spessori secondo norme SIA.

## OPERE DA IMPERMEABILIZZAZIONE E LATTONERIA

Le opere di impermeabilizzazione e lattoneria comprendono la copertura del tetto dello stabile e dell' autorimessa.

### Impermeabilizzazione:

- pulizia superfici
- isolamento termica, di diverso spessore a seconda delle superfici da isolare
- strati intermedi (stuoie, spalmature bituminose, ecc.)
- impermeabilizzazione con manti bituminosi o teli sintetici e resine
- risvolti, angoli, spigoli, adattamenti, ecc.

### Lattoneria in acciaio inox

- lamiera d'aggancio per scossaline
- lamiera di bordo e di frontone
- converse
- bocchette per griglie per i pozzetti di evacuazione

## OPERE DA ELETTRICISTA

I corpi illuminanti delle zone comuni interne ed esterne, come pure per le terrazze sono scelti, forniti e posati dal promotore.

L'impianto comprende:

Cucine:	- allacciamento a tutti gli apparecchi previsti nel paragrafo "cucine" - spot sotto i pensili - una presa tripla per piccoli apparecchi
Lavanderie private:	- allacciamento per lavatrice + asciugatrice
Impianto ascensore:	- allacciamenti quadri e motori
Impianto riscaldamento:	- termopompa e accumulatori
Impianto suoneria e videocitofono:	- pulsanti al piano terreno - videocitofono
Entrata TT:	- tubi e scatole usuali. <b>L'acquirente deve richiedere personalmente l'allacciamento ed i costi relativi sono a suo carico</b>
Entrata TV:	- avviene tramite la linea TT
Entrata SAT:	- tubi e scatole usuali. <b>L'acquirente deve richiedere personalmente l'allacciamento ed i costi relativi sono a suo carico</b>
Citofono:	- é previsto il citofono per ogni appartamento
Elementi frangisole :	- le lamelle e le tende saranno tutte comandate a motore

## IMPIANO ASCENSORE

Cabina per 8 persone accessibile ai disabili con carrozzina, portata 630 kg, motore elettrico, cabina rivestita con materiali sintetici a scelta dei promotori.

## OPERE DA SANITARIO

Apparecchi ed accessori:

Tipi e modelli come a distinta allegata al contratto di appalto. I prezzi di riferimento per eventuali modifiche sono quelli indicati sulla distinta definitiva. La differenza per supplementi o riduzioni sarà quella tra la distinta base e la scelta del committente, anche se il prezzo di taluni apparecchi avrà subito variazioni dovute ad aumenti.

Nel caso di scelta di mobiletti, cabine doccia o apparecchi non usuali (es. Clos-o-Mat, vasche idromassaggio se non comprese nella distinta base, ecc.), il costo supplementare derivante dal montaggio e dagli allacciamenti (idraulici e elettrici) sarà a carico del committente.

Condotte sanitarie:

Condotte di scarico di tutti gli apparecchi in tubi di plastica in colonna, compresa la necessaria ventilazione fino fuori tetto.

Condotte acque pluviali tetto e terrazze a partire dai pozzetti, distribuzione interrata e formazione di colonne montanti fino fuori tetto in tubi di plastica Geberit o simile, inclusa isolamento fonico e anticondensa.

Ventilazione cucine:

Le cucine degli appartamenti 2.5 locali sono munite di cappe di aspirazione a riciclo con filtri al carbone attivo. Per gli appartamenti di 3.5 locali è prevista l'esecuzione con tubi in lamiera zincata tipo Spiro o simile, Ø 125 mm per ciascuna combinazione. **Attenzione: in caso di scelta di cappe con motori di potenze particolari, il tubo previsto per l'evacuazione potrebbe risultare insufficiente!**

Aspirazione nei servizi senza finestre o lucernari: con tubi flessibili per raccordi dei singoli ventilatori di aspirazione fino al canale principale in alluminio.

Condotte acqua fredda:

Contatore situato nel locale tecnico con formazione di una batteria di distribuzione, compreso tutti i pezzi speciali di congiunzione e di fissaggio.

Allacciamento agli apparecchi previsti eseguiti con tubi Sanipex o simile.

Acqua calda:

**Produzione da fonte rinnovabile**, mediante termopompa aria/acqua. Allacciamento agli apparecchi previsti eseguito con tubi Sanipex o simile.

Contatore per conteggio individuale del consumo di acqua calda. Isolazione delle condotte acqua calda e fredda a vista, con coppelle rivestite con mantello in PVC, condotte sottomuro con guaine isolanti.

Condotte giardino, partendo dalla batteria sanitaria fino ad alimentare i rubinetti previsti, eseguite con tubi di ferro zincato o in tubi PEH, complete di pezzi speciali.

## OPERE DA RISCALDAMENTO

Impianto di riscaldamento con distribuzione del calore negli appartamenti e nel vano scala mediante serpentine a pavimento.

Produzione del calore con pompa di calore del tipo aria / acqua. Collettori predisposti per la posa di un contatore di calore (per ogni appartamento), completi di valvola, raccordi, armadietti con portina a vista.

Condotte di distribuzione a partire dal locale tecnico fino ad allacciare i radiatori previsti, i collettori delle serpentine e il vaso d'espansione. Dove possibile, esecuzione sottomuro, altrimenti a vista nei soffitti dei vani comuni o dei depositi.

Isolazione delle condotte libere eseguite con coppelle e rivestite con PVC, spess. 30 mm. Isolazione delle condotte posate nel pavimento e sottomuro con guaine tipo Armaflex.

## SERRAMENTI DI FACCIATE E OPERE DA FABBRO

I serramenti di facciata sono previsti in PVC colore bianco, e comprendono: maniglie, cerniere, guarnizioni in gomma su doppia battuta e fermavetri a scatto, pannello isolato fino a filo soffitto dove necessario. Gocciolatoio esterno e siliconature su tutto il perimetro. I vetri sono del tipo isolante a bassa emissività. I davanzali in alluminio termolaccato. La porta d'entrata principale è composta da profili in alluminio, con tutta la ferramenta necessaria, le siliconature interne e esterne, maniglia in acciaio, vetri securizzati, sogliette, pompa chiudi-porta, ecc.

Bucalletterie disposte a gruppi. Separazione depositi interni in lamiera zincata altezza ca. 2.30 m con porta d'accesso larghezza ca. 0.70 m con chiusura con cilindro Keso.

Corrimani per le rampe scale con tubolari in ferro piegati.

I parapetti delle terrazze saranno in ferro zincato e patinato in acciaio inox e lastre in vetro stratificate con PVB bianco latte o fumè per gli appartamenti da 4.5 locali ed in calcestruzzo armato per gli appartamenti da 3.5 locali.

## ELEMENTI FRANGISOLE

Le finestre sono dotate di **lamelle verticali motorizzate**, con comando a motore elettrico e il relativo interruttore ad eccezione delle finestre lato sud che per un maggiore apporto di luce naturale potrebbero sfruttare il sistema di oscuramento delle terrazze stesse. Sulle terrazze si ha la possibilità di far posare le **tende parasole a caduta verticale con comando a motore** ed i costi relativi sono a carico del acquirente. Il colore, per ovvie ragioni, sarà uniformato per tutto lo stabile e scelto dai promotori.

## OPERE DA FALEGNAME

Alle finestre con parapetto (esclusi i bagni) vengono posati scossetti in MDF verniciati allo smalto, comprese siliconature fini perimetrali, **non sono previsti celini o binari porta tende**.

Porte interne d'entrata agli appartamenti, composte da:

- telaio in ferro o legno (non massiccio), doppia battuta
- anta rivestita dalle 2 parti con laminato.
- serratura chiudente in 3 punti con foro per cilindro KESO, spia ottica, soglia antispifferi tipo PLANET BS o simile
- maniglie e rosette in acciaio inox.
- dimensione luce netta ca. cm. 90 x 200

Porte interne agli appartamenti composte di:

- telaio in ferro o legno (non massiccio).
- anta spessore 40 mm, rivestita dalle 2 parti con laminato, colore bianco/grigio
- serratura con maniglie e rosette.

Armadi a muro, con ripiani spostabili, stanga in acciaio, cerniere nascoste, oliva senza cilindro. Ante rivestite dalle 2 parti con laminato, zoccolo e liste perimetrali rivestite frontalmente con laminato colore bianco o tintegeeate. Incluse siliconature fini perimetrali. Dimensioni indicative: 3 ante a battuta di ca cm 45 per anta.

Cilindri e chiavi tipo KESO o simile, secondo piano chiusure.

## OPERE DA PIASTRELLISTA

Pavimenti:

- Pavimenti entrate, soggiorni, pranzi, cucine con colla adatta al sottofondo riscaldante.
- Pavimenti servizi
- Pavimenti terrazze

Zoccolo: in tutti i locali degli appartamenti viene posato uno zoccolino sintetico tipo DUCO, colore a scelta dalla collezione del promotore.

Rivestimenti:

- Rivestimenti servizi fino ad un'altezza di ca. 2.00 ml.

**N.B.** Nei rivestimenti servizi non è compresa la fornitura e la posa di listelli e decori

Siliconature: colore bianco nei bagni e colore grigio nei pavimenti

## FINITURA PIASTRELLE

Il committente deve scegliere e acquistare le piastrelle dal rivenditore indicato dai promotori, al **prezzo lordo massimo (di listino) di Fr. 40.-** L'eventuale maggior o minor costo sarà conteggiato e conseguentemente fatturato o stornato.

(Attenzione: la differenza di prezzo è calcolata tra i **prezzi netti pagati dal promotore**)

Nota: per motivi di uniformità le piastrelle per le terrazze vengono scelte dal promotore.

## OPERE DA PARCHETTISTA

Nelle camere da letto è prevista la posa di un pavimento in legno, in rovere o faggio, listoncino cm 49 x 7 x 1, prelaccato opaco, posato a tolda di nave. Il committente può decidere di posare delle piastrelle anche nelle camere. Il costo è parificato alla posa di piastrelle come al paragrafo precedente.

**Prezzo base di listino del parquetto posato Fr. 100.- al mq compreso zoccolino.**

Nel caso di scelta di pavimento di costo superiore a quello indicato, il maggior prezzo sarà fatturato all'acquirente.

## OPERE DA MARMISTA

Le rampe scale comuni e i pianerottoli saranno rivestiti in granito, tipo a scelta del promotore.

## OPERE DA PITTORE

- Tinteggio delle pareti dei locali al piano interrato con 2 riprese di tinte acriliche (a giudizio del promotore, su superfici in cemento armato la superficie può rimanere a vista)
- Tinteggio dei locali appartamenti e vani scale, compreso preparazione del fondo con isolante adeguato e 2 riprese di dispersione
- Idem per soffitti in gesso e stabilitura
- Verniciature di opere in legno compreso carteggiatura, imprimitura, carteggiatura intermedia, stuccatura e 2 riprese di smalto.
- Scossetti in legno, tinteggio di colore bianco.
- Verniciatura di opere in ferro, compresa carteggiatura, sgrassatura e 2 riprese di smalto.
- Porte lift
- Demarcazioni posteggi
- Tinteggio chiusure in Novophen sopra le combinazioni di cucina e fasce perimetrali armadi a muro.

## ARREDAMENTI CUCINE

Il committente deve scegliere la cucina dal rivenditore indicato dal promotore. Eventuali modifiche della composizione o degli apparecchi rispetto a quelli scelti dal promotore sono possibili e saranno da concordare direttamente con il fornitore, i costi supplementari saranno fatturati direttamente al committente. **Attenzione** alla tempistica, in quanto determinati allacciamenti vengono predisposti sottomuro sulla base dei disegni originali della cucina. Eventuali spostamenti saranno a carico del committente.

Le cucine risultano così composte:

- Mobili rivestiti in laminato, colori a scelta dalla collezione del promotore.
- Elementi interni con rivestimento in melaminico bianco
- Dimensioni e composizione delle cucine come a disegno allegato.
- Piano di lavoro e alzata posteriore in granito a scelta del gruppo 1.

Apparecchi previsti:

Gli apparecchi previsti comprendono:

- Lavello da incasso con zona scolatura posato sopra al piano di lavoro
- Batteria miscelatrice con doccetta estraibile
- Piano di cottura in vetroceramica
- Forno da incasso
- Cappa estraibile
- Frigo/congelatore
- Lavastoviglie

Il promotore si riserva di modificare la marca degli apparecchi offrendo comunque un modello equivalente.

## PULIZIA DELL'EDIFICIO

I singoli appartamenti ed i vani comuni saranno puliti da una ditta specializzata. E' pacifico che determinate finiture di dettaglio potranno richiedere l'intervento del committente.

## ESTERNO

Le strade di accesso saranno pavimentate in asfalto, mentre il camminamento pedonale sarà in lastricato in cemento.

I muretti di sostegno necessari alla sistemazione del terreno sono eseguiti con bordure e/o in calcestruzzo.

Le aree rimanenti saranno seminate a tappeto verde.

È prevista la posa di alberi, di alberelli a di cespuglio.

## SPECIFICHE

<p><b>Il committente dovrà scegliere per l'esecuzione di tutte le opere previste, le ditte incaricate dal promotore.</b></p>
--

Tutti i prezzi esposti nella presente relazione tecnica s'intendono IVA 8.0% inclusa.

## PROMOTORI

**F.lli Monighetti, F.lli Pasta e Bassi Stefano**

## PROGETTISTA E DIREZIONE LAVORI

**Guidotti & Guidotti SA, Via alla Pobbia 4 - 6514 Sementina**