

# Residenza Campello

In Pasquee  
Comune di Camorino

IN VENDITA APPARTAMENTI DA 3<sup>1/2</sup> e 4<sup>1/2</sup> LOCALI



STUDIO

**STUDIO AFG Sagl**

Viale C. Olgiati 17  
CH - 6512 Giubiasco

**AFG**

PROGETTAZIONE  
DIREZIONI LAVORI  
PREVENTIVI  
CAPITOLATI  
STIME DEI COSTI  
PROMOZIONI  
IMMOBILIARI

**T** 091 225 80 95  
**F** 091 225 80 95  
**M** 079 460 12 00  
**@** info@studioafg.ch  
**W** www.studioafg.ch

## **RESIDENZA CAMPELLO**

In Pasquee  
Comune di Camorino

**COSTRUZIONE STABILE CON 8 APPARTAMENTI IN PPP**  
FONDO BASE MAPPALI 518

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

**2 appartamenti di 4<sup>1/2</sup> locali**

**4 appartamenti di 3<sup>1/2</sup> locali duplex**

**CONSEGNA PREVISTA AUTUNNO 2017**

## **RELAZIONE TECNICA**

Redatta : marzo 2017

## COMPOSIZIONE DELLE UNITÀ

La disposizione dei locali negli appartamenti e dei vani comuni é indicata nei piani definitivi 1 :50 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, ecc.).

## DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA STRUTTURA DELLA COSTRUZIONE

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

Elevazioni: parte con mattoni in cotto e parte in cemento armato, pareti divisorie locali interni in cartongesso e cotto.

Rivestimento esterno con facciata "a cappotto", comprendente sottostruttura portante, isolamento termica in polistirolo PS. La tinta sarà stabilita dei 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 gesso fine pronta per essere tinteggiata. 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 terreno:

- Zona posteggi e accessi pedonali e veicolari previsto con una pavimentazione drenante
- Locale tecnico, lavanderia in comune e depositi: sottofondo cementizio.

Appartamenti e atri vani scale:

- Sottofondo flottante a base di anidride e/o cementizio, spessori secondo norme SIA.

## OPERE DA IMPERMEABILIZZAZIONE E LATTONERIA

Le opere di impermeabilizzazione e lattoneria comprendono la copertura del tetto tra le due costruzioni quale copertura del vano scala.

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 RAME

- lamiera d'aggancio per scossaline
- lamiera di bordo e di frontone
- converse
- lucernari, con basamento e cupole
- 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
- Cupole elettriche:
- allacciamento + interruttori piano attico
- Impianto ascensore:
- allacciamenti quadri e motori
- Impianto riscaldamento:
- caldaia a gas a condensazione
- Imp. suoneria/videocitofono:
- pulsanti al piano terreno
  - Citofono (videocitofono non previsto)
- Entrata TT:
- tubi e scatole usuali. L'acquirente deve richiedere personalmente l'allacciamento ed i costi relativi sono a suo carico
- Entrata TV:
- La tassa entrata principale ed i cavi fino all'interno dell'appartamento, relativi alle 2 prese comprese (soggiorno e camera matrimoniale), sono a carico dei promotori. Altre prese supplementari sono da richiedere prima della costruzione e sono soggette a supplemento di costo. L'abbonamento alla Cablecom deve essere richiesto e stipulato dal committente.
  - È vietata la posa di parabole ad eccezione se posate sul tetto.
- Elementi frangisole :
- 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 a vista nelle lavanderie e formazione di colonne montanti fino fuori tetto.

In tubi di plastica Geberit o simile, inclusa isolamento fonica e anticondensa.

Ventilazione cucine:

Esecuzione con tubi in lamiera zincata tipo Spiro o simile, Ø 125 mm per ciascuna combinazione. Cucine al piano attico con uscite dirette sul tetto. 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 dal 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.

Predisposizione per irrigazione giardino e macchine da lavare asciugatrici negli appartamenti.

Non prevista Aria condizionata.

Acqua calda:

Produzione mediante caldaia a gas posizionata all'interno del locale tecnico.

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 caldaia a gas. 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 IN PVC/ALU E OPERE DA FABBRO**

I serramenti di facciata sono previsti in ALU colore da definire, 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.

Bucalettere disposte a gruppi.

Separazione depositi interni in laminato altezza ca. 2.00 m con porta d'accesso larghezza ca. 0.70 m con chiusura con cilindro tipo Keso/Kabacombianto con la chiave dell'appartamento.

Corrimani per le rampe scale con tubolari in ferro piegati.

I parapetti delle terrazze saranno in ferro zincato e patinato color antracite come imposto dal Dipartimento del Territorio, Parete centrale del corpo scala prevista totalmente in vetro, compresa porta d'ingresso dello stabile.

Il corpo scale rimarrà aperto sul lato SUD degli edifici.

### **ELEMENTI FRANGISOLE**

Tutte le finestre sono dotate di tende verticali motorizzate tipo "solo zip" con comando a motore elettrico e il relativo interruttore.

Il colore, per ovvie ragioni, sarà uniformato per tutto lo stabile e scelto dai promotori.

### **TETTO A FALDE**

Legname in abete segato normale, leggera profilatura delle teste visibili lungo le sporgenze di gronda.

Rivestimento parti sporgenti lungo la gronda con mediante perline in abete immaschiate e piallate, rete in PVC forata per evitare infiltrazioni di uccelli.

Rivestimento superfici con pannelli in fibra di legno tipo Steico, telo sottotetto ermetico, sigillature varie, controlistona in abete sezione 50x50mm, frontalini, mantovane in abete incollato.

Isolazione interna mediante materassini in lana di vetro, spessore 220mm, posata tra i correntini. Freno a vapore.

DUPLEX: vi saranno dei velux in legno bianco, automatici e programmati da un telecomando, previsti sensori pioggia.

Copertura tetto mediante tegole di terracotta svizzero tipo Ludovici colore bruno, copponi e ganci paraneve.

DUPLEX: tetto interno sarà a vista mediante perline sbiancate velate bianche, 14x11.5mm, scuretti contromuro.

Tutta la lattoneria è prevista in RAME.

## 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. 70/80/90 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, stangha 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 tintegee. Inclusive 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 posate su piedini (galleggiante)

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

- Parti comuni quali lavanderie stenditoi, depositi e locale tecnico in betoncino liscio con sabbia di quarzo tintegee, in alternativa in piastrelle.

Rivestimenti:

- Rivestimento lavanderie: parete vicinanza ML e asciugatore, per ca. 3 m<sup>2</sup>.
- Rivestimenti servizi fino ad un'altezza di ca. 2.20 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

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

## 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 eseguite con piedini vengono scelte dal promotore.

## OPERE DA PARCHETTISTA

Nelle camere da letto è prevista la posa di un pavimento in legno, in rovere naturale, 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 PITTORE

- Tinteggio delle pareti dei locali al piano interrato con 2 riprese di tinte al naturale (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, oppure può decidere di acquistare direttamente l'arredamento da altro fornitore. In questo caso dal contratto verranno bonificati gli importi descritti in calce. Nel caso di acquisto diretto il promotore non è responsabile della fornitura e posa dell'arredamento cucina, ed eseguirà unicamente gli allacciamenti sulla scorta dei piani di dettaglio forniti dal nuovo fornitore. 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 alzatina posteriore (h 10 cm) in granito a scelta del gruppo 1.

Apparecchi previsti:

Gli apparecchi previsti (a parte il lavello e la batteria) sono della V-ZUG o marca simile, e 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 eseguite con pavimentazione drenante.

Sarà realizzata una copertura « leggera » per i posteggi esterni con dei fili in acciaio ricoperti di vegetazione.

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.

Non sono previste alberature ma la posa di alberelli a cespuglio.

## SPECIFICHE

**Il committente dovrà scegliere, per l'esecuzione di tutte le opere previste, le ditte incaricate dal promotore.  
I piani allegati alla documentazioni in alcuni casi potrebbero avere piccole modifiche.  
Tutti i prezzi esposti nella presente relazione tecnica s'intendono IVA 8.0% inclusa.**

## PROGETTISTA & DIREZIONE LAVORI

**Studio AFG sagl**

Progettazione & Direzione lavori

Viale Stazione 4 CP 2545

6501 Bellinzona

Ottobre 2015