



PROGETTO RESIDENZA EMMA
VIADALTIGLIO - GIUBIASCO

RESIDENZA E M M A

GIUBIASCO Fondo n. 368 RFD

APPARTAMENTO	locali	SUL	TERRAZZA computo al 50%	LAVANDERIA computo al 50% *	CANTINA computo al 50%	SUPERFICIE DI VENDITA		Proposta assegnazioni posteggi DA AGGIUNGERE AL PREZZO
3. piano 09	4.5	126.00	30.5	8.00	5.50	156.00		2 coperti
3. piano 08	2.5	58.20	11.1	12.00	0.00	70.10		1 coperto
3. piano 07	2.5	60.50	14.4	12.00	0.00	73.70		1 coperto
2. piano 06	2.5	55.90	12.3	6.30	5.50	71.40		1 coperto
2. piano 05	3.5	86.70	16	12.00	0.00	100.70		1 coperto 1 esterno
2. piano 04	3.5	102.10	16.7	11.20	5.50	124.30		2 coperti
1. piano 03	2.5	55.90	12.3	6.30	5.50	71.40		1 esterno
1. piano 02	3.5	86.70	16	12.00	0.00	100.70		1 coperto 1 esterno
1. piano 01	3.5	102.10	16.7	11.20	5.50	124.30		1 coperto 1 esterno

POSTEGGI COPERTI
POSTEGGI ESTERNI

10
4

CHF 35'000.00
CHF 20'000.00

APPARTAMENTI 2-5-7-8 DISPONGONO DI UNA LAVANDERIA/CANTINA AL PT

TUTTI GLI ALTRI APPARTAMENTI DISPONGONO DI UNA LAVANDERIA PRIVATA E DI UNA CANTINA AL PT



FONDO BASE N. 368

RFD Bellinzona – Giubiasco

RESIDENZA EMMA

Via Del Tiglio

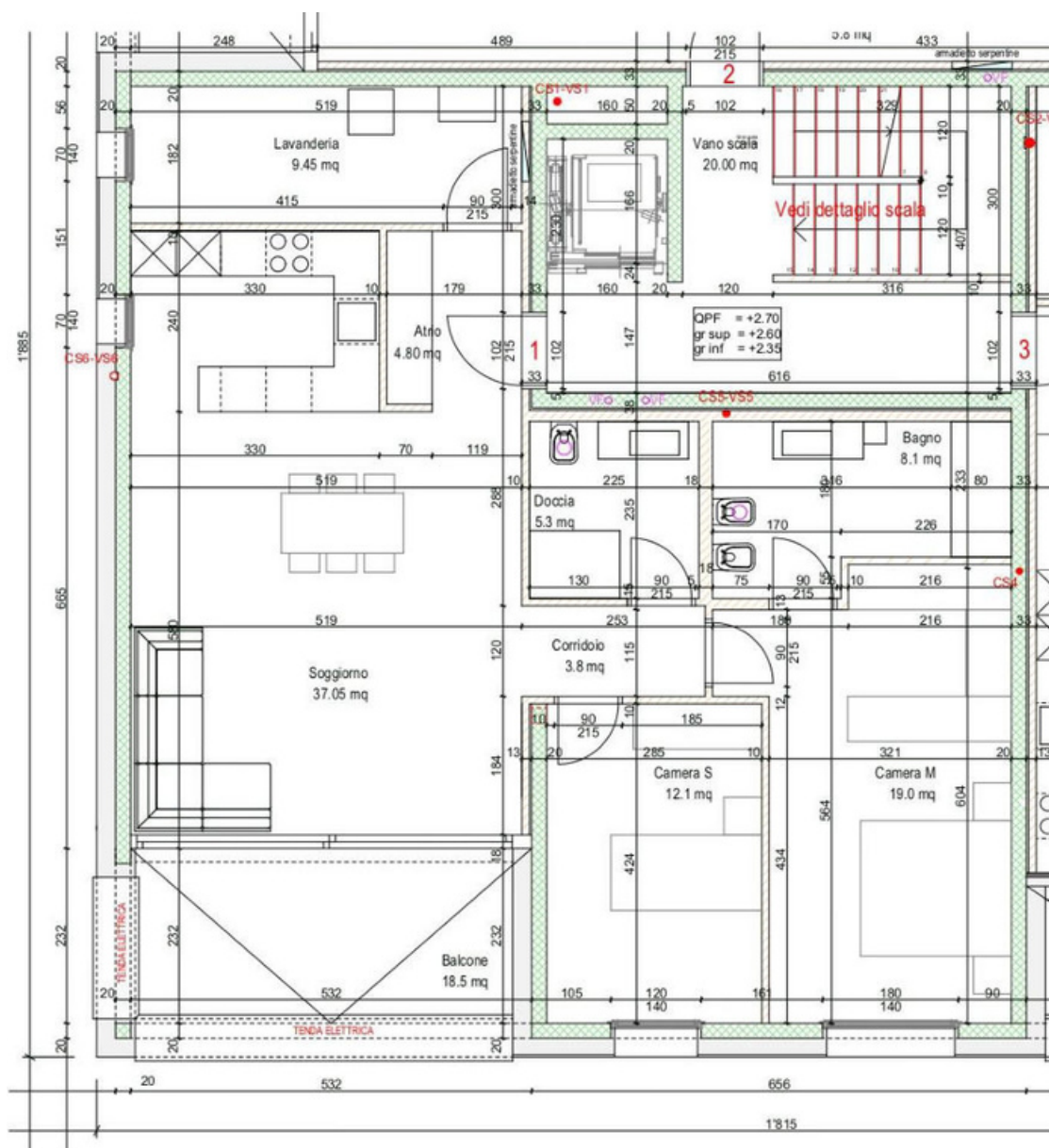
PLANIMETRIE

Gli schemi degli appartamenti, piani e render fotografici di questa documentazione sono indicativi e non vincolanti: faranno stato i piani di dettaglio definitivi ed i documenti ufficiali della PPP. Le misure riportate sui piani di dettaglio sono grezze.

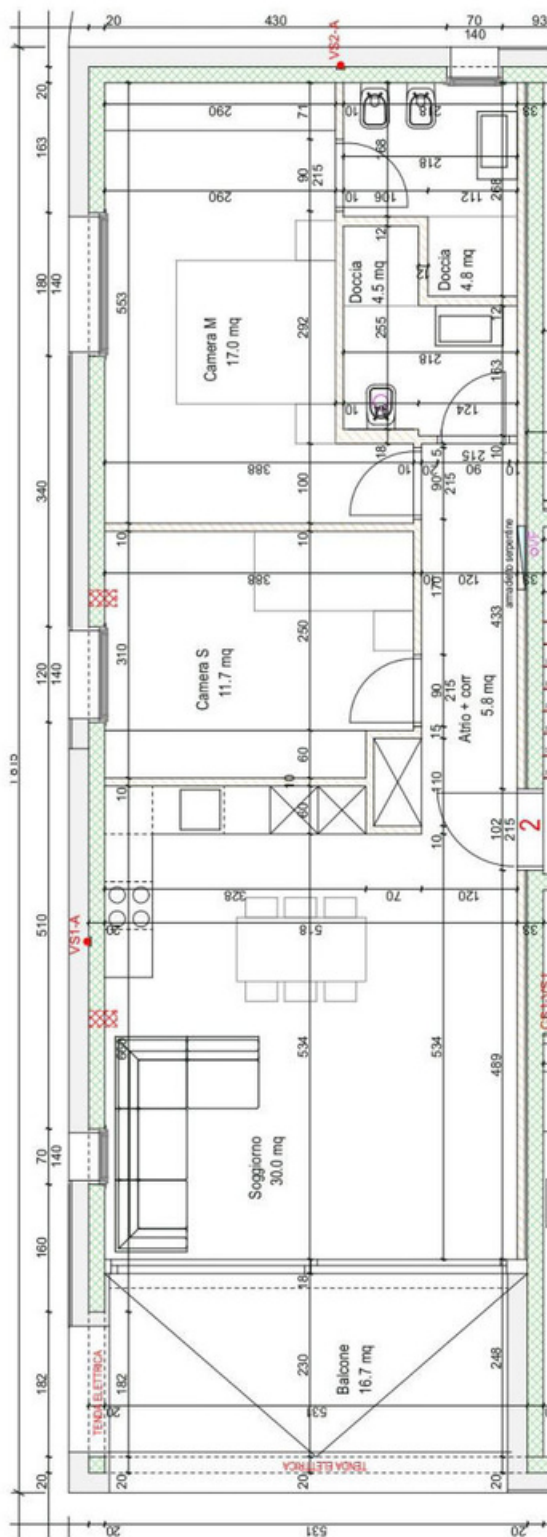




Pianta Appartamento PPP1:

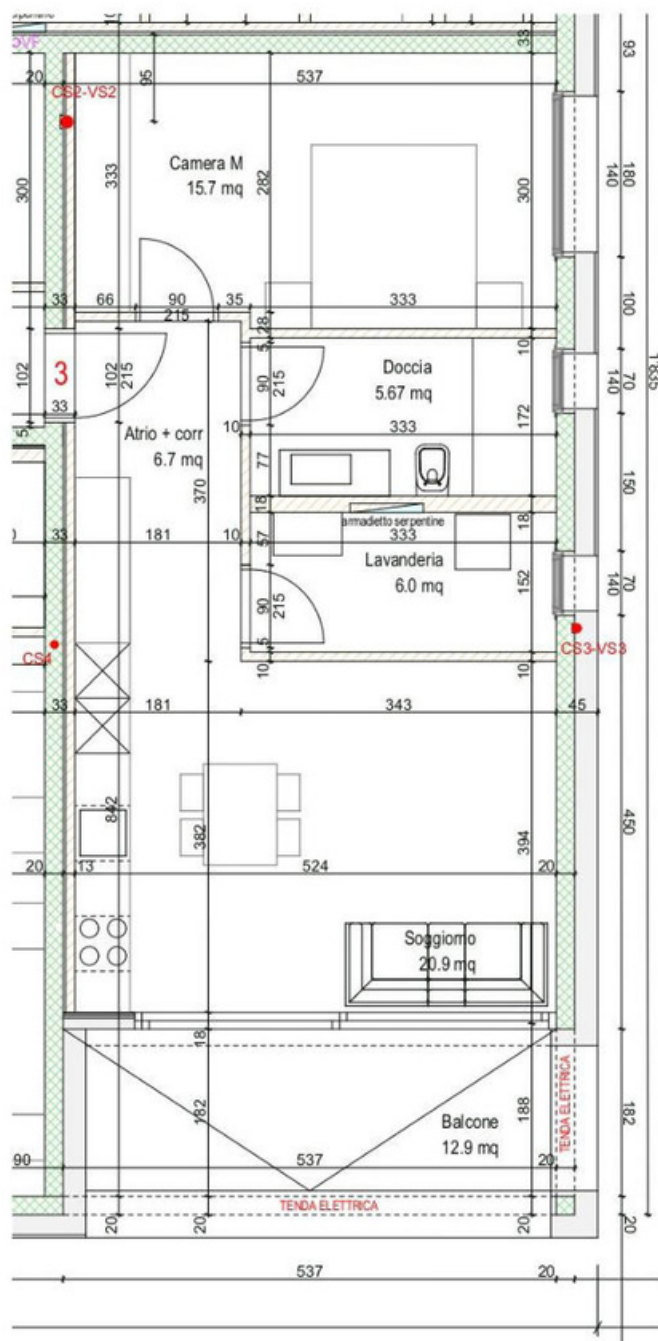


Pianta Appartamento PPP2:



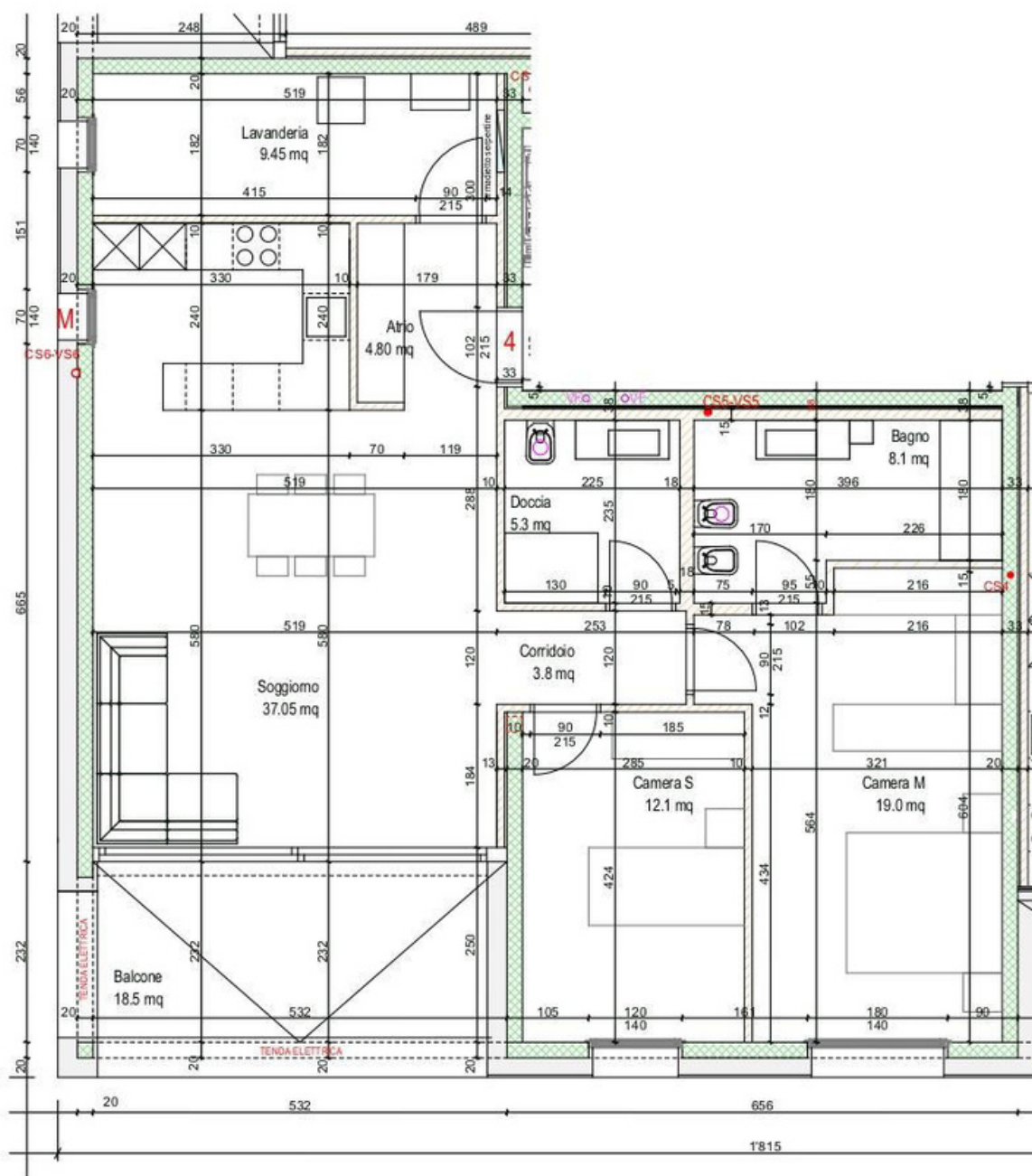


Pianta Appartamento PPP3:



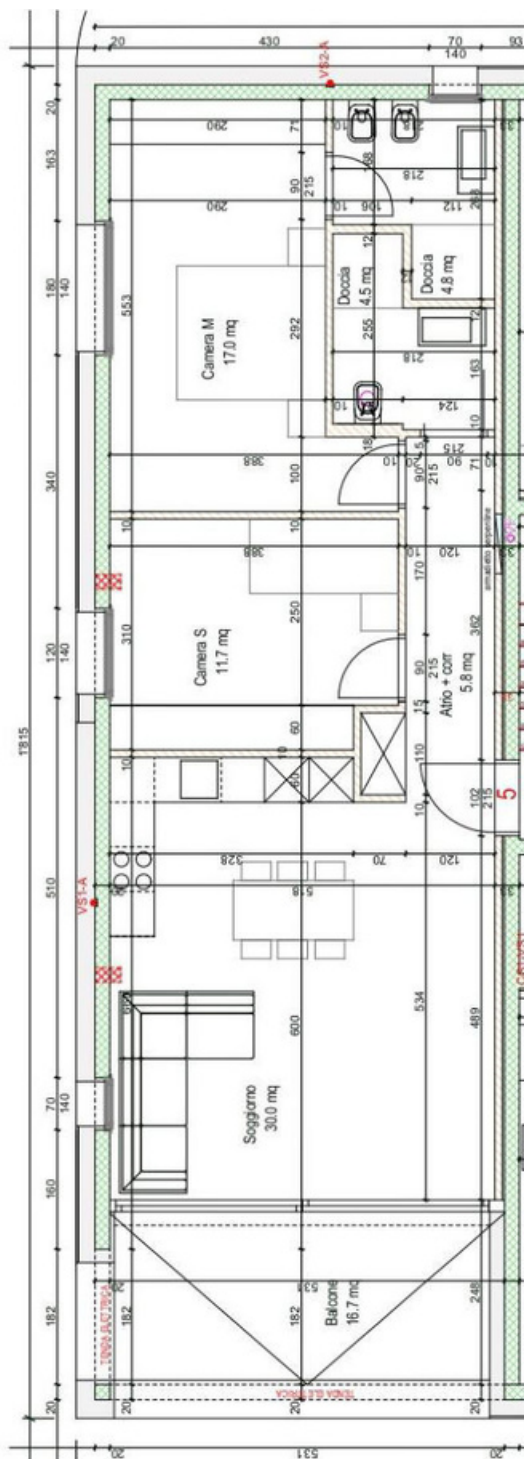


Pianta Appartamento PPP4:



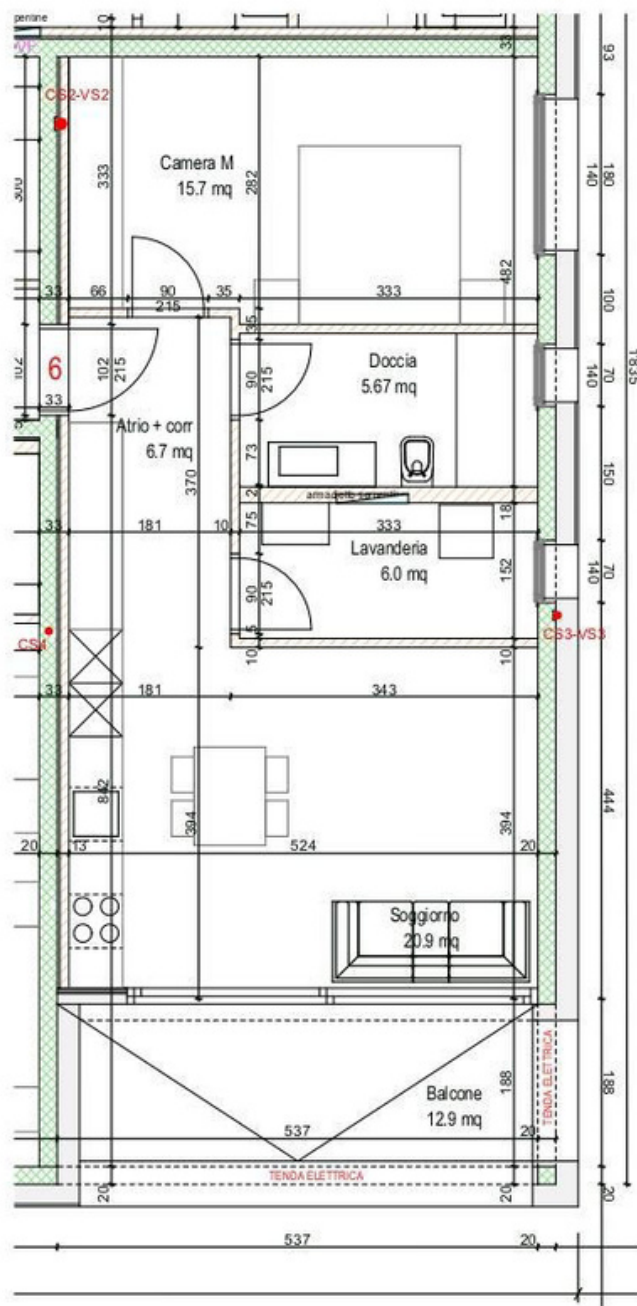


Pianta Appartamento PPP5:



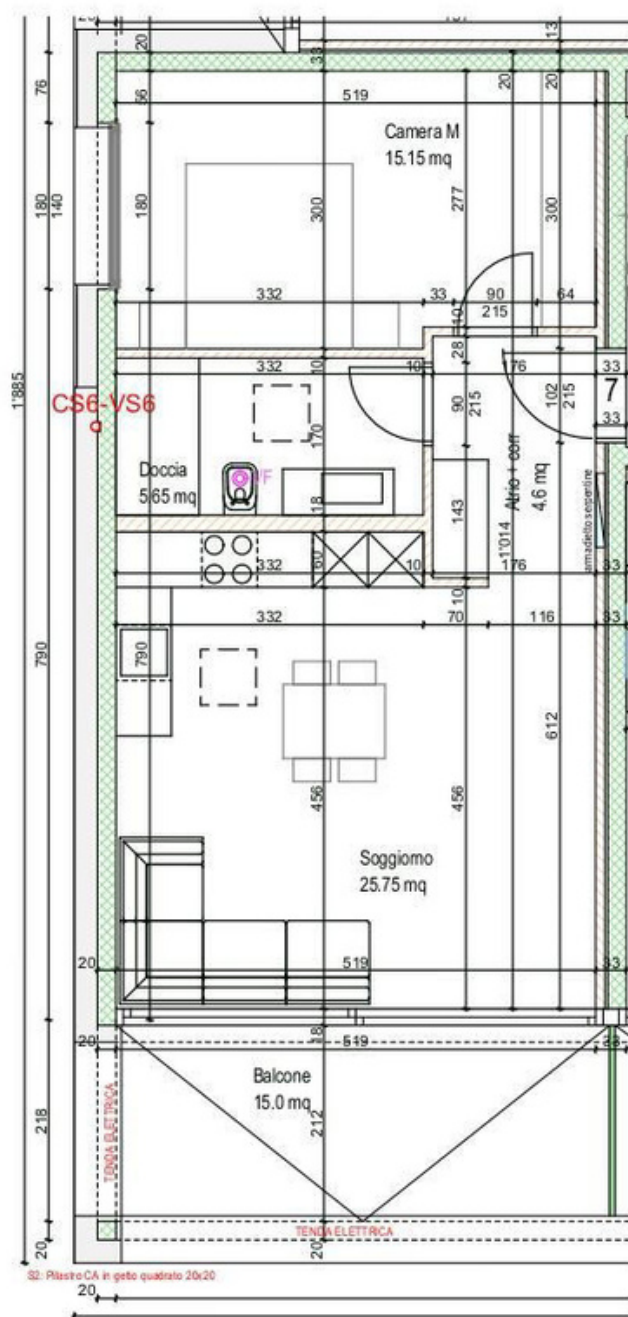


Pianta Appartamento PPP6:



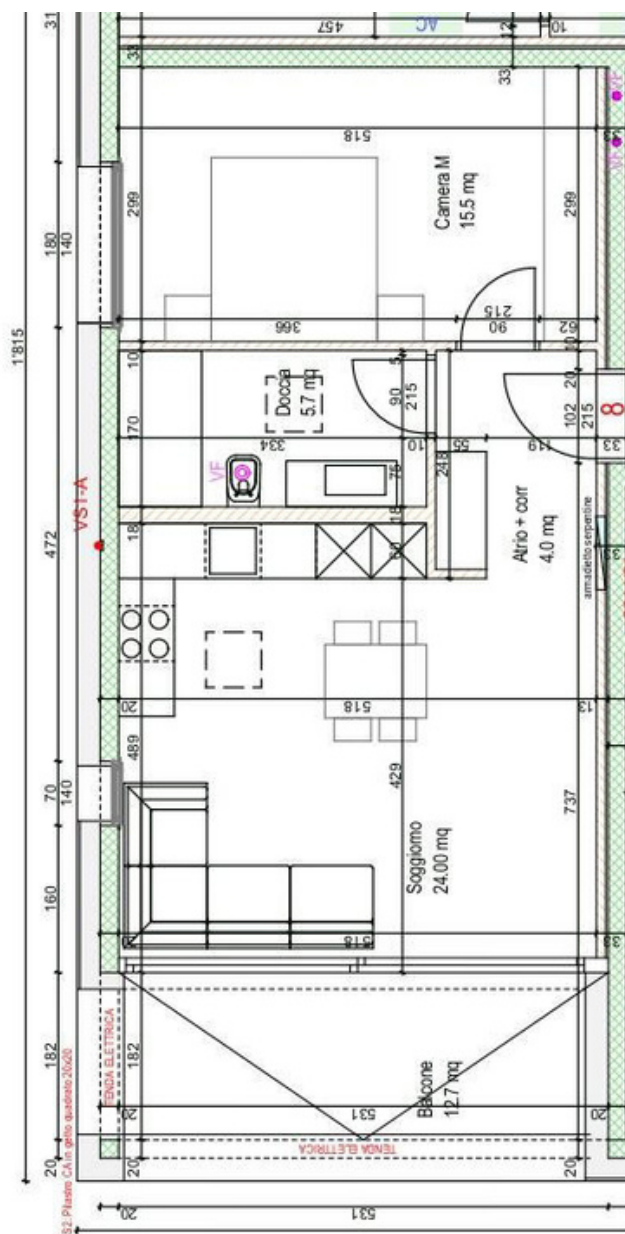


Pianta Appartamento PPP7:



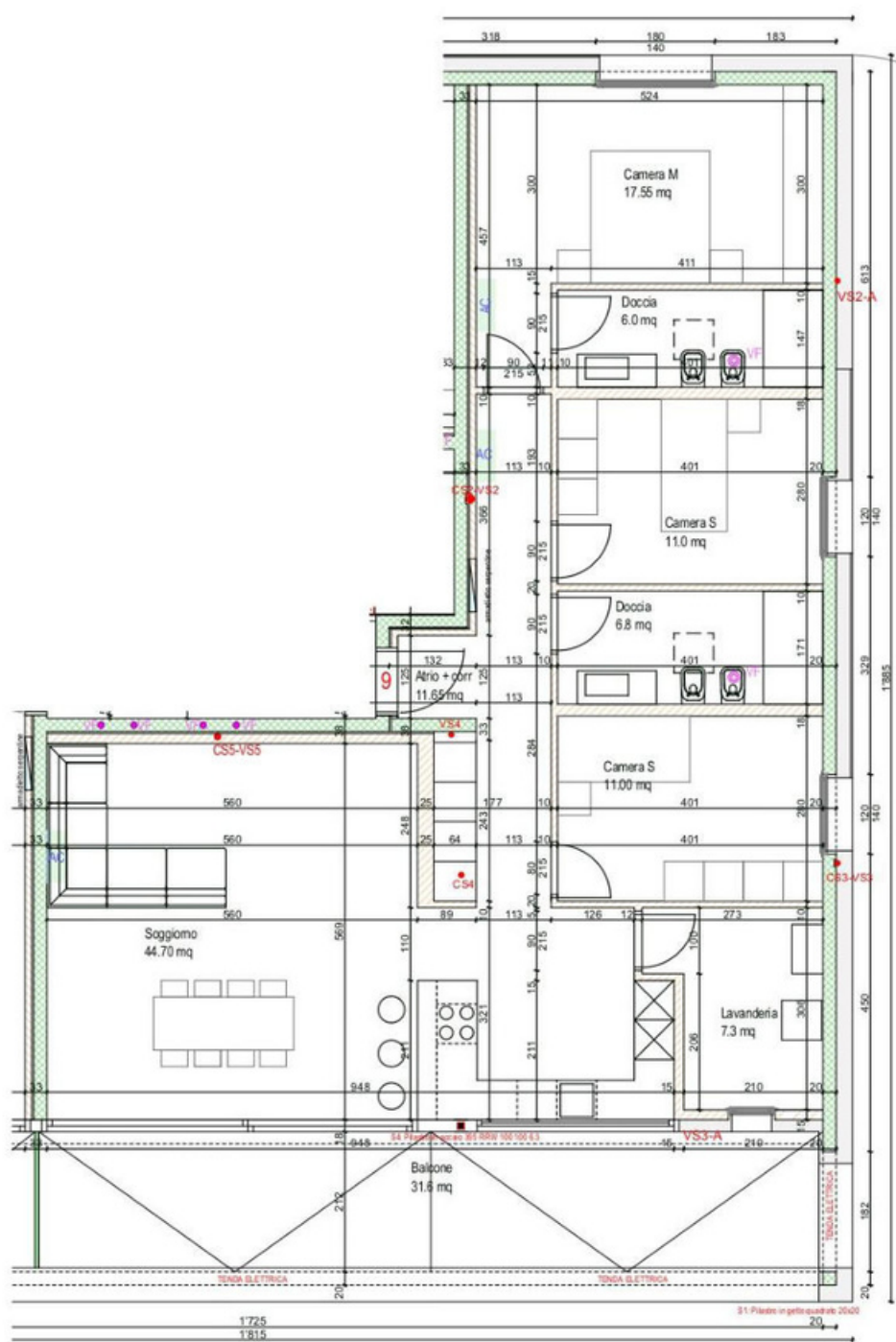


Pianta Appartamento PPP8:





Pianta Appartamento PPP9:





FONDO BASE N. 368

RFD Bellinzona – Giubiasco

RESIDENZA EMMA

Via Del Tiglio

RELAZIONE TECNICA

Gli schemi degli appartamenti, piani e render fotografici di questa documentazione sono indicativi e non vincolanti: faranno stato i piani di dettaglio definitivi ed i documenti ufficiali della PPP. Le misure riportate sui piani di dettaglio sono grezze.

RELAZIONE TECNICA DI VENDITA.

1. OGGETTO.

STABILE:

PIANO TERRENO Livello 0

Scale, Lift, Cavedio, 4 cantina lavanderia, 5 Cantine, Locale tecnico, Corridoio, atrio comune, Locale biciclette, Portico, Rampa, 6 posteggi coperti = parti comuni

ESTERNO STABILI

Giardino comune, strada d'accesso, Piazzale di manovra, Tettoia posteggi coperti, 4 posteggi coperti, 4 posteggi scoperti = parti comuni

PIANO TETTO

Tetto piano, 41 pannelli fotovoltaici, 7 lucernari = parti comuni

2. OPERE DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI.

Onorario architetto per domandacostruzione, piani esecutivoprovvvisori e definitivi, direzione lavori.

Onorario ingegnere per calcoli statici, piani d'armatura e liste ferro, tutto incluso.

3. OPERE DA IMPRESARIO COSTRUTTORE.

- impianto cantiere completo.
- scavo generale, scavi parziali e rinterri
- platea di fondazione, banchine di fondazione in calcestruzzo BH 300.
- murature perimetrali al piano interrato in calcestruzzo BH 300.
- solette vari piani, soletta tetto piano e soletta autorimessa e posteggi coperti in calcestruzzo BH 300.
- murature perimetrali in calcestruzzo BH 300 spess. 20 cm.
- scala di collegamento in calcestruzzo BH 300.
- muri lift in calcestruzzo BH 300.
- murature portanti al piano terreno in calcestruzzo BH 300 spess. max cm 35.
- murature portanti interne in calcestruzzo BH 300 spess. 20 cm e cotto spess. 15 cm.
- murature divisorie interne in cotto spess. 10 e 12 cm.
- betoncino fibra metallica Harex, ai vari piani, spess. 5 cm, sopra isolamento termica e stuoia anticalpestio predisposta per l'impianto riscaldamento, compreso giunti di dilatazione.
- aiuti ai vari artigiani.
- ponteggi di facciate esterni per l'esecuzione dei lavori.

3.1 Canalizzazioni esterne.

Scavi parziali percondottee pozzetti, tubi in PVC diam. 150 mm per acque chiare e scure, pozzetti per acque chiare e scure e allacciamento alla canalizzazione comunale per acque scure. Acque chiare evacuate nel pozzo perdente. Chiusini tipo Von Roll in ghisa per i vari diametri.

3.2 Opere esterne

Chiusuradicintaconmuretto fronte strada pubblica e verso i fondi confinanti.

4. TETTO PIANO + LATTONIERE.

Tettopianocomposto da,soletta in calcestruzzo, barriera vapore, isolamento termica spess.16 cm, impermeabilizzazione Sarnafil e strato di ghiaia quale elemento di completamento e di protezione. Le terrazze verranno impermeabilizzate con resina.

Opere da lattoniere per tetto principale in lamiera inox.

5. IMPIANTO ELETTRICO.

Distributori principali

Distributore principale ubicato nel locale tecnico al piano terreno completo di tutti i conteggi.

Messe a terra e collegamenti equipotenziali

Secondo Normative NIBT2020, inserimento platea

Impianto Luce

Luce corridoi cantine, autorimessa, e tutti gli spazi comuni l'accensione/spegnimento tramite rilevatore di movimento. Vano scala accensione separata per piano, per un maggior risparmio energetico e durata, sorgente luminosa tipo SPOT LED zona entrata appartamenti

Luce viale / esterna con accensione notturna. Atrio ingresso illuminazione tipo SPOT LED

Cantine impianto luce completo con interruttore e presa entrata, lampada LED, presa doppia.

Appartamento: schema elettrico specifico per ogni PPP nel contratto globale singolo.

Lavanderia al piano

Tassello centrale, prese allacciamento lavatrice, presa allacciamento asciugatrice, 1 presa doppia 1 presa singola.

Cantina piano terreno

Barra LED centrale, presa singola.

Impianto Telefonico

Allacciamento Fibra Ottica FTTH AMB. Presa FO Attiva zona soggiorno

Impianto Videocitofono

Pulsantiera entrata porta principale. Apparecchio videocitofono posizionato in atrio-soggiorno con campanello al piano.

Impianto Rete

Predisposizione (tubi vuoti) da camera matrimoniale a soggiorno per eventuale impianto Ethernet.

Impianto gestione serpentine.

Tutti i locali (escluso bagni/docce/lavanderia) regolatori temperatura serpentine tramite termostato elettrico ubicati entrata locale.

Posteggi

Parcheggio con predisposizione impianto futura colonnina ricarica auto. (tubo vuoto per parcheggio)

Predisposizione spazio distributore principale per inserimento dispositivo di protezione.

7. IMPIANTO SANITARIO.

La disposizione delle apparecchiature é indicata sui piani. Eventuali cambiamenti di disposizione degli apparecchi descritti, devono essere comunicati dal cliente alla direzione lavori, in tempo utile, al fine di evitare inutili supplementi di costo. L'acquirente potrà sempre scegliere gli apparecchi che desidera ma dovrà fornire per tempo le schede tecniche d'installazione, secondo i tempi indicati dalla Direzione Lavori. La fornitura degli apparecchi é vincolata alla ditta scelta dal promotore.

Apparecchi ed accessori.

Fornitura e posa di apparecchi sanitari ed accessori, compreso posa di armadietti da bagno, per servizi igienici, lavanderia. Resta inteso che i maggiori o minori costi di quanto previsto in questa relazione saranno a carico o a beneficio dell'acquirente stesso previa determinazione degli importi dopo la scelta definitiva presso la ditta BRE-LIM di Bellinzona. La fornitura degli apparecchi sanitari é vincolata alla ditta scelta dal promotore. Esecuzione piatto doccia con pavimento in piastrelle come pavimento bagno. Sottofondo in resina e scarico mediante canalina Geberit Cleanline.

Lista Apparecchi sanitari presso Ditta Bre-lim Sagl Bellinzona.

Condotte di scarico.

Condotte di scarico acque luride, prese dagli apparecchi e condotte fino sotto piano terreno, esecuzione con tubi di Geberit di diametro appropriato, fino al tetto per l'esalazione degli stessi. Le colonne di scarico acque chiare e scure saranno isolate con isolamento tipo Armaflex.

Condotte acqua fredda e calda.

Le condotte di acqua fredda, prese dalla batteria principale e le condotte acqua calda prese dal bollitore, sino ad ogni armadietto con relativo contatore acqua calda, saranno eseguite con tubi inox, mentre le diramazioni di allacciamento degli apparecchi saranno eseguite con tubi a doppio mantello in PE tipo Sanipex. Contatore per consumo acqua calda sanitaria e acqua fredda.

Batteria acqua.

Batteria acqua completa con valvola di ritenuta, riduttore di pressione, filtro JRG, rubinetto per acqua esterna in comune.

8. IMPIANTO RISCALDAMENTO.

Centrale termica e condotte.

Fornitura e posa di termopompa aria-acqua tipo:

Buderus modello Dimplex **LI 1826C**

Dimensioni: H1770 x L750 x P1000 mm

Ubicazione: Locale Tecnico

Fornitura e posa di accumulatore 400 lt e bollitore 1500 lt, il tutto completo pompe di circolazione, regolazione impianto e messa in funzione. Condotte nella centrale fuori muro in acciaio isolati con coppelle. Condotte di andata e ritorno isolate per armadietti serpentine. Sonda esterna per regolazione.

Ubicazione: locale tecnico (PC)

Distribuzione di calore.

Distribuzione appartamenti con 20 mm isolamento PS 30 con manto riflettente il calore, 8 mm di isolamento acustica anticalpestio tipo Isolmant per tutti il piano compreso vano scala. Serpentine Vescal- Metaplast MDPE 12/16 mm. Compreso banda perimetrale, binari di fissaggio, clips di fissaggio, nastro adesivo coprigiunto ed armadietto serpentine con relativo contatore di calore posto sotto l'armadio a muro. Impianto completo perfettamente funzionante e completo

9. OPERE DA GESSATORE.

Isolazione di facciata in polistirolo spess. 24 cm, con stabilitura colore da definire secondo scelta promotori. Intonaco interno premiscelato Fassa-Bortolo o Tecnomalte, con stabilitura bianca granulometria 1.0/1.5 mm. Plafoni interni in gesso per i vari piani.

10. SERRAMENTI ESTERNI IN PVC e VETRI.

Fornitura e posa di finestre esterne in PVC rinforzato con anima in metallo, completi di ferramenta e guarnizioni, colore bianco, con pannello superiore per copertura pacco tende (esclusi serramenti del soggiorno). I serramenti che si affacciano sulle terrazze, saranno delle finestre scorrevoli, a tutta altezza. Mentre le altre finestre avranno un sistema di apertura ad anta, e almeno una finestra per locale sarà provvista di apertura a ribalta. Vetri isolanti tripli, valore U 0.7 W/m² K. Porte d'entrata principale stabile in alluminio con serratura elettrica, cilindro KABA. Maniglie standard secondo campionario.

10.1. DAVANZALI.

Davanzali per finestre in alluminio con termolaccatura, colore da definire dal promotore. Davanzali per parapetti terrazze in calcestruzzo liscio.

11. ELEMENTI FRANGISOLE.

Fornitura e posa di lamelle VR90 a motore con guide in alluminio ossidato colore naturale, per tutti i serramenti.

Fornitura e posa di tende verticali elettriche a motore con cordone, colore del telo a scelta del promotore per tutti i balconi.

12. PORTE INTERNE.

Fornitura e posa di porte interne tipo Lebo o simile in legno laccato bianco con stipite a cassetta in legno laccato bianco. Porte d'entrata app. tipo Dana Dominant 1 F30 laccate bianco o simile. Porte interne piano cantina modello Split Rei F30 in metallo colore bianco-panna per tutti i locali.

13. CUCINA. (Scelta dell'acquirente)

Arredamento cucina comprendente mobili, vetroceramica, forno, cappa di aspirazione, frigo, lavastoviglie, lavello in acciaio cromato, piano di lavoro e rivestimento per un valore complessivo scontato che varia a seconda dell'appartamento scelto. La fornitura della cucina è vincolata alla ditta scelta dal promotore.

14. OPERE DA FALEGNAME.

Fornitura di armadio a muro atrioinante laccate colore bianco, con ripiani e asta porta abiti. La fornitura dell'armadio a muro è vincolata alla ditta scelta dal promotore.

15. OPERE DA METALCOSTRUTTORE.

Esecuzione corrimano inox per l'ascensore interna, parapetto in ferro zincato e laccatura colore da definire dal promotore. Profilo orizzontale a sezione circolare in acciaio inox sopra parapetti balconi.

16. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI. (Scelta dell'acquirente)

Scala in comune con zoccolino e rivestimento scala in piastrelle di gres formato 30x60 cm (scelta del promotore).

Fornitura e posa di pavimenti in piastrelle per tutti i locali dello stabile secondo la seguente descrizione a scelta dei singoli acquirenti.

Piano terreno:

Fornitura e posa Pavimento atrio/ingresso in piastrelle (scelta del promotore).

Fornitura e posa di zoccolino in piastrelle per tutti i pavimenti (scelta del promotore).

Appartamento: Fornitura e posa Pavimenti appartamento in piastrelle per un importo di Fr. 30.--/mq IVA inclusa. (Scelta dell'acquirente). La fornitura delle piastrelle è vincolata alla ditta scelta dal promotore. Fornitura e posa Rivestimento locali servizi igienici in piastrelle fino altezza variabile 120/240 sulle pareti dove presenti gli apparecchi sanitari per un importo di Fr. 30.--/mq IVA inclusa. (Scelta dell'acquirente). La fornitura delle piastrelle è vincolata alla ditta scelta dal promotore. Fornitura e posa di zoccolino in piastrelle per tutti i pavimenti dell'appartamento, tranne servizi igienici, colore a scelta del campionario per un importo di Fr. 8.--/ml IVA inclusa. (Colore scelta dell'acquirente) Pavimenti terrazze con piastrelle antigelive con sistema pavimento tecnico tramite "piedini" regolabili e autolivellanti (scelta del promotore).

17. LIFT.

Fornitura e posa di lift Ditta OTIS impianti o simile, portata 630 kg, cabina dimensionata per persone con difficoltà motorie. Colore e finitura a scelta del promotore.

18. OPERE DA PITTORE.

Opere interne.

Le pareti interne dei locali abitabili saranno pitturate con 2 mani di dispersione.

I plafoni saranno pitturate con 2 mani di dispersione.

19. OPERE DA GIARDINIERE.

Fornitura e posa di strato di terra vegetale per prato verde, spess. min. 20 cm su tutta la superficie del giardino, semina a prato verde e primo taglio incluso, posa di alcune piante ornamentali nei giardini in comune. Predisposizione robot tagliaerba nei giardini in comune. Predisposizione irrigazione automatica nel giardino comune.

20. DIVERSI.

20.1 Pavimentazioni esterne.

Viale di accesso, piazzale di manovra e posteggi esterni coperti in asfalto. Portico in pavimentazione drenante scelta dai promotori.

20.2 Pulizia.

La costruzione sarà consegnata in modo discretamente pulito.

20.3 Bucalettere per 9 appartamenti con video-citofono per edificio.

20.4 Containers per rifiuti, 1 per RSU, 1 per carta

NotaBene :

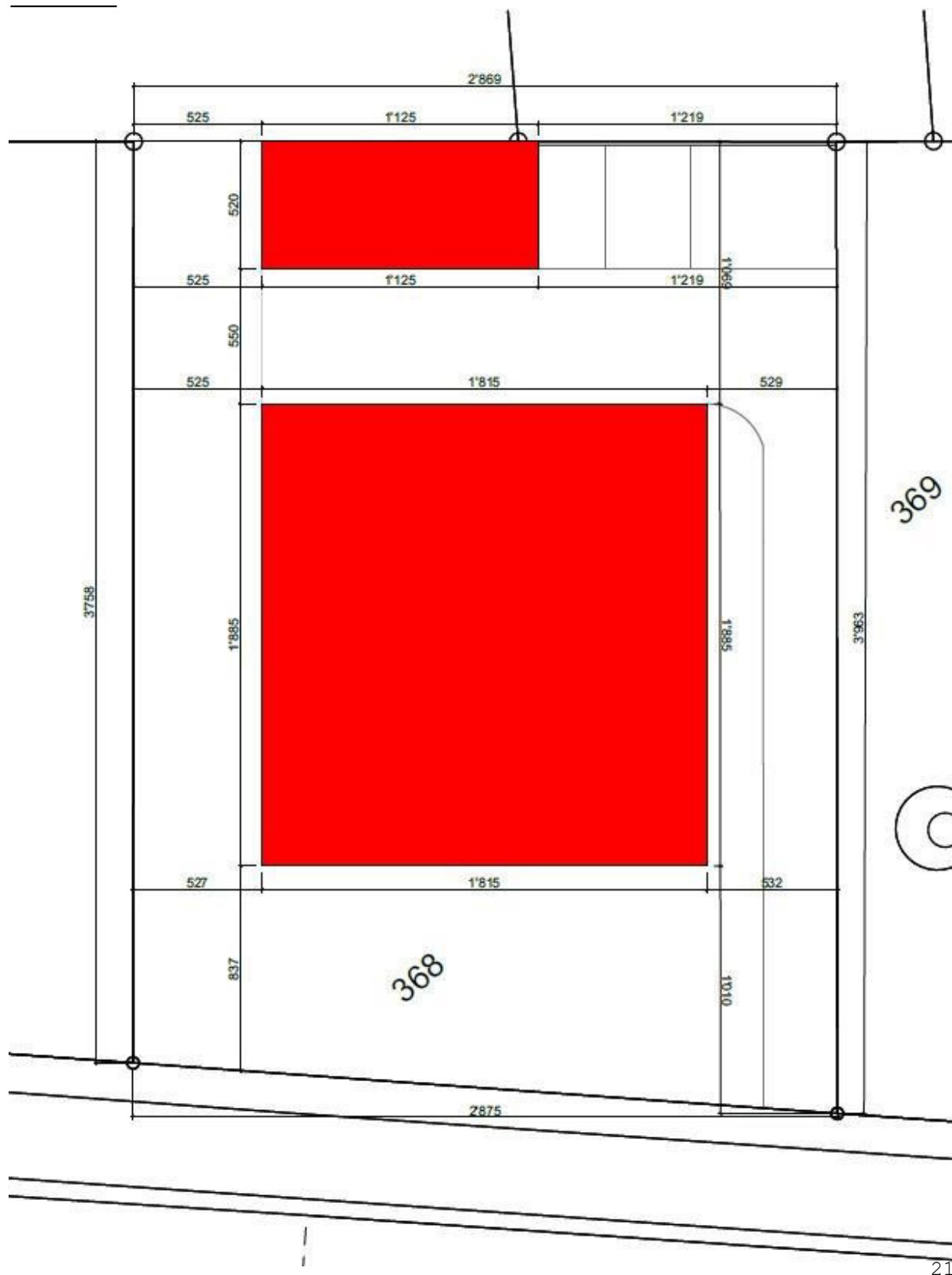
Per qualsiasi cambiamento, dalla seguente descrizione e dai piani correlati da parte del committente, fa stato l'art. 373 cpv. 2 del CO. Ogni modifica o lavoro supplementare richiesto dal committente, previo accordo scritto, e l'importo concordato verrà fatturato secondo avanzamento lavori.

Per oneri derivanti dalla progettazione e dalla direzione lavori, in riferimento ai cambiamenti concordati, verrà fatturato un importo pari al 12 % + IVA del valore delle modifiche.

In caso di cambiamento della ditta fornitrice vincolata dai promotori e concessa solo in casi eccezionali, verrà applicata una deduzione rischio guadagno pari al 20% del valore complessivo.



Planimetria:

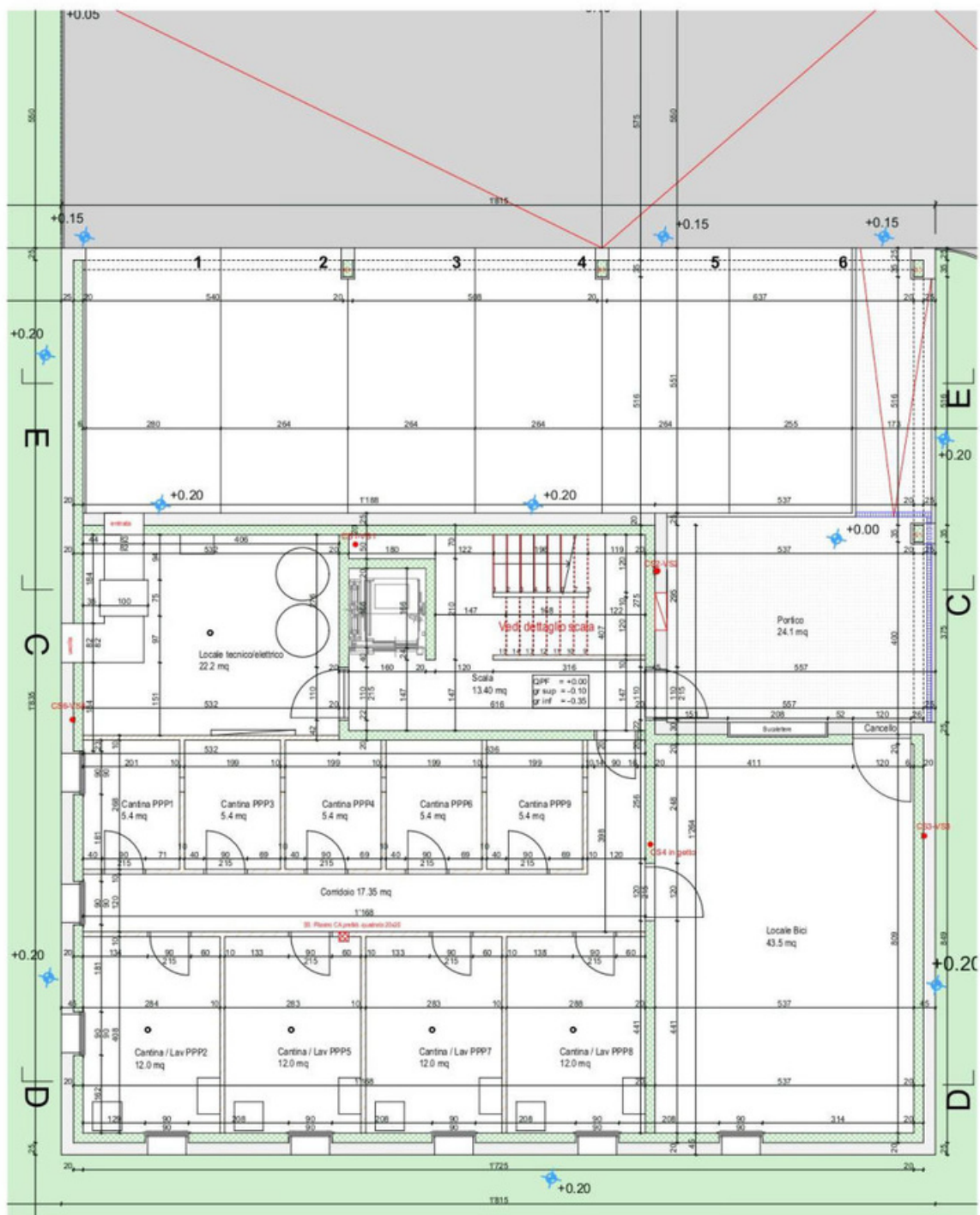


Sistemazione esterna:



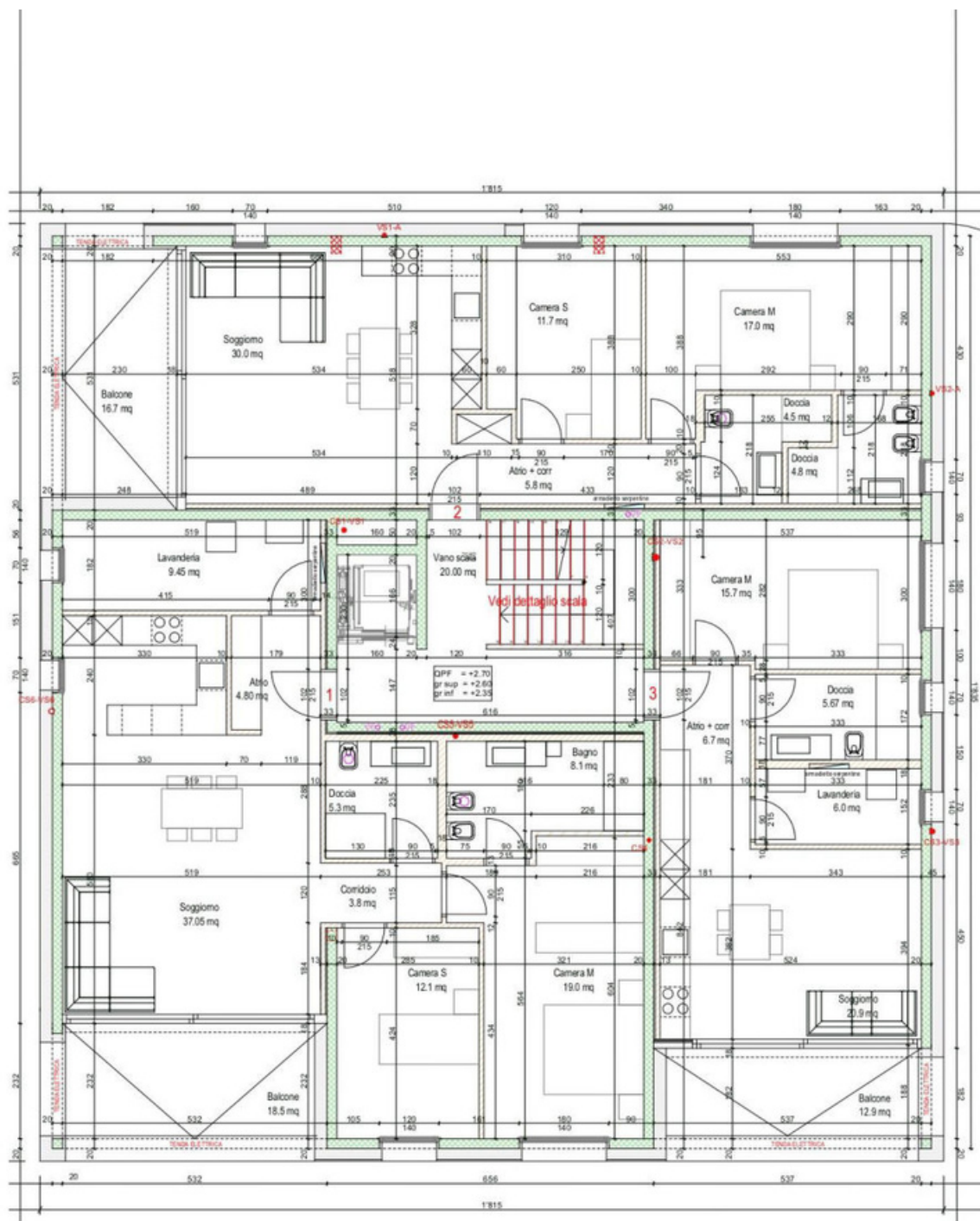


Pianta Piano Terreno:



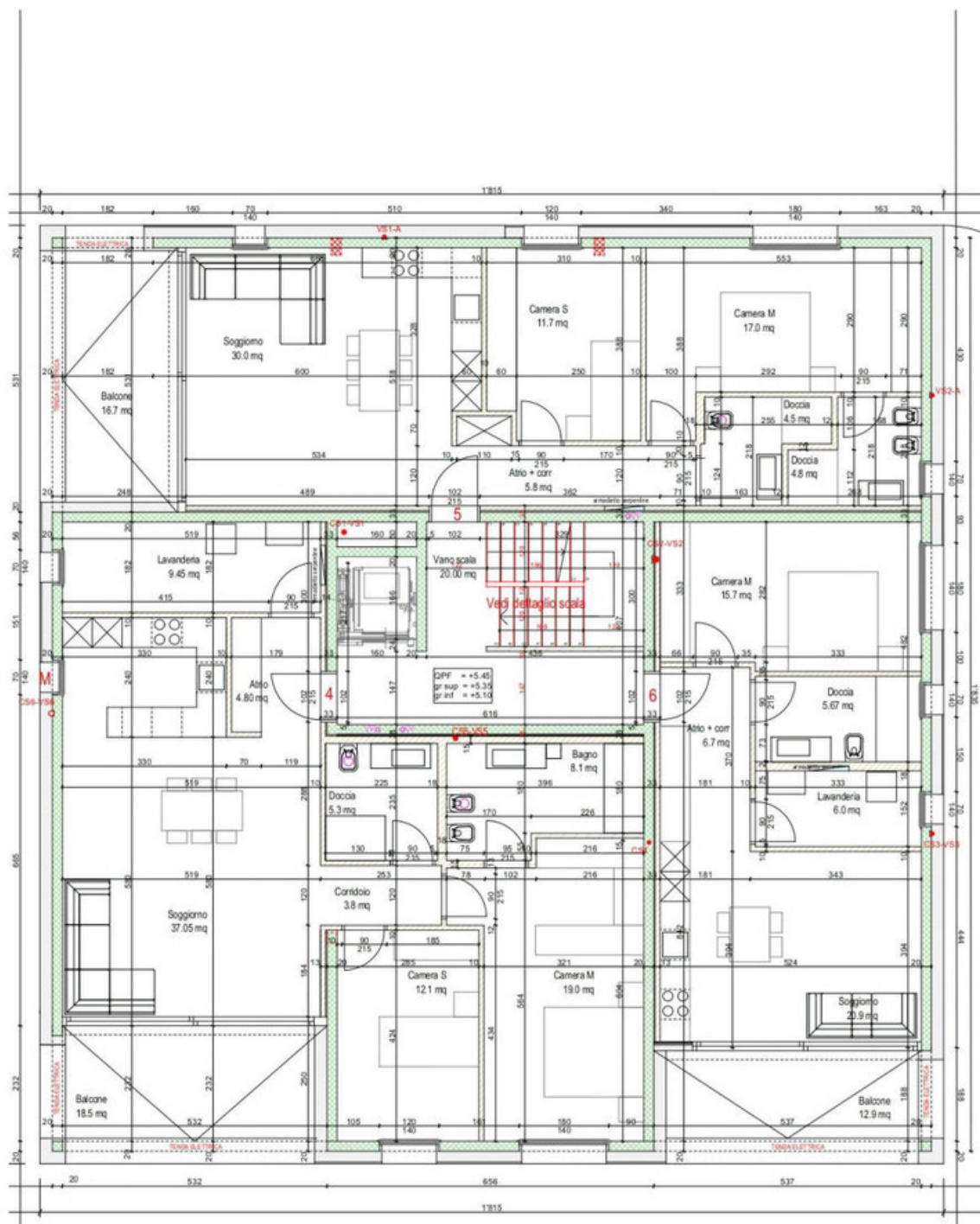


Pianta Piano Primo:



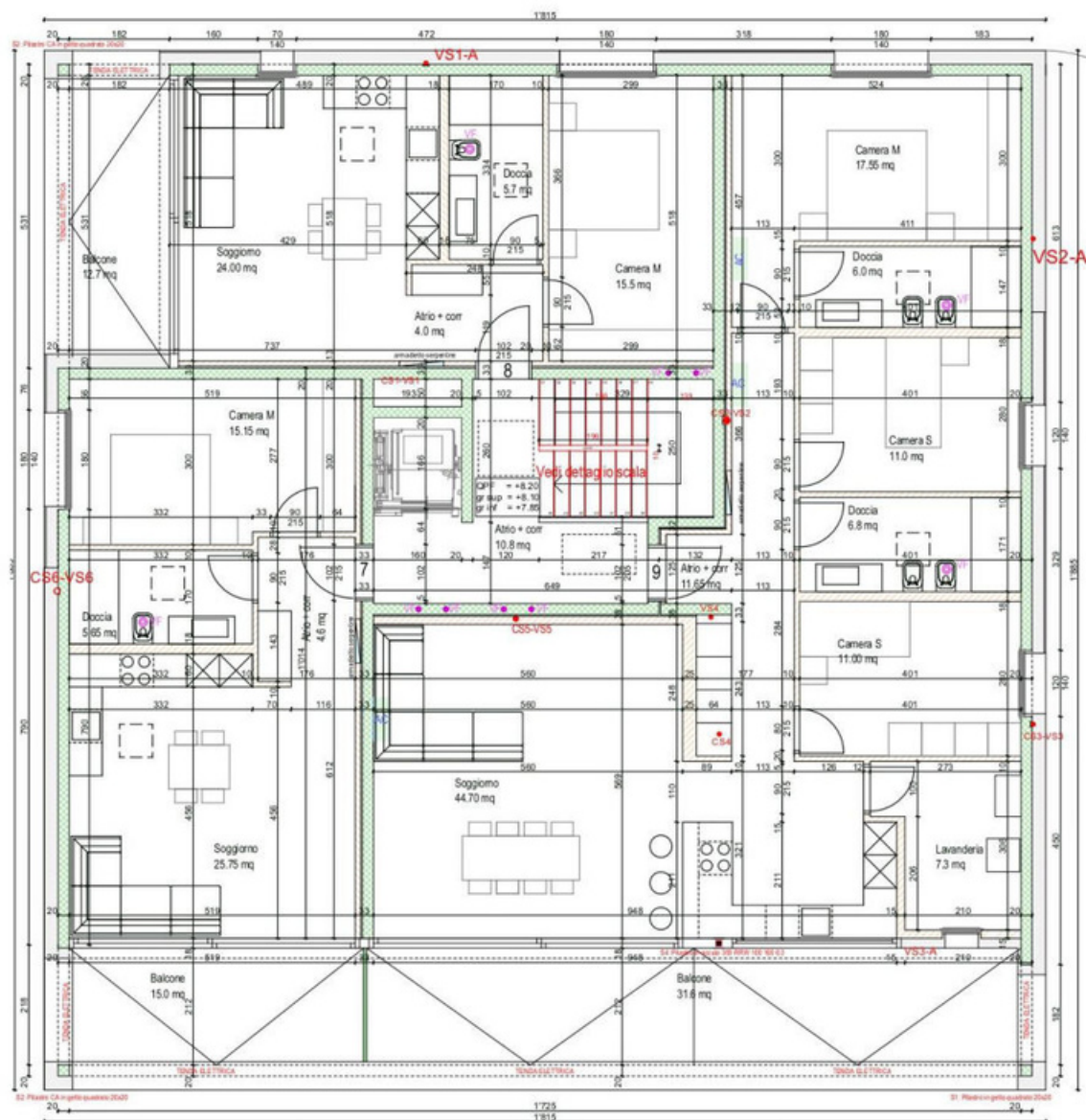


Pianta Piano Secondo:



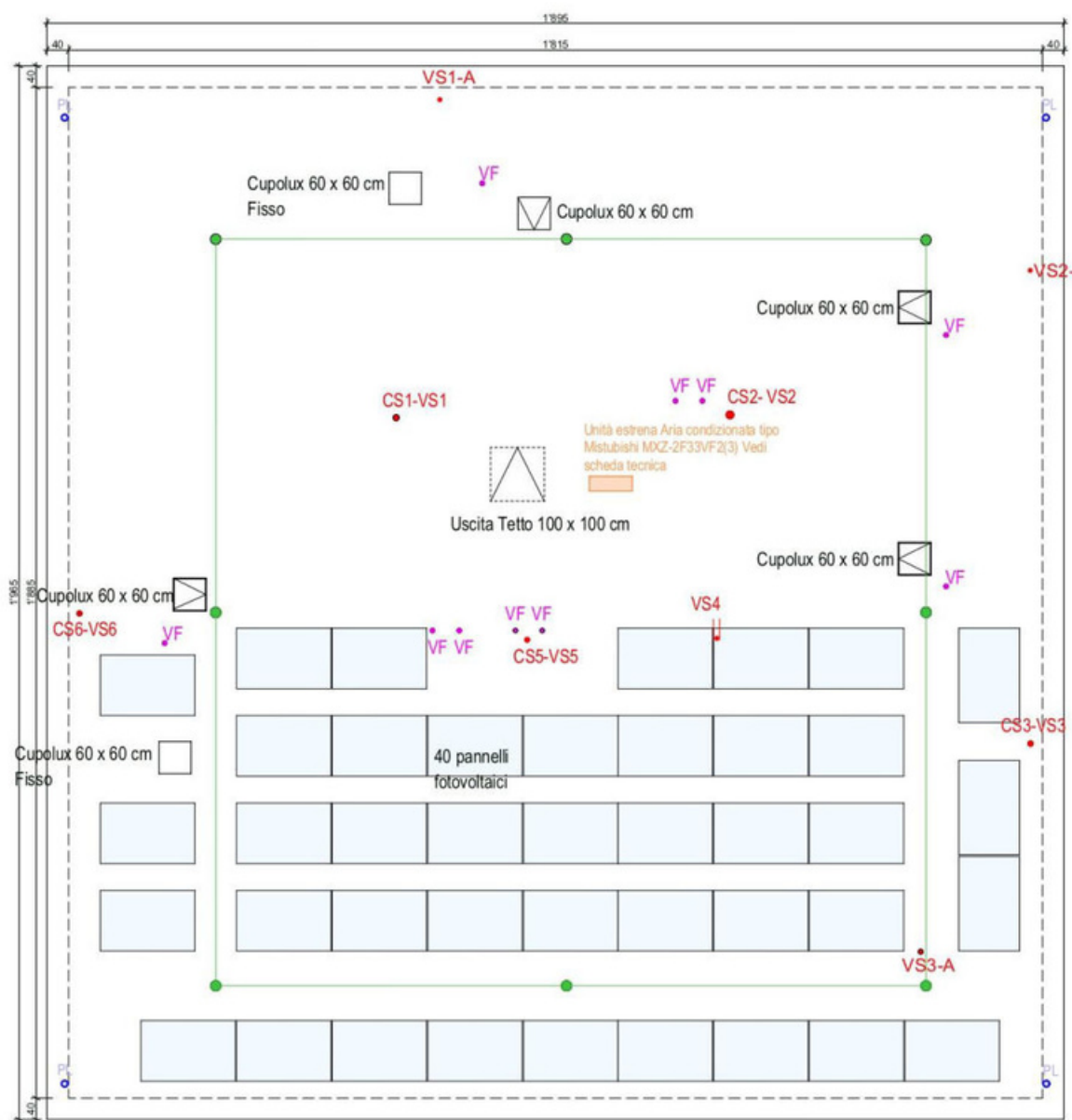


Pianta Terzo Piano:





Pianta Piano Tetto:



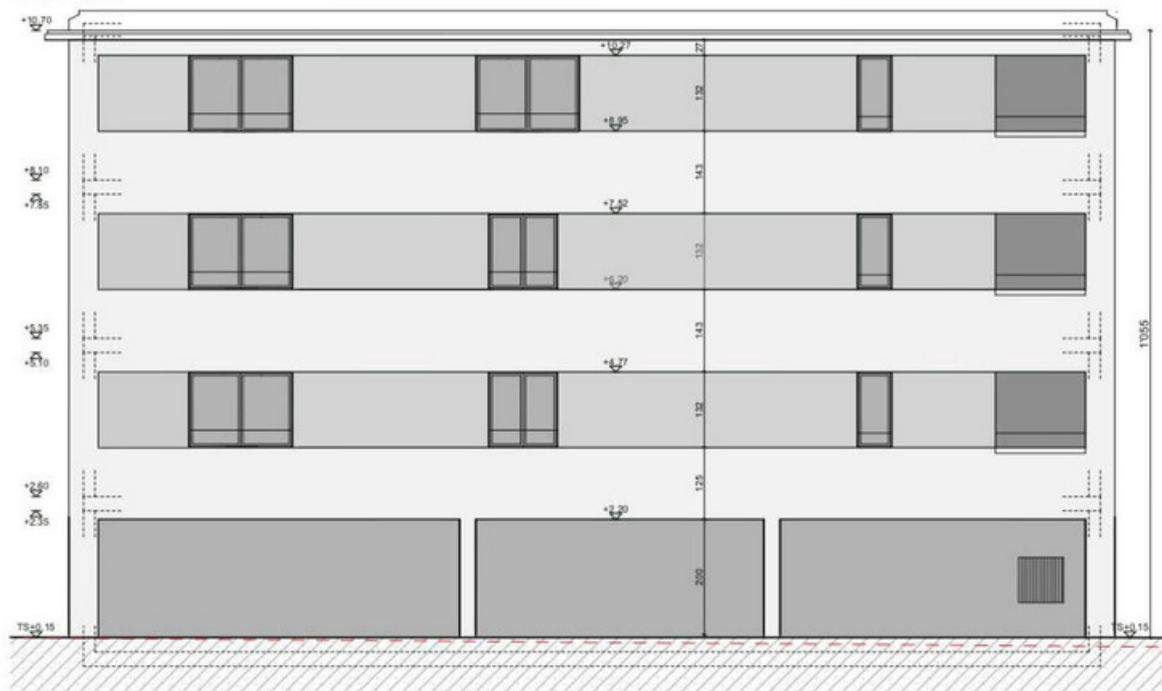


Prospetti Sud e Nord:

Prospetto Sud



Prospetto Nord



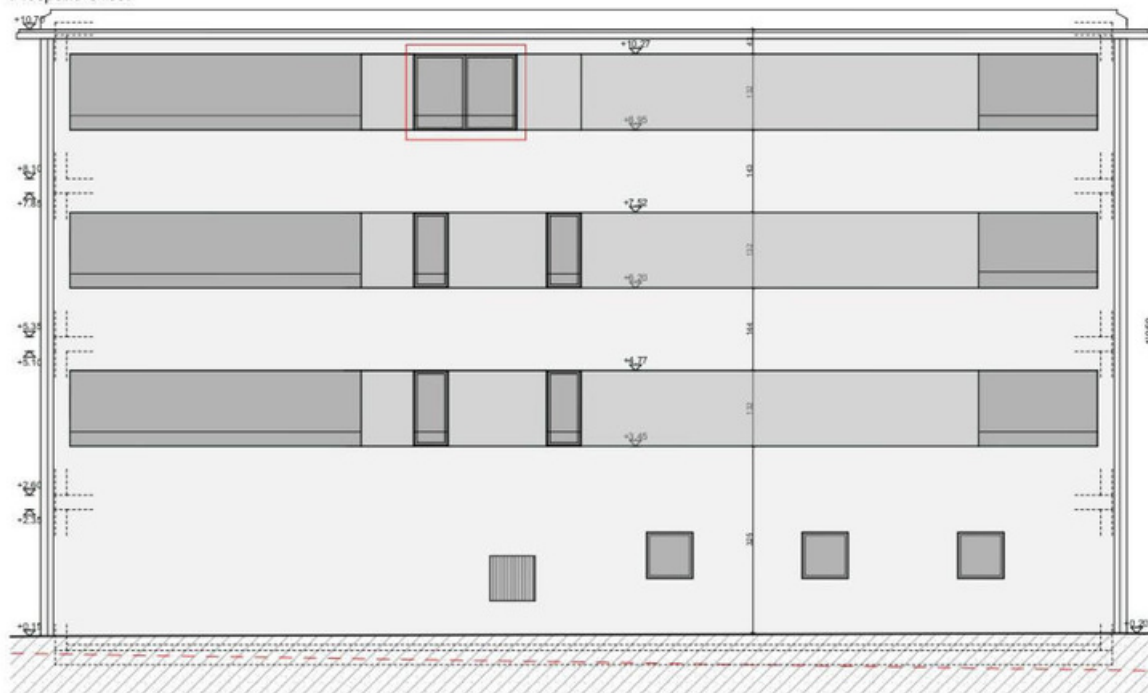


Prospetti Est e Ovest:

Prospetto Est



Prospetto Ovest





Estratto della PPP pagina 2:

ASSEGNAZIONE PARTI COMUNI

Posteggio coperto	Pc1	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	○
Posteggio coperto	Pc2	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	○
Posteggio coperto	Pc3	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	○
Posteggio coperto	Pc4	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	○
Posteggio coperto	Pc5	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	○
Posteggio coperto	Pc6	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	○

Cantina	C1	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	1
Cantina lavanderia	CL2	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	2
Cantina	C3	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	3
Cantina	C4	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	4
Cantina lavanderia	CL5	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	5
Cantina	C6	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	6
Cantina lavanderia	CL7	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	7
Cantina lavanderia	CL8	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	8
Cantina	C9	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	9

2



PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:200

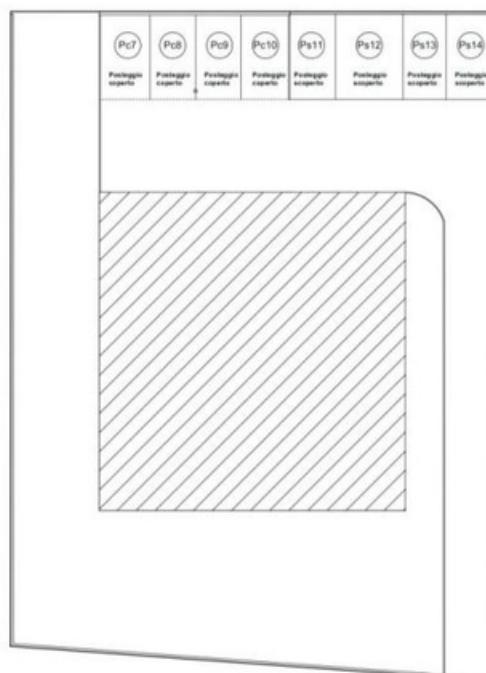


Estratto della PPP pagina 3:

ASSEGNAZIONE PARTI COMUNI

3

Posteggio coperto	Pc7	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	☐
Posteggio coperto	Pc8	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	☐
Posteggio coperto	Pc9	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	☐
Posteggio coperto	Pc10	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	☐
Posteggio scoperto	Ps11	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	☐
Posteggio scoperto	Ps12	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	☐
Posteggio scoperto	Ps13	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	☐
Posteggio scoperto	Ps14	→	Assegnazione in uso riservato alla PPP	☐



SISTEMAZIONE ESTERNA
Scala 1:200

Alcune immagini del progetto.









Giubiasco

frazione



Localizzazione

Stato  Svizzera

Cantone  Ticino

Distretto [Bellinzona](#)

Comune **Bellinzona**

Territorio

Coordinate  46°10'N 9°01'E **Coordinate:**  46°10'N 9°01'E ([Mappa](#))

Altitudine 242 m s.l.m.

Superficie 6,23 km²

Abitanti 8 751 (31/12/2016)

Densità 1 404,65 ab./km²

Altre informazioni

Cod. postale 6512

Prefisso 091

Fuso orario UTC+1

Codice OFS 5005

Targa TI

Nome abitanti giubiaschesi