

RELAZIONE TECNICA

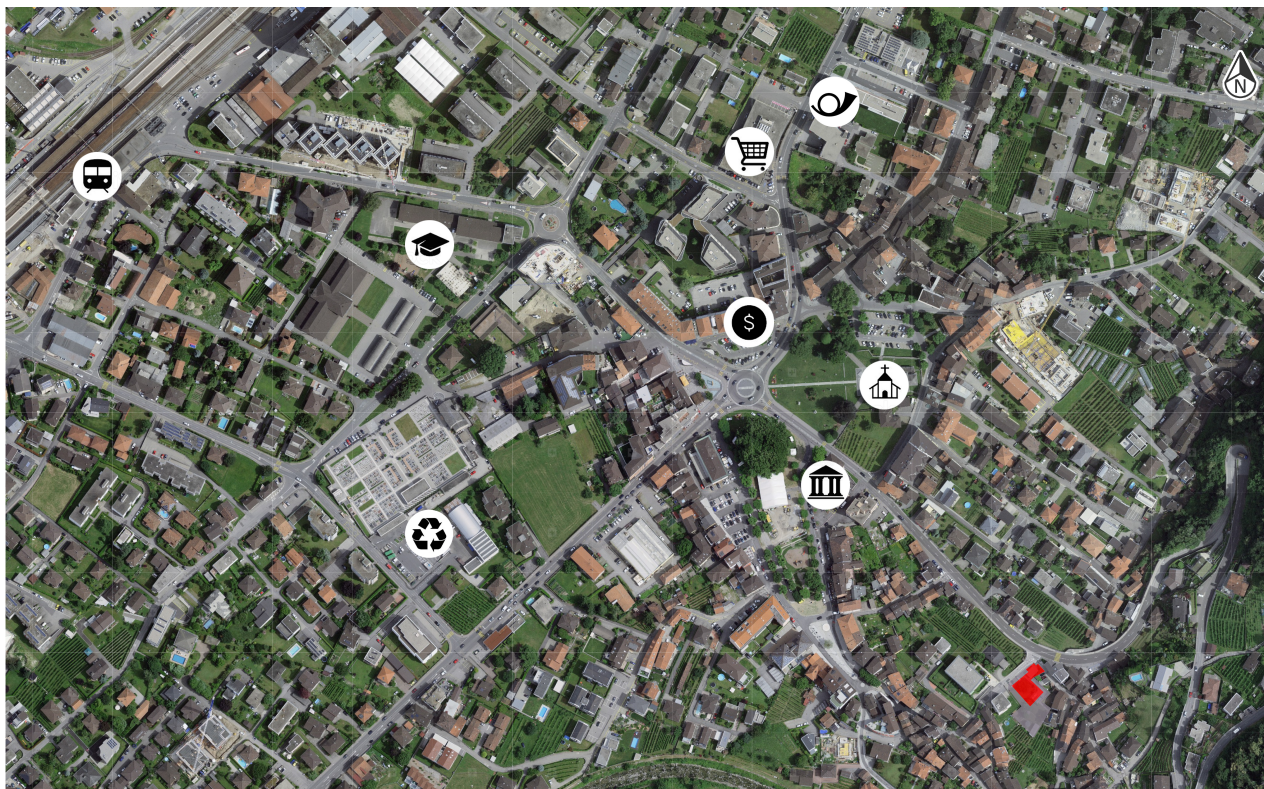
RES. ARIANNA

MAPP. 2870, 2969 RFD

COMUNE DI BELLINZONA GIUBIASCO

1.	UBICAZIONE	3
2.	DESCRIZIONE	4
3.	RENDER FOTOGRAFICI	5
4.	FINITURE PREVISTE A PREVENTIVO	7
1.	Opere da impresario costruttore / Sottofondi	7
2.	Canalizzazioni esterne.....	7
3.	Opere esterne	7
4.	Posteggi	7
5.	Tetti e opere da lattoniere	7
6.	Impianto elettrico	8
7.	Impianto sanitario.....	8
8.	Impianto di riscaldamento	9
9.	Opere da gessatore	9
10.	Serramenti esterni	9
11.	Elementi frangisole	10
12.	Porte ingresso/Porte interne	10
13.	Cucine	10
14.	Opere da falegname.....	11
15.	Opere da metalcostruttore	11
16.	Pavimenti e rivestimenti	11
17.	Ascensore	12
18.	Opere da pittore.....	12
19.	Opere da giardiniere	12
20.	Diversi	12
5.	ALLEGATI	13

1. UBICAZIONE



La zona è ben servita sotto tutti gli aspetti: si trova all'inizio della strada che porta in valle Morobbia e nei dintorni troviamo tutte le scuole dall'asilo alla scuola media, supermercati, ufficio postale, farmacia, luoghi di culto, la casa anziani, il centro per la terza età, ecc...

Per lo svago abbiamo nei pressi la splendida cornice di Piazza Grande con il parco giochi, gli esercizi pubblici, le zone verdi teatro di diverse manifestazioni e la pista ciclabile. A poca distanza si trova anche la zona verde golenale del fiume Ticino.

La regione offre anche decine di splendidi sentieri pedonali e ciclabili nelle splendide aree verdi della valle Morobbia.



Uffici Comunali 190 m



Chiesa Santa Maria Assunta 285 m



Bsnche 340 m



Supermercato 510 m



Posta 625 m



Ecocentro 710 m



Scuola elementare 590 m



2. DESCRIZIONE



L'edificio si trova in una zona abitativa molto ricercata per la sua qualità di vita e ideale per famiglie, anziani, giovani, famiglie monoparentali.

Tutti i servizi sono nelle vicinanze e l'animazione della Piazza Grande è un importante polo di aggregazione.

Oltre ai giardini in assegnazione privata il progetto prevede una zona di svago a disposizione dei condomini.



3. RENDER FOTOGRAFICI

I render nella relazione sono indicativi e non sono vincolati ai fini della vendita. Farà stato il progetto di dettaglio definitivo





4. FINITURE PREVISTE A PREVENTIVO

1. Opere da impresario costruttore / Sottofondi

Struttura portante in calcestruzzo armato CPNC e muratura, spessore secondo esigenze statica e norme vigenti. Pareti interne non portate verranno eseguite in cotto o cartongesso a dipendenza delle necessità. Le separazioni delle cantine verranno eseguite con elementi metallici prefabbricati. Impermeabilizzazione sui muri perimetrali con stuoia di protezione tipo "delta ms" e isolamento dove necessario. Le scale saranno eseguite in calcestruzzo armato CPNC rivestite con piastrelle o pietra naturale.

Betoncino flottante, ai vari piani, CP 350 kg/m³ spess.ca. 8 cm, con isolamento termica e stuoia anticalpestio e con integrato l'impianto di riscaldamento e raffrescamento a serpentine, compreso giunti di dilatazione.

2. Canalizzazioni esterne

Le acque luride e le acque dei piazzali e degli accessi sono captate in adeguate tubature in PVC e convogliate alla fognatura comunale. Le acque meteoriche saranno smaltite tramite infiltrazione profonda.

3. Opere esterne

È prevista una scala estera in calcestruzzo armato che porta dall'autorimessa al giardino comune. Questa scala sarà anche utilizzata dal fondo 921 RFD.

4. Posteggi

L'autorimessa avrà 18 posti auto di cui uno per disabili e tre riservati al fondo 921 RFD.

5. Tetti e opere da lattoniere

Per la parte "Nucleo di risanamento", tetto "freddo" a falde secondo progetto, in carpenteria di legno con isolamento in lana di roccia tipo Flumroc o simile posata sulla soletta, spessore secondo esigenze. Rivestimento in tegole (zona Nucleo)
Tetto piano in calcestruzzo armato CPNC. Isolazione termica, spessore secondo norme.

I lavori di impermeabilizzazione comprendono:

Pulizia delle superfici. Isolazione termica, di diverso spessore a seconda delle necessità. Strati intermedi (stuoie, emulsioni bituminose, ecc.). Impermeabilizzazione con manti bituminosi e/o manti sintetici e/o resine. Angoli, risvolti, ecc. Impermeabilizzazione terrazze in resina.

I lavori di lattoneria sono eseguiti con acciaio inox e comprendono le lamiere di supporto per scossaline, lamiere di bordo e frontoni, canali di scolo con pozzetti di evacuazione e bocchette "troppopieno" secondo necessità.

6. Impianto elettrico

Allacciamento alla rete dell'Azienda Elettrica Comunale di Bellinzona. Contatori e apparecchi di comando di proprietà della AECB, poste nel quadro principale ubicato nel locale elettrico. La distribuzione interna parte dal quadro principale con linee che alimentano i quadri secondari ubicati negli atri di ogni appartamento.

Impianti luce padronali con lampade a soffitto in punti centrali, accensione con sensori di movimento. Lampade a soffitto per tutti i locali del cantinato, dell'autorimessa e delle scale; impianto per l'illuminazione esterna degli accessi e dei viali.

Le installazioni tecniche comuni previste fanno capo al quadro principale (porta autorimessa, impianto di riscaldamento contatori di calore, ecc.). Pannelli fotovoltaici (per le parti comuni)

Pulsantiera e videocitofono all'entrata porta principale. Apparecchio videocitofono posizionato nell'atrio d'entrata di ogni appartamento.

Schema elettrico specifico per ogni appartamento (luce, forza, telefono, tv) che farà parte dei documenti di vendita delle singole PPP. Ogni modifica deve essere richiesta per tempo, eventuali costi supplementari saranno sottoposti all'acquirente preventivamente e a suo carico.

Allacciamento Fibra Ottica FTTH AMB. L'acquirente interessato deve richiedere l'allacciamento e i costi da esso derivati sono a suo carico.

Comandi e motorizzazioni di tende esterne ed elementi frangisole.

È prevista la predisposizione (tubi vuoti) di un allacciamento elettrico dei singoli posti auto fino al quadro elettrico degli appartamenti (max 3.7 kW)

Nei giardini ad uso privato è prevista una presa elettrica per l'utilizzo di robot tagliaerba.

Nelle pari comuni (esterno/autorimessa) sono previste prese esterne per i normali lavori di manutenzione.

Comando elettrico e sensore pioggia aperture sul tetto tipo "cupolux".

7. Impianto sanitario

Gli allacciamenti sanitari comprendono:

Scarichi in PVC tipo Geberit per le varie colonne dei servizi e per i pluviali interni isolati fonicamente, complete di ventilazione fino a fuori tetto.

Le condotte di acqua fredda, provenienti dalla batteria principale, e quelle di acqua calda, provenienti dal bollitore, fino ad ogni armadietto con relativo contatore. Saranno realizzate utilizzando tubi in acciaio inossidabile, mentre le diramazioni di collegamento degli apparecchi saranno realizzate con tubi a doppio mantello in polietilene (PE) tipo Sanipex.

La disposizione degli apparecchi sanitari secondo piani di dettaglio. Modifiche alla disposizione deve essere richiesta per tempo. L'acquirente potrà scegliere degli

apparecchi sanitari diversi da quelli previsti dalla relazione tecnica. La fornitura e la posa degli apparecchi e accessori è vincolata alla ditta scelta dai promotori. Ogni modifica deve essere comunicata alla direzione lavori per tempo ed eventuali costi supplementari a saranno a carico dell'acquirente. Nelle lavanderie all'interno degli appartamenti è prevista la predisposizione (elettrico, acqua e scarico) per una colonna lava asciuga (senza apparecchi), lavello in materiale sintetico e miscelatore

Valore degli apparecchi:

2.5 locali	6'500.00 CHF
3.5 locali	10'000.00 CHF
4.5 locali	10'000.00 CHF

8. Impianto di riscaldamento/raffrescamento

Riscaldamento tramite pavimenti radianti. È previsto il raffrescamento dei locali con le serpentine a pavimento tramite la termopompa aria acqua reversibile.

Centrale termica con produzione del calore e dell'acqua calda sanitaria tramite termopompa aria-acqua.

Tubazione di andata e di ritorno dalla caldaia e tramite batteria di distribuzione alle singole serpentine poste nei pavimenti.

Contatori di calore per ogni singolo appartamento. Termostato ambiente in ogni locale.

Condotte di distribuzione eseguite sotto muro (dove possibile) altrimenti a vista a plafone dei vani comune e depositi. Condotte isolate secondo norme.

9. Opere da gessatore

Esecuzione dell'intonaco interno mediante la stesura di materiale premiscelato, stesura di gesso liscio ma non previsto per posa di luci indirette e tinteggiato.

Intonaco per plafoni nei servizi, stesura di gesso liscio da tinteggiare. Nei bagni, a causa della presenza di umidità, finitura in stabilitura.

"Taglio svedese" tra parete e plafone.

Soffitti eseguiti con stesura di gesso liscio ma non previsto per posa di luci indirette, stesura preventiva di materiale aggrappante, tinteggiatura.

Locali cantinati in calcestruzzo a vista (cassero tipo 2), eventuale tinteggiatura a decisione dei promotori.

10. Serramenti esterni

Finestre e porte balconi in PVC colore a scelta del promotore, pannello isolato fino a filo soffitto dove necessario. Vetri di tipo isolante a bassa emissività e secondo norme.

Ferramenta di prima qualità, gocciolatoio, cerniere e maniglie. Al secondo piano, dove indicato sui piani, sono presenti delle aperture tipo "cupolux" a comando elettrico con sensore pioggia compreso nel prezzo.

Davanzali in lamiera d'alluminio termo laccata, colore a scelta dei Promotori.

11. Elementi frangisole

Lamelle orizzontali motorizzate per tutte le finestre e porte finestre, comando a motore elettrico con relativo interruttore, gli appartamenti situati nella zona nucleo di risanamento avranno le gelosie come da licenza edilizia.

Tende da sole a caduta verticale, tutte motorizzate e che saranno uniformate e scelte dai promotori per ovvi motivi di natura estetica unitaria.

12. Porte ingresso/Porte interne

Le porte di accesso ai singoli appartamenti e il colore saranno scelte dai Promotori.

Spessore porte mm 65 con doppia battuta e guarnizione di tenuta, planet automatico, chiusura di sicurezza tipo tribloc o simile, serratura predisposta per cilindro KABA.

Porte interne appartamenti così realizzate. Telaio in **MDF laccato**, ante spessore 40mm rivestita sui 2 lati con laminato, colore bianco/grigio. Serrature cifrate con maniglie e rosette.

13. Cucine

Il committente sceglie la cucina da un rivenditore scelto dai promotori. La fornitura e la posa della cucina è vincolata alla ditta scelta dai promotori secondo il dettaglio che sarà fornito.

Valore delle Cucine:

2.5 locali 13'000.00 CHF

3.5 locali 18'000.00 CHF

4.5 locali 20'000.00 CHF

Le cucine sono composte come segue:

Mobili rivestiti in laminato di colore a scelta dalla lista dei promotori.

Elementi interni rivestiti in melaminico bianco.

Dimensioni e composizione delle cucine come da piani allegati.

Piano di lavoro e alzata posteriore a scelta dalla selezione dei promotori.

Apparecchi previsti:

Lavello ad incasso con zona di scolatura posata sopra al piano di lavoro.

Batteria miscelatrice con doccetta estraibile.

Piano cottura in vetroceramica.

Forno ad incasso.

Cappa di aspirazione a carboni attivi.

Frigo / congelatore (separati).

Lavastoviglie.

14. Opere da falegname

Armadi a muro con ripiani spostabili, porta abiti in acciaio, cerniere nascoste e oliva senza cilindro. Ante con rivestimento su ambo i lati in laminato, zoccolo e liste perimetrali rivestiti frontalmente con laminato colore bianco o tinteggiate. Incluse le siliconature fini perimetrali.

Di principio un armadio a due ante per ogni appartamento è compreso nel prezzo.

15. Opere da metalcostruttore

Esecuzione corrimano e parapetto per le rampe scala e pianerottoli.

Parapetti in vetro per le terrazze con finitura vetro scelta dai promotori.

Buca lettere all'entrata con annesso videocitofono e campanelli.

Griglie zincate per i pozzi luce.

Parapetti in vetro sulle terrazze, il tutto con garanzie e certificati.

Piano di chiusura (cilindri e chiavi porte entrata appartamento, porta entrata principale, buca lettere) marca KABA Star, 5 chiavi per ogni appartamento, un gruppo per ogni blocco.

16. Pavimenti e rivestimenti

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 interrato:

Fornitura e posa Pavimento cantine in piastrelle (scelta del promotore).

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

Vano scale:

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. 100.--/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 per tutta l'altezza del locale per un importo di Fr. 100.--/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. 18.--/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. Ascensore

Ascensore 630 kg per 8 persone, modello adatto per disabili con porte scorrevoli, cabina rivestita con materiali sintetici a scelta dei promotori.

18. Opere da pittore

Tinteggio delle pareti dei locali interrati con 2 mani di pittura acrilica (i promotori si riservano di poter mantenere le superfici di calcestruzzo a vista).

Tinteggiatura di tutti i locali degli appartamenti e dei vani scale, con preparazione del fondo con isolante adeguato e 2 mani di dispersione, stessa lavorazione eseguita anche su soffitti in gesso e stabilitura. Nei bagni, a causa della presenza di umidità, finitura in stabilitura.

19. Opere da giardiniere

Giardino sistemato con tappeto verde, compreso i primi 2 tagli. Non sono previste alberature all'interno dei giardini privati. Tutta la finitura esterna (parti comuni) verrà eseguita ad esclusivo giudizio dei Promotori.

Muretti perimetrali proprietà in cemento armato facciavista. Rampa di accesso all'autorimessa con finitura in asfalto. Passaggi pedonali con sagomati di cemento.

Pozzi luce per locali tecnici con griglia zincata. Canalette di raccordo acque meteoriche.

Rubinetti esterni per acqua giardino.

La parcella sarà recintata con una rete e piantoni di metallo come anche le separazioni dei giardini in uso privato al piano terra.

Impianto irrigazione giardini privati: compreso!

20. Diversi

Pulizia di fine cantiere: Tutti gli appartamenti e le parti comuni saranno puliti da una ditta specializzata scelta dai promotori, (pulizia si intende di tipo industriale)

Rimane sottointeso che alcune finiture di dettaglio possono richiedere l'intervento degli acquirenti al momento della consegna.

Nel regolamento della casa (parte integrante dei documenti di vendita) i promotori inseriranno la possibilità di posare da parte dei proprietari, nei giardini ad uso riservato al piano terra, dei piccoli depositi attrezzi, previa approvazione delle autorità.

Nel prezzo di vendita non sono compresi:

I costi relativi all'atto notarile d'acquisto e le relative tasse di iscrizione al registro fondiario

I costi di emissione delle cartelle ipotecarie

La tassa dei contributi per le canalizzazioni comunali (LAILA)

5. ALLEGATI

Schemi appartamenti.

I disegni /piani nella relazione non sono vincolati ai fini della vendita. In fase esecutiva le dimensioni dei locali potrebbero subire variazioni.

Prezzi di vendita

gli architetti:

Bellinzona, 21 giugno 2024