

1. SITUAZIONE

SEDIME

2 PALAZZINE

15 POSTEGGI COPERTI

Mapp. 153-154-155-156 comune di Gordola
Il terreno totale verrà frazionato in 2 nuovi mappali.

2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

E' prevista la costruzione di:

2 PALAZZINE su 2 nuovi mappali
11 APPARTAMENTI - 2,5 e 3,5/4.5 locali
1 AUTORIMESSA CON 15 POSTEGGI AUTO E 3 POSTEGGI MOTO

3. DESCRIZIONE TECNICA GENERALE

1. SCAVI

Esecuzione scavo generale a macchina con deposito e sistemazione del materiale nell'area di cantiere. Scavi parziali per canalizzazioni, cavi e allacciamenti a mano compreso la copertura a lavori ultimati. Riempimento attorno alla costruzione con materiale alluvionale.

2. STRUTTURE PORTANTI

Le platee di fondazione e le solette sono in cemento armato.
Le murature portanti esterne sono in cemento armato o in mattoni di cotto.
Le murature portanti interne sono in mattoni di cotto o cemento armato.
Le pareti divisorie interne sono in cartongesso con lastre Diamant.

3. ISOLAZIONE FACCIATE

Muratura in cotto modulari, isolamento esterna 16/18 cm, sistema a cappotto tipo Marmoran o Sto.
Intonaco esterno a strati, colla e rete nylon, con rifinitura al minerale colorato, tinteggio.

4. PORTE E SERRAMENTI

Porta d'ingresso e serramenti ALU spessore 77mm con taglio termico.
Vetri isolanti tripli, con valore termico $U=0.7W/m^2K$.
Abbattimento fonico di 38 db.
Davanzali esterni in alluminio termolaccato, soglie in granito ticinese segato.
Anta Roto con apertura a ribalta su tutte le posizioni, scorrevoli dove segnato sui piani, cilindri Kaba Star con chiavi di riserva.
Porte entrata appartamenti EI30, con telaio applicato in legno di quercia, anta Brunex Silentium 46db con alu 60mm, soglia planet, serratura di sicurezza per cilindro Kaba Star, spioncino, cerniere nascoste nella battuta, colore bianco simil RAL 9016.
Porte interne in legno. Telaio Herholz con telaio a cassetta, colore bianco simil RAL 9016, anta 40mm 31db.
Cerniera a vista, serratura Swiss 1001.
Maniglie Glutz con rosette in inox.

5. SISTEMA OSCURANTE E ZANZARIERE
- Protezione dei serramenti con lamelle a pacchetto termolaccate, colore grigio alu, comando elettrico Tipo R 90, dove segnato sui piani.
- Tende Regasol Lux, a braccia articolate, in alluminio termolaccato colore grigio, rullo avvolgitore in acciaio zincato, stoffa Regasol acrilica, comando elettrico, al Piano Terreno.
- Tende verticali colore grigio semitrasparente con rullo avvolgitore in acciaio zincato, stoffa Regasol acrilica, comando elettrico, al 1 piano e al 2 Piano.
- Zanzariere di protezione a scomparsa dove segnato sui piani.
6. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
- La produzione di calore avviene tramite 2 pompe di calore aria-acqua, fabbricato Stiebel Eltron tipo WPL 25 AC situate sul tetto di ogni palazzina, con produzione acqua calda sanitaria. Contatore di calore via radio per riscaldamento e conteggio AF e AC sanitaria per singolo appartamento.
- Riscaldamento a pavimento radiante (serpentine) con armadietto centralizzato, isolamento termica-fonica con possibilità di raffrescamento.
- Vani riscaldati: Tutte le superfici sono riscaldate, escluso atrio e piano autorimessa che comprende parcheggi, cantine e locale tecnico.
7. IMPIANTO SANITARIO
- Apparecchi sanitari in porcellana vetrificata bianca secondo scelta budget. Montaggio in opera.
- Condotte sanitarie, tubazioni di scarico Geberit Silent.
- Distribuzione acqua calda e fredda in acciaio, sistema Nussbaum-Optipress o simile, fino alle cassette di distribuzione dalle quali vi saranno le condotte eseguite tramite tubi optiflex o simile.
- Esecuzione piani d'esecuzione e rilievi finali.
- Preparazione attacchi per asciugatrice e lavatrice, escluso la fornitura delle stesse.
8. IMPIANTO ELETTRICO
- Impianto elettrico con sistema bus KNX, inclusi corpi illuminanti spot e lampade esterne. Quadro elettrico principale con valvole automatiche e contatori, quadro di servizio interno.
- Allacciamenti telefono, citofono, bluewin-TV compresi.
- Lamelle e zanzariere.
- Punti luce per carica 220V nei singoli posteggi.
9. VENTILAZIONE CONTROLLATA
- Ventilazione controllata in tutti gli appartamenti, con apparecchi Zehnder tipo ComfoAir SL 220 S per gli appartamenti 3.5 locali e tipo ComfoAir 180 S per gli appartamenti 2.5 locali con silenzianti e tutti gli accessori.

10. IMPIANTO FOTOVOLTAICO	Impianto fotovoltaico posato sul tetto piano per una potenza nominale di 18.5 kWp, produzione distribuita sulle parti comuni.
11. TERMOPOMPA	Termopompa fabbricato Stiebel Eltron tipo WPL 25 AC aria-acqua, con funzione riscaldamento, raffrescamento e produzione AC sanitaria.
12. PAVIMENTI	Posa delle piastrelle e zoccolini con colla speciale per pavimenti riscaldati, colla per esterno nei balconi o piedini flottanti. Esecuzione dei giunti di lavoro in mastice, dove necessario. Spigoli Jolly nei servizi igienici, profilo Schlüter sulla scala. Materiale di riserva a disposizione.
13. CUCINA	Esecuzione cucine, vedi dettagli
14. CANALIZZAZIONI	Tubazione in PVC tipo SOMO CANAL con giunti a tenuta stagna. Impianto separato per acque chiare e acque luride. Allacciamento delle acque luride al pozzetto della canalizzazione comunale esistente posto sul sedime. Allacciamento delle acque chiare alla trincea drenante. Allacciamento delle acque di drenaggio direttamente nelle tubazioni delle acque chiare. Dispersione acque meteoriche dei piazzali parzialmente nelle tubazioni delle acque chiare e parzialmente disperse superficialmente.
15. SCALE VANO COMUNE	Struttura in cemento armato rivestita con piastrelle e corrimano in acciaio inox, stabilitura e tinteggio.
16. ASCENSORE	Ascensore Otis GeN2 Life con carico utile kg. 480, ditta Otis SA, Balerna. Rifiniture interne : a scelta del promotore. Rifiniture esterne : in acciaio inossidabile spazzolato.
17. TETTO PIANO DI COPERTURA	Tetto isolato con ROXON PK spessore 20 cm, verniciatura con Primer e Elastocol 500, barriera a vapore con uno strato di EGV 35 flam, carta bitumata EGV3 flam top e EP5 a doppio strato, lattoneria in acciaio inox. strato di zavorra con ghiaietto rotondo 8/16 mm, gronda in beton a vista. Cupola Velux CXP per l'uscita sul tetto piano.
18. LATTONIERE	Canali, pluviali, e scossaline in acciaio Inox, impermeabilizzazioni. Muri sottoterra con strato impermeabile tipo telobituminoso EP5, isolamento Styrodur 100mm, rivestimento con DELTA MS con profilo di chiusura.

19. OPERE DA FABBRO	<p>Parapetti balconi in vetro stratificato di sicurezza parzialmente oscurato, elemento centrale in struttura di alluminio a chiusura completa, termolaccata da due lati.</p> <p>Recinzione: Sistema Albertolli, paletto e ramina zincata h 1m.</p> <p>Bucallettera Marcmetal termolaccata con chiusura Kaba di pertinenza.</p>
20. PAVIMENTAZIONE ESTERNA SPAZI COMUNI ESTERNI	<p>Viali d'accesso in sabbia stabilizzata SKP WALO o prodotto simile (da definire)</p> <p>Muri esterni: in calcestruzzo a facciavista.</p> <p>Strada d'accesso: asfaltatura con miscela bituminosa.</p> <p>Giardino: sistemazione materiale di scavo, opere da giardiniere comprese (vedi progetto architetto paesaggista Branca)</p> <p>Irrigazione automatica.</p> <p>Rubinetto esterno.</p> <p>Posteggi Bici coperti</p>
21. POSTEGGIO IN AUTORIMESSA POSTEGGIO COPERTO MOTO	<p>Pareti e plafone: in beton a vista, tinteggio velato.</p> <p>Pavimento in betoncino al quarzo con laccatura di protezione.</p> <p>Porta garage elettrica con telecomando.</p> <p>Pareti e plafone: in beton a vista, tinteggio velato.</p> <p>Pavimento in betoncino al quarzo con laccatura di protezione.</p>
22. CANTINA	<p>Pareti: in calcestruzzo, intonaco di fondo, stabilitura, tinteggio alla dispersione.</p> <p>Plafone: tinteggio alla dispersione.</p> <p>Pavimento: isolamento, betoncino con fibra, piastrelle, zoccolino in piastrella, siliconature.</p> <p>Riscaldamento: escluso serpentine a bassa temperatura.</p> <p>Ventilazione controllata.</p> <p>Elementi divisorii in metallo termolaccato con cilindro Kaba di pertinenza.</p>
23. LOCALE TECNICO	<p>Pareti: in calcestruzzo, intonaco di fondo, stabilitura, tinteggio alla dispersione.</p> <p>Plafone: isolamento fonico tipo Heraklit, tinteggio alla dispersione.</p> <p>Pavimento: isolamento, betoncino con fibra, piastrelle, zoccolino in piastrella, siliconature.</p> <p>Riscaldamento: escluso serpentine a bassa temperatura.</p> <p>Escluso ventilazione controllata.</p>
24. RIFUGIO	Esonero
25. GIARDINO	<p>Sistemazione definitiva del terreno circostante, posa tappeto erboso e piante decorative a scelta del promotore.</p> <p>Irrigazione automatica, robot per il taglio dell'erba.</p>
26. PULIZIA	<p>Pulizia completa di tutto l'appartamento con prodotti specialistici di tutte le strutture a vista.</p>

27. TASSE E DIVERSI

Tasse per approvazione domanda di costruzione.
Tasse per SES, telefono, allacciamento alla canalizzazione, all'acquedotto comunale comprese nel prezzo stabilito.
Esclusa: tassa d'uso della canalizzazione, dopo la nuova stima ufficiale, dedotto la parte pagata dal promotore sul valore di stima del terreno.

4. DESCRIZIONE FINITURE DEI SINGOLI LOCALI

1. ATRIO D'ENTRATA

Parete: intonaco di fondo, stabilitura, tinteggio alla dispersione.
Plafone: strato d'ancoraggio, gesso liscio, tinteggio alla dispersione.
Pavimento: isolamento, betoncino con fibra, piastrelle, zoccolino in piastrella, siliconature.
Ventilazione dolce.

2. DEPOSITO E LAVANDERIA

Pareti: in calcestruzzo, intonaco di fondo, stabilitura, tinteggio alla dispersione.
Plafone: strato d'ancoraggio, gesso liscio, tinteggio alla dispersione.
Pavimento: isolamento, betoncino con fibra, piastrelle, zoccolino in piastrella, siliconature.
Riscaldamento: serpentine a bassa temperatura.
Predisposizione per allacciamenti macchina da lavare e asciugatrice.
Ventilazione dolce.

3. CUCINA-PRANZO

Parete: intonaco di fondo, stabilitura, tinteggio alla dispersione.
Plafone: strato d'ancoraggio, gesso liscio, tinteggio alla dispersione.
Pavimento: isolamento, betoncino con fibra, piastrelle, zoccolino in piastrella, siliconature.
Riscaldamento: serpentine a bassa temperatura.
Arredamento: cucina vedi lista separata.
Ventilazione dolce.

4. SOGGIORNO

Parete: intonaco di fondo, stabilitura, tinteggio alla dispersione.
Plafone: strato d'ancoraggio, gesso liscio, tinteggio alla dispersione.
Pavimento: isolamento, betoncino con fibra, piastrelle, zoccolino in piastrella, siliconature.
Riscaldamento: serpentine a bassa temperatura.
Ventilazione dolce.
Balcone esterno:
Pavimento in piastrelle con piedino flottante, sopra l'impermeabilizzazione.

Parapetti: in vetro stratificato di sicurezza parzialmente oscurato, elemento centrale in struttura termolaccata.
Tenda da sole elettrica a bracci, o verticali.

5. ATRIO CAMERA PADRONALE

Parete: intonaco di fondo, stabilitura, tinteggio alla dispersione.
Plafone: strato d'ancoraggio, gesso liscio, tinteggio alla dispersione.
Pavimento: isolamento, betoncino con fibra, piastrelle, zoccolino in piastrella, siliconature.
Riscaldamento: serpentine a bassa temperatura.
Ventilazione dolce.

6. CAMERE

Parete: intonaco di fondo, stabilitura, tinteggio alla dispersione.
Plafone: strato d'ancoraggio, gesso liscio, tinteggio alla dispersione.
Pavimento: isolamento, betoncino con fibra, piastrelle, zoccolino in piastrella, siliconature.
Riscaldamento: serpentine a bassa temperatura.
Zanzariera dove indicato.
Ventilazione dolce.

7. DOCCIA PADRONALE

Parete: intonaco di fondo, stabilitura, tinteggio alla dispersione. Rivestimento piastrelle altezza 2 ml nella nicchia doccia.
Plafone: strato d'ancoraggio, gesso liscio, tinteggio alla dispersione con antimuffa.
Pavimento: isolamento, betoncino con fibra, piastrelle, zoccolino in piastrella, siliconature.
Riscaldamento: serpentine a bassa temperatura.
Arredamento: apparecchi sanitari e accessori secondo lista separata.
Zanzariera dove indicato.
Ventilazione dolce.

9. DOCCIA-SERVIZIO

Parete: intonaco di fondo, stabilitura, tinteggio alla dispersione.
Rivestimento piastrelle altezza 2 ml nella nicchia doccia.
Plafone: strato d'ancoraggio, gesso liscio, tinteggio alla dispersione con anti-muffa.
Pavimento: isolamento, betoncino con fibra, piastrelle, zoccolino in piastrella, siliconature.
Riscaldamento: serpentine a bassa temperatura.
Arredamento: apparecchi sanitari e accessori secondo lista separata.
Zanzariera dove indicato.
Ventilazione dolce.

5. DESCRIZIONE DETTAGLIATA PIASTRELLE

Ditta BAZZI SA, Losone

Verrà scelto direttamente dal cliente presso il nostro fornitore di fiducia, tenendo in considerazione l'importo messo a disposizione con i relativi ribassi.

Fornitura e posa CHF 100./m2 (IVA compresa)

6. DESCRIZIONE DETTAGLIATA ACCESSORI SANITARI

Ditta SANITAS TROESCH, Contone

Verranno scelti direttamente dal cliente presso la ditta di fiducia, tenendo in considerazione l'importo messo a disposizione con i relativi ribassi.

App. 2.5 locali : CHF 8'500.- (IVA compresa)

App. 3.5 locali : CHF 17'000.- (IVA compresa)

App. 4.5 locali : CHF 17'000.- (IVA compresa)

7. DESCRIZIONE DETTAGLIATA CUCINA

Ditta Archidè SA, Cadenazzo

Ditta Mobilerre SA, Contone

Verrà scelta direttamente dal cliente presso la ditta di fiducia, tenendo in considerazione l'importo messo a disposizione con i relativi ribassi.

App. 2.5 locali : CHF 13'000.- (IVA compresa)

App. 3.5 locali : CHF 17'500.- (IVA compresa)

App. 4.5 locali : CHF 17'500.- (IVA compresa)

8. PREZZO COMPRAVENDITA

vedi listino prezzi allegato

A. IMPRESA GENERALE

Ugo Clerici SA, Roberto Berri

B. ARCHITETTO

Architetto Baggio SA. Esecuzione domanda di costruzione, piani 1:50, direzione lavori architettonici

C. PAESAGGISTA

Branca Andrea, Minusio, progetto giardino

D. INGEGNERE

Sciarini SA. Calcolo struttura, piani esecutivi e di dettaglio, liste ferri.