

CASA MONOFAMILIARE - mapp. 397 - Gnosca

Proprietario e promotore : Sig. Cristiano Nembrini – Arbedo

DESCRIZIONE TECNICA

011 – Fondo

Terreno mappale nr.397, Gnosca.
per la CASA A mq. 317,
per la CASA B mq. 359.

211.6 - Opere da impresario costruttore

Scavo generale: scavo generale in terreno di qualsiasi natura e consistenza e trasporto del materiale esuberante alla discarica. Rinterro e sistemazione finale del terreno con Humus.

Impianto di cantiere: installazione di macchine e attrezzi atti alla realizzazione delle opere da impresario costruttore.

Ponteggi di facciata: esecuzione dei ponteggi di facciata necessari compreso eventuale sporto per lattoniere.

Scavi parziali: scavi in trincea per l'esecuzione di fondazioni e canalizzazioni, rinterro dopo l'esecuzione delle fondazioni e la posa delle condotte, riempimenti con materiale proveniente da scavi attorno all'edificio.

Opere in calcestruzzo e C.A.: strutture portanti quali platee, muri perimetrali, muri portanti, solette e corpo scale, esecuzione in calcestruzzo armato.
Dimensioni secondo le esigenze statiche indicate dall' Ingegnere.

Opere murarie : murature portanti perimetrali e divisorie interne in mattoni tipo Swissmodul spessore cm 17,5, 15 e 10 cm, secondo le indicazioni dell'Ingegnere. Aiuti agli artigiani ed eventuali regie.

Opere in pietra naturale : davanzali e soglie in pietra naturale, uscite sulle terrazze senza soglia.

Canalizzazioni : esecuzione delle canalizzazioni di smaltimento delle acque chiare e luride secondo il piano di licenza edilizia. Comprendente la posa delle condotte, la formazione di pozzetti di controllo, del pozzo perdente e l'allacciamento alla canalizzazione pubblica.

Sistemazione esterna : sistemazione esterna come indicato nei piani esecutivi e secondo licenza edilizia.
Piazzale di accesso e posteggi in asfalto e grigliati erbosi con dispersione superficiale.
Giardini e zone verdi, sistemazione terreno e semina a prato. Piante/siepi escluse.
Recinzioni con murature in cemento e rete metallica usuale.
Muretti di confine: come indicato sui piani.

221.4 - Serramenti esterni

Finestre e portefinestre con telai e pannelli di chiusura del vano lamelle in profili PVC, tipo VEKA 82mm, valore medio termico come richiesto nell'incarto energia e licenza edilizia. Serramenti a battente, con 1 anta apribile e a ribalta (roto), serramento grande soggiorno scorrevole-alzante. Portoncino entrata in alluminio con taglio termico e vetratura isolante. Maniglione esterno e maniglia interna, cartella elettrica per apertura tramite citofono.

222 - Opere da lattoniere

Scossaline in lamiera zincata quale elementi di raccordo e supporto del manto impermeabile del tetto. Pluviali tetto immurati. Bocchettoni di scarico con griglia para-foglie.

224.1 – Impermeabilizzazione tetto piano e terrazze

Copertura tetto piano con barriera vapore, isolamento tipo BAUDER PIR 20cm, spessore e dimensioni secondo le richieste dell'incarto energia e licenza edilizia, impermeabilizzazione tetto con due strati di carta catramata, telo di protezione e strato di zavorra in ghiaia.

226.2 Isolamento termico delle facciate e pittore

Esecuzione isolamento termica delle facciate in polistirolo tipo SWISSPOR LAMBDA WHITE 20cm, spessore e dimensione secondo indicazione dell'incarto energia e licenza edilizia. Finitura mediante doppio strato di rete, colla, stabilitura fine e pittura.

228.2 Lamelle a pacchetto

Lamelle a pacchetto tipo AV-90 (con cordina) o simile, con guide laterali e accessori in alluminio ossidato. Lamelle termolaccate, colori standard a scelta. Comando a motore.

228.3 Tende da sole

Tende da sole sulla terrazza uscita giardino, comando a motore.

239 - Impianto elettrico

Impianto elettrico eseguito secondo le norme vigenti. Esecuzione secondo i piani schematici allegati. Quadro principale nel locale tecnico al piano terreno. Distribuzione completamente sottomuro, impianto di illuminazione comprendente 1 punto luce con interruttore e 2 prese per ogni locale, nelle camere matrimoniali e soggiorno 3 prese, impianto forza con allacciamento degli apparecchi cucina, allacciamento lavatrice-asciugatrice in lavanderia, e impianto di riscaldamento. Allacciamento e installazione internet/tv/telefono con presa in soggiorno, sola predisposizione nelle camere. Impianto di videocitofono comprendente 1 postazione nel soggiorno collegata alla zona entrata.

247.6 – Impianto fotovoltaico – Impianto fotovoltaico (potenza pari a 10W/m² SRE) compreso come indicato nell'incarto energia e in licenza edilizia.

249 - Impianto di riscaldamento e pannelli solari acqua sanitaria

Impianto di riscaldamento con termopompa nel locale tecnico al piano terreno, regolazione individuale per ogni locale. Distribuzione del calore mediante serpentine posate nel pavimento su strato di isolamento e anticalpestio dello spessore di cm 2+2 secondo indicazione dell'incarto energia. Regolazione mediante sonda esterna.

259 - Impianto sanitario / ventilazione

Entrata dell'acqua, acqua fredda + calda, distribuzione principale eseguita con tubi d'acciaio inox pressati. Distribuzione ai singoli apparecchi con tubi di materiale sintetico a partire dall'armadietto di distribuzione fino al collegamento degli apparecchi. Montaggio di tutti gli apparecchi sanitari e accessori. Condotte di scarico in Geberit.

Ventilazione forzata per i locali servizi e lavanderie che non hanno aperture verso l'esterno, con ventilatore elettrico e condotta individuale fino a fuori tetto. Ventilazione cucina con cappa aspirante ad espulsione in facciata o tetto.

Predisposizione impianto clima, un' unità al piano terreno e un' unità al primo piano.

251 - Apparecchi sanitari

Fornitura di apparecchi sanitari in ceramica bianca, wc sospeso con cassetta sotto muro, bidet sospeso, vasche da doccia e bagno in acciaio smaltato. Cabina doccia con telaio d'alluminio termolaccato, e pannellatura con materiale sintetico, miscelatori cromati fuori muro, lavello in materiale sintetico per lavanderia, attacco per macchina da lavare, accessori cromati usuali. Armadietto sotto lavandino, specchiera. Lavatrice e asciugatrice non compresi.

Budget apparecchi sanitari compresi nel prezzo : fr. 10'000.- , iva compresa.

258 – Impianti cucine

Mobilio e apparecchi a scelta della collezione, apparecchi : piano cottura in vetroceramica, forno, cappa, lavastoviglie, frigorifero, lavello in acciaio inox e batteria cromata. Vedi piani e descrizione del fornitore. Garanzia fornitore per gli apparecchi della cucina di 2 anni.

Budget cucine compreso nel prezzo : fr. 20'000.- , iva compresa.

271.0 - Opere da gessatore

Intonacatura completa a due strati per tutte le pareti interne in cotto e in beton, finitura con fondo e stabilitura fine. Finitura dei soffitti e sottoscala con gesso liscio.

272.1 – Elementi prefabbricati in metallo

Bucallettere con modulo 30/40/30 tipo MARCMETAL BL. Colore standard a scelta.

272.2 - Opere da fabbro

Corrimano scala in acciaio inox.

272.4 - Elementi per rifugi della protezione civile

Si richiede l'esonero dall'esecuzione del rifugio di PC, tassa di esonero rifugio compresa.

273.0 - Porte interne, portatende, armadi a muro.

Porte interne eseguite con telaio a baionetta in metallo termolaccato colore RAL a scelta, ante mm 40, rivestite in laminato da ambo i lati. Colore laminati standard a scelta.
Serratura e ferramenta in metallo leggero. Dimensioni come ai piani.
Budget compreso per porte interne fr. 700.- /pezzo iva compresa.
Portatende e armadi a muro non compresi nel prezzo.

275 - Dispositivi di chiusura, serrature

Piano di chiusura con cilindri meccanici e chiavi KESO, compreso 4 chiavi.

281.0 - Betoncini e sottofondi

Betoncini flottanti quale sottofondo, spessori secondo le necessità.
Atti alla posa dei rivestimenti in piastrelle.

281.6 - Pavimenti e rivestimenti in piastrelle

Pavimenti in piastrelle compreso relativo zoccolino in piastrelle.
Scala e atri scala eseguito in piastrelle, compreso zoccolino in piastrelle.
Rivestimenti in piastrelle (h fino a cm 200) dei locali servizi.
Terrazza giardino con lastre posate su ghiaietto.
Budget fornitura piastrelle compreso nel prezzo: Fr. 45.-/mq. iva inclusa.
Posa piastrelle di formato standard (30/30, 30/60, 60/60) compreso nel prezzo,
per i formati fuori misura standard, mosaici, listelli, decori, impermeabilizzazioni, ecc verranno richiesti dei supplementi di posa da parte del piastrellista.

285.1 - Opere da pittore interno

Tinteggio delle pareti e dei soffitti. Colore bianco.

287 - Pulizia dell'edificio

Pulizia generale interna a lavori ultimati.

289 – Estintori / idranti

Secondo le eventuali richieste delle normative antincendio.

29 - Onorari

Onorari per la progettazione architettonica, strutturale e impiantistica, direzione generale dei lavori, liquidazioni finali e collaudi compresi. Onorari specialisti (energia, fonica, fuoco, ecc) compresi.

4 - Lavori di sistemazione esterna

Come descritti alla posizione 211.6 opere da capomastro.
Esecuzione vedi i piani esecutivi allegati.

5-Costi secondari e costi transitori

Costi secondari non compresi, questi costi vi verranno fatturati direttamente agli acquirenti, come :
spese notarili, ev spese per PPP, spese ufficio registri per iscrizione.

Opere non comprese

Arredamenti, tende interne, e tutto quanto non specificato nella presente descrizione.

N.B.: ogni supplemento di opera o di costo richiesto dal committente, fuori dal presente preventivo,
verrà fatturato direttamente ai proprietari/committenti.

La scelta delle ditte esecutrici/artigiani spetta all'imprenditore (Nembrini) con accordo del committente.

Castione, 11 Dicembre 2025.