



Wolleraustrasse 15L
CH-8807 Freienbach



Oggetto:

RELAZIONE TECNICA DESCRIVENTE SECONDO CCC IL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE PER 8 ALLOGGI, 8 CANTINE, 18 POSTI AUTO INTERNI IN GIUBIASCO, PARTICELLA 2926 RFD.

Proprietà:

RE ESTATE AG, Wolleraustrasse 15L, CH-8807 Freienbach

Studio di Architettura / DL:

bilens studio d'architettura, CH-6600 Locarno

Locarno, 24 agosto 2023

PREMESSA

La presente relazione tecnica vuole descrivere, secondo i codici CCC, le lavorazioni e le opere che verranno eseguite per costruire l'edificio di cui all'oggetto, sito in Giubiasco.

Nella scelta del sistema costruttivo, si è posta particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- La solidità dell'edificio, assicurata con una struttura portante interamente in c.a. in opera, senza il ricorso a muri portanti in cotto.
- L'isolamento acustico ed il confort termico, curando da una parte la stratigrafia dei muri che produrrà una facciata ben coibentata e assicurerà l'abbattimento dei rumori aerei e d'urto, e dall'altra delle solette con interposizione di feltro acustico a pavimento
- Il risparmio energetico ed il rispetto dell'ambiente; il combinato tra isolamenti termici abbondantemente superiori alle vigenti norme SIA (380) e la generazione di calore con pompe di calore aria-acqua ad alto rendimento energetico e pannelli fotovoltaici in grado di produrre energia rinnovabile produrrà un edificio praticamente di standard Minergie con ottimi effetti economico-ambientali.

Conseguentemente sono a rappresentare la seguente descrizione generale delle opere, secondo le voci principali dei codici di costo CCC.

A **Descrizione generale della costruzione (secondo CCC)****0** **FONDO****01** **Acquisto di immobili****011** Acquisto della particella 2926 RFD in comune di Giubiasco da parte di RE ESTATE AG.**1** **LAVORI PREPARATORI****10** **Inventari, indagini in sito****101** **Inventari**

Inventario del cantiere, viabilità, vegetazione, rilievo delle fessurazioni (prove a futura memoria) dell'edificio adiacente di proprietà del Signor Pasta. Rilievo delle linee di servizio del cantiere.

102 **Indagini del sottosuolo**

Indagine geofisica del sottosuolo con relativa perizia volta a determinare la capacità portante del terreno. Perizia geologica e prove di filtrazione volte a definire il concetto di smaltimento delle acque

13 **Impianto di cantiere in comune**

Viene descritto alla successiva posizione 211.0

15 **Adattamenti a linee e condotte esistenti****151** **Lavori di sterro**

Lavori di sterro e scavi per tutte le linee di impianti.

152 **Canalizzazioni**

Allacciamento fognario alla rete pubblica secondo piano canalizzazioni approvato in licenza di costruzione.

153 **Linee elettriche (incluse linee TV e telefoniche)**

Collegamento elettrico alla rete pubblica secondo le prescrizioni del comune/azienda elettrica locale, collegamento Swisscom.

155 **Condotte per impianti sanitari**

Allacciamento idrico alla rete pubblica secondo normativa comunale.

19 **Onorari**

Tutti gli onorari necessari per l'elaborazione di piani e progetti (incl. direzione lavori) per architetti, ingegneri civili, progettisti specializzati, specialisti (ad es. fisici edili, geometri).

2 EDIFICIO**Configurazione standard:**

La descrizione seguente descrive l'allestimento di base fornito dal proprietario dell'edificio RE ESTATE AG. La configurazione standard insieme ai prezzi del budget costituiscono la base per il prezzo di acquisto.

Gli acquirenti hanno la possibilità (a seconda dello stato di avanzamento dei lavori) di modificare gli elementi opzionali nell'ambito delle voci di budget con corrispondenti prezzi aggiuntivi o ridotti. Ciò a condizione che vengano rispettate le specifiche statiche e fisico-costruttive.

20 Fossa di scavo**201 Scavo, riempimento**

Scavo e messa in sicurezza della fossa di costruzione secondo il piano di scavo dell'ingegnere civile. Rimozione dello strato di humus e scavo della fossa di costruzione. Trasporto a deposito intermedio del terreno successivamente riutilizzabile, trasporto alle discariche e tasse di discarica per il terreno non riutilizzabile. Riempimento dietro ai muri perimetrali con idoneo materiale di scavo a strati e rullato ove possibile. Per messa in sicurezza della fossa vedere posizioni 171, 172, 173

21 Costruzione grezza 1**211 Lavori di costruzione****211.0 Impianto di cantiere**

L'attrezzatura completa di cantiere comprende tutte le infrastrutture ed i macchinari occorrenti per la realizzazione dell'opera, i WC di cantiere correttamente allacciati alla canalizzazione, o tipo a secco, una o più baracche per il deposito dei materiali e delle attrezzature di cantiere, una o più baracche per l'alloggio degli operai, per la direzione lavori e per le riunioni di cantiere, aree di stoccaggio materiali, piste e simili necessari per l'esecuzione professionale e tempestiva del lavoro. Comprende inoltre i servizi igienici anche per gli artigiani nonché le transenne, l'illuminazione e la segnaletica di cantiere.

È compresa la demolizione della recinzione esistente, la realizzazione di quadri elettrici di cantiere e impianto di lavaggio ruote, nel rispetto della norma SIA 118

211.1 Ponteggi

Comprende ponteggi di lavoro e di facciata, classe di carico 4, cavalletti per lavori di capomastro, carpentiere/lattoniere, idraulici, isolamenti interni ed esterni, facciate comprese le necessarie salite

211.3 Scavi parziali

Scavi di trincee e linee di servizio, linee fognarie, pozzi, fondazioni, fosse ascensori ecc. compreso deposito laterale del materiale, successivo riempimento e trasporto alle discariche con tassa di discarica per il materiale in eccesso.

211.4 Canalizzazioni interne/esterne edificio

Le condotte esterne saranno in PVC con giunti a bicchiere ermetici, profilo di rinforzo in Beton, secondo le Norme vigenti e collegate alla adiacente fognatura pubblica.

Le Canalizzazioni interne verticali, (colonne di scarico di cucine e bagni, colonne pluviali) saranno insonorizzate con tubazioni tipo Geberit silent.

211.5 Opere in calcestruzzo non armato ed armato

Le strutture portanti dell'edificio e balconi esterni saranno interamente in c.a. in opera calcolate secondo le vigenti Norme S.I.A. come da piani dell'ingegnere civile.

Nello specifico, la fondazione sarà del tipo a platea poggianti su sottofondazione in calcestruzzo magro, i muri dell'interrato contro terra saranno anch'essi in c.a. gettato in opera, e come la platea di fondazione, opportunamente additivati per essere resi impermeabili.

Lo stesso dicasi per la rampa di accesso al piano autorimesse.

Fuori terra le strutture portanti verticali saranno realizzate con setti in c.a. in opera e come pure il blocco scale-ascensore con muri interamente portanti in c.a. in opera; le solette saranno in c.a.

Tutta la struttura così creata avrà conseguentemente un ottimo grado di antisismicità, oltre all'eliminazione dei ponti termici.

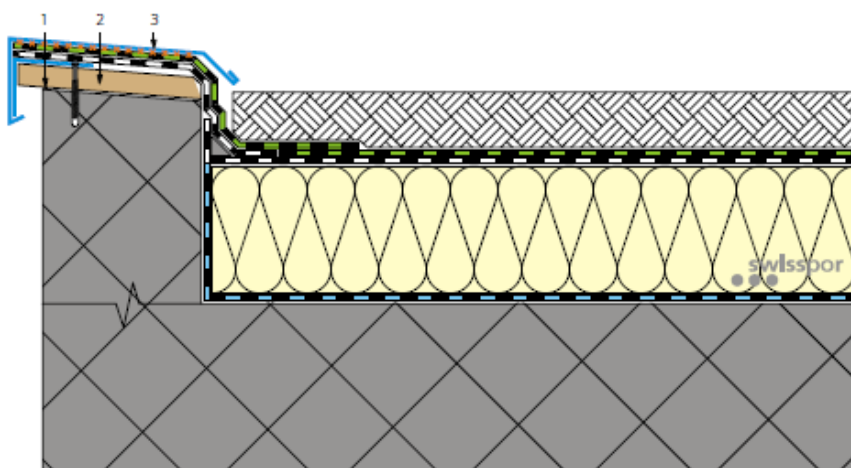
211.6 Opere murarie, pareti non portanti

Nel piano interrato le pareti verranno realizzate in blocchi di calcestruzzo e saranno EI60; le divisorie delle cantine saranno composte da pareti aperte in legno.

Le pareti ai piani superiori, tutte in cotto e di diversa tipologia, sono meglio descritte ai piani esecutivi dell'architetto e agli abachi delle murature come indicato nei piani esecutivi dell'architetto. Tutte le suddette murature avranno strati di separazione dalla soletta superiore, nei giunti e uno strato fonoisolante alla base

214.6 Tetto piano, strati sottostanti

La soletta di copertura verrà impermeabilizzata e coibentata mediante la posa di un materassino isolante dello spessore di 180 mm. La lattoneria verrà eseguita in acciaio. Il dettaglio verrà come indicato nel disegno allegato.



22 Costruzione grezza 2

221 Finestre porte finestre portoni

221.4 I serramenti esterni verranno eseguiti in PVC, mentre le porte interne saranno di legno. Ferramenta tradizionale.

Serramenti esterni a tripla battuta con doppia guarnizione spess. 70 mm.

221.6 Porte esterne

Porta d'ingresso vani scale in alluminio con pannello in vetro stratificato di sicurezza.

Telaio della porta e parti del telaio in profilati di alluminio a taglio termico, con colore RAL 7016, con cerniere, maniglia CNS e barra verticale esterna, apriporta e chiudiporta elettrici.

222 Opere da lattoniere

La lattoneria verrà eseguita in acciaio.

224 Coperture di tetti

224.0 Coperture di tetti a falda

Vedi punto 214.6

224.1 Impermeabilizzazione

Per la soletta di copertura dell'autorimessa, sopra il getto della soletta verrà realizzato il massetto delle pendenze sopra il quale verrà posta una impermeabilizzazione bituminosa antiradice. Sopra questo strato, uno strato di drenaggio ed accumulo idrico, un geotessuto ed infine il terreno.

225 Sigillature, isolamenti speciali

225.3 impermeabilizzazioni speciali

l'impermeabilizzazione contro terra verrà realizzata con sistema vaca bianca, l'inserimento nel getto di opportuni additivi impermeabilizzanti e al raccordo tra la platea ed i muri verticali verrà posizionato un cordolino (water-spot) bentonitico.

226 Isolamento termico esterno

226.2 Isolamento termico a cappotto

Posa di un cappotto termico tipo Swisspor lambda white alle pareti perimetrali avente uno spessore di 160 mm il quale avrà una finitura al minerale di colore chiaro.

227 Trattamento di superfici esterne

227.1 Lavori di tinteggiatura esterna

Tutte le pareti esterne saranno tinteggiate con pittura minerale in colore da definire con il committente.

228 Schermature esterne

228.1 Tende oscuranti

Verranno realizzate con le lamelle a pacco in metallo MV90, colore RAL 7016.

23 Impianti elettrici

231 Apparecchi a corrente forte

Fornitura, trasporto, posa, allacciamento e messa in funzione dei due distributori elettrici principali ubicati nei locali tecnici al piano cantinato dell'edificio, e dei distributori elettrici secondari appartamenti.

Distributori elettrici di comando e regolazione per gli impianti di ventilazione, climatizzazione e riscaldamento, di competenza dello studio d'ingegneria RVCS.

Fornitura, trasporto, posa, allacciamento e messa in funzione centrale e lampade per

l'illuminazione delle vie di fuga e di soccorso, secondo Norme vigenti e Attestato di conformità Antincendio.

Il sistema previsto è equipaggiato con batterie centralizzate.

Predisposizione per impianto fotovoltaico.

231.5 impianti per la produzione di energia

231.51 Impianti fotovoltaici

Verrà realizzato un impianto fotovoltaico in copertura di potenza pari a 10 kW al servizio dell'edificio.

232 Impianti a corrente forte

Linea di alimentazione al distributore principale eseguite da parte dell'Azienda Multiservizi Bellinzona (AMB).

Eventuali camere esterne di tiraggio e scavi per la posa dei tubi fodera verranno eseguite dall'impresa di costruzioni operante in cantiere.

Linee in partenza dai distributori elettrici principali per le alimentazioni dei distributori elettrici secondari ai piani, nonché di riscaldamento, ecc.

Impianto di messa a terra e collegamenti equipotenziali eseguiti in base alle prescrizioni ASE 4113.2008 e NIBT 2015, realizzato mediante la posa di apposita corda in ferro nudo collegata all'armatura metallica delle fondazioni in c.a.

Fornitura e posa di canali portacavi in metallo per la distribuzione dei diversi impianti elettrici nell'autorimessa, nei locali tecnici e centrale termica, nei vani tecnici verticali, il tutto completo di accessori di montaggio e di fissaggio.

Impianto luce completo per tutti gli ambienti interni.

Al piano interrato l'illuminazione è prevista con apparecchi a plafone gestita tramite rilevatori di presenza.

I corridoi, i vani scale, servizi, depositi e in generale le aree comuni, illuminazione con apparecchi a plafone le quali saranno muniti di rilevatori di presenza per l'accensione e spegnimento delle luci. Atrio entrata, corridoio, cucina, servizi appartamenti sono previsti spot da incasso. Nei servizi appartamenti punto luce e presa per armadietto.

Impianto luce per l'illuminazione delle vie di fuga e di soccorso realizzato con condutture in cavo non propagatore di fiamma e con mantenimento della funzione per un minimo di 60min.

Posa e raccordo di tutti i corpi illuminanti fissi (escluso appartamenti di competenza dell'affittuario).

Impianto forza e calore completo per tutti gli impianti necessari:

- riscaldamento, ventilazione, lift: •
- termostati ambiente in tutti i locali
- impianto tapparelle con comando singolo all'entrata del locale
- prese elettriche 230V nelle singole cantine con conteggio sotto contatore appartamento

233 Apparecchi per illuminazione e lampade

Fornitura dei corpi illuminanti e lampade di nuova tecnologia a LED necessari per tutte le parti padronali e spot da incasso per gli appartamenti.

236 Impianti a corrente debole

Introduzione principale eseguita dalla Swisscom in FO.

Eventuali camere esterne di tiraggio e scavi per la posa dei tubi fodera verranno eseguite

dall'impresa di costruzioni operante in cantiere.

All'interno degli appartamenti prese di cablaggio in CU (vedasi piani di progetto).

Impianto video citofonico all'entrata principale degli stabili, apriporta, video citofono interno in ogni appartamento e campanello di chiamata esterno ad ogni porta.

L'impianto per la ricezione televisiva è previsto per collegamento con Bluewin TV tramite operatore Swisscom (escluso apparecchi).

238 Impianti provvisori

Impianti provvisori (illuminazione e quadretti prese per artigiani), durante l'esecuzione dei lavori per la realizzazione del nuovo edificio.

239 Diversi

In questo paragrafo sono contemplati gli imprevisti durante l'esecuzione dei lavori, la messa in servizio, l'esecuzione dei protocolli di collaudo.

24 Impianti di riscaldamento

Generazione del calore

Il calore viene generato da un impianto a pompa di calore aria/acqua di elevate prestazioni.

Le unità esterne della pompa di calore verranno posizionate su un telaio antivibrante sul tetto dell'edificio mentre le unità interne ed i serbatoi nel locale tecnico al piano interrato. I regolatori sono integrati nella pompa di calore.

L'acqua calda è fornita dalle pompe di calore ed il calore viene immesso negli ambienti tramite riscaldamento a pavimento.

Gli ambienti possono essere regolati separatamente con termostato ambiente.

Tubazioni

La rete di tubazioni all'interno dei locali tecnici sono previste in acciaio inox isolate termicamente con guaina a celle chiuse tipo armafex rivestita in PVC come anche le colonne montanti fino ai collettori dei singoli appartamenti.

Distribuzione del calore

La distribuzione del calore avviene tramite un riscaldamento a pavimento con tubi scambiatori in multistrato (MPDE) che si dipartono dai collettori di ingresso negli appartamenti e vengono annegati nel betoncino di sottofondo.

Gli stessi funzioneranno con un ΔT di 4°C con temperatura di mandata pari a $+35^{\circ}\text{C}$ e di ritorno pari a $+30^{\circ}\text{C}$.

Ogni appartamento sarà dotato di contatore elettronico di calore e di contatori volumetrici di acqua calda ed acqua fredda.

Ventilazione

Non previsto nessun impianto. Verrà fatto tramite le finestre dei locali.

25

Impianti sanitari

Stanze da bagno

Tutti gli apparecchi sanitari sono di colore bianco con assemblaggio insonorizzato dell'apparecchio. Posizione, dimensione e numero degli apparecchi secondo piani architetto e budget allegato

251.0 Apparecchi idraulici

Importi di budget lordi per unità abitativa: vedi l'elenco delle voci di bilancio.

Dopo la delibera di incarico verrà annunciato il fornitore dal quale potranno essere scelti gli apparecchi sanitari nell'ambito delle voci di budget.

Tubazioni idrauliche

Esecuzione secondo i requisiti della norma SIA 181/2020 La protezione dal rumore nelle costruzioni edilizie e piani dei progettisti sanitari

258 Impianti di cucine

Per ogni appartamento è prevista una cucina componibile completa secondo i piani dell'architetto e per la quale vengono allegati separatamente i descrittivi

26 Impianti di trasporto**261 Ascensori**

Impianto che verrà realizzato per una portata di 8 persone, con finiture interne di prima qualità a norma per essere utilizzato da persone con disabilità.

27 Finiture 1**271 Opere da gessatore****271.0 Intonaci interni**

Tutte le pareti interne verticali, ad eccezione dei vani scale e delle pareti del piano interrato, saranno intonacate con intonaco rustico a base di calce e gesso. Le suddette pareti verranno lisciate con intonaco di finitura a base gesso, ad eccezione delle pareti delle cucine e dei bagni che verranno piastrellate.

Le solette interpiano verranno intonacate con intonaco rustico a base di calce fibro rinforzato e finito con intonaco a base di gesso.

Tutte le pareti divisorie tra appartamenti e tra appartamenti e vano scale verranno coibentate con lana di roccia avente funzione di abbattimento del rumore e di coibenza termica.

Le pareti e le scale del vano scale dei due fabbricati saranno in cemento armato faccia a vista.

272 Opere da falegname**272.2 Inferriate, scale, parapetti****Balaustra dei balconi**

Ringhiere in acciaio piatto, zincato e verniciato a forno, secondo il concetto dell'architetto. Composto da corrimano, montante, cordone inferiore e pali.

Corrimano vano scala

Corrimano in acciaio piatto, zincato e verniciato a forno, secondo il concetto dell'architetto. Composto da corrimano, montante, cordone inferiore e pali.

Corrimano esterno

Se necessario, corrimano in acciaio piatto o acciaio cromato, secondo il concetto dell'architetto. Composto da corrimano, montante, cordone inferiore e pali

Sistema di cassette postali prefabbricate per edifici in metallo

Sistemi di cassette postali compatti per 8 appartamenti in metallo leggero, alluminio naturale o verniciato a forno colorato, fissati alla facciata nella zona d'ingresso, ad es. della Alubox Schweiz AG o Schweizer AG o equivalente. Chiusura con mezzi cilindri, adatta per sistema di chiusura (vedi posizione 275).

Secondo le indicazioni della Posta Svizzera.

Portone sezionabile di accesso all' interrato

Verrà realizzato un portone sezionabile metallico zincato e verniciato, realizzato con rete metallica grigliata al fine di chiudere l' autorimessa e garantire il ricambio d' aria necessario.

273 Opere da falegname

Le pareti divisorie per delimitazione delle cantine di proprietà esclusiva verranno realizzate in legname piallato e trattato con impregnante anti xilofago e mordente color noce, pareti già definite alla posizione 211.6

273.0 Porte interne in legno

Le porte interne saranno tamburate con anima a nido d'ape, rivestite sulle due facce con pannelli di laminato, cerniere anuba (esterne) serratura standard e maniglia in inox satinata con telaio a cassetta. Spessore finito dell'anta 42 mm. Serie maniglie in acciaio inox con rosette secondo il concetto materico e cromatico dell'architetto.

Chiusure di appartamenti

Le porte di ingresso agli appartamenti saranno di tipo blindato (superior classe 3), misure cm. 90x210 serratura cilindro europeo, con pannellatura in laminato su lato interno e pantografato lato esterno. Le porte interne saranno del tipo "Gidea / Garofoli" serie "Avio" modello "Vilia" a battente, con tutte le caratteristiche estetiche e costruttive di una tradizionale porta in legno, con una tecnologia applicativa in rivestimento melaminico unica ed originale. Verranno eseguite EI 30 secondo i requisiti di protezione antincendio.

Porte dei locali tecnici, delle cantine e dei dispo

Porte per cantine in legno o metallo verniciato con serratura da infilare per chiusura tramite sistema a chiave maestra. Le porte di comunicazione dell'autorimessa con cantine, locale hobby, vani scale saranno metalliche verniciate e del tipo EI 30 secondo i requisiti di protezione antincendio.

273.1 Armadi a muro

Non previsto nessun lavoro.

275 Sistemi di chiusura

Cilindro di sicurezza (Kaba Star, EVVA o prodotto equivalente) secondo il piano di chiusura. 4 chiavi per appartamento, adatte per: porta d'ingresso, porta d'ingresso dell'appartamento, cassetta delle lettere e vano cantina.

28 Finiture 2**281 Pavimenti****281.0 Massetti**

Sono previsti in anidrite naturale autolivellanti e/o in cemento atti ad essere rivestiti dai pavimenti

281.4 Pavimenti in pietra naturale**281.6 Piastrelle**

Saranno in gres porcellanato secondo il concetto materico e cromatico dell'architetto, come pavimento dei bagni / budget previsto per fornitura e posa per mq CHF 120.00

281.7 Pavimenti in legno

In tutti gli appartamenti verrà posato parquet in legno stratificato con incastro maschio femmina, incollato al massetto essenza rovere, tranne che nei bagni e nelle / budget previsto per fornitura e posa per mq CHF 135.00

281.9 Zoccolini

Saranno in granito nei vani scale, in legno negli interni degli appartamenti.

282 Rivestimenti di pareti**282.4 Rivestimenti di pareti in piastrelle**

Saranno in gres porcellanato secondo il concetto materico e cromatico dell'architetto, come pavimento dei bagni / budget previsto per fornitura e posa per mq CHF 120.00

285 Trattamenti di superfici interne**285.1 Opere da pittore interne**

Pittura minerale bianca in due mani secondo il concetto materico e cromatico dell'architetto, compresi tutti i lavori preliminari e accessori, sulle pareti e sui soffitti intonacati con esclusione delle pareti dei vani scala e dell'interrato.

286 Prosciugamento edificio

Asciugatura e deumidificazione della costruzione durante il periodo di costruzione secondo necessità.

287 Pulizia edificio

L'edificio verrà consegnato pulito in ogni suo ambiente

288 Opere da giardiniere

L'ambiente circostante e la piantumazione sono definiti ed eseguiti secondo il progetto dell'architetto. Consegna e installazione del sottopavimento per adeguamenti del terreno e progettazione del terreno.

Consegna e posa del terreno coltivato, semina di prati o prati fioriti secondo il concetto dell'architetto.

Consegna e trasferimento delle piante secondo il concetto dell'architetto e le specifiche del permesso di costruire.

superfici dure

Piazzale antistante con pavimentazione autobloccante in pietra e/o asfalto secondo quanto previsto dalla licenza di costruzione.

29 Onorari
Sono inclusi:

- Architetto
- ingegnere civile
- progettista elettrico
- progettista idraulico - RVCS
- ingegnere del legno
- geometra
- fisico edile

Come previsto alla posizione 19.
Questo non include specialisti come:

- Architetto paesaggista
- Architetto d'interni

4 LAVORI ESTERNI

- 40 Sistemazione del terreno**
spostamenti di terra per sistemazione finale terreno, inclusi spianamenti grezzi per opere da giardiniere
 - 414 Costruzione grezza 2**
 - 414.7 Tinteggiatura pareti esterne**
Tinteggiatura con vernici silossaniche di pareti esterne rivestite a cappotto, comprese tutte le opere preparatorie, con colore concordato con l'ufficio tecnico comunale
 - 42 Giardini**
 - 421 Opere da giardiniere**
Vedasi posizione 288
 - 44 Impianti**
 - 443 Impianti elettrici**
Impianto luce esterno per il giardino e passaggi.
-

5 COSTI SECONDARI ACCESSORI DI COSTRUZIONE**51 AUTORIZZAZIONI, TASSE****511 Autorizzazioni, tasse**

Costi sostenuti per tasse di licenza ed esonero rifugio.

512 Contributi per allacciamento

Tutte le spese di allacciamento per fognature, elettricità, acqua, telecomunicazione. Sono esclusi gli allacci dei singoli acquirenti.

52 Campioni, modelli, riproduzioni, documentazione

Tutte le spese per riproduzione piani, stampe e elaborazione finale.

53 Assicurazioni

Costi sostenuti per responsabilità civile e per assicurazione costruzione (assicurazione lavori di costruzione e responsabilità civile del committente)

B Descrizione generale della costruzione (secondo CCC)**Principi e condizioni generali per la descrizione della costruzione e principi generali per la costruzione****Principi relativi alla descrizione della costruzione**

La descrizione della costruzione è considerata un complemento ai piani di domanda di costruzione dell'architetto e fornisce informazioni sulle nozioni di base e sul tipo di materiali da utilizzare, tra le altre cose.

La descrizione della costruzione contiene informazioni non visibili sulle planimetrie e prevale sulle planimetrie e sulle eventuali illustrazioni della brochure di vendita e definisce l'ambito dei servizi forniti.

Non sono compresi nella costruzione base standard e quindi non fanno parte della presente descrizione dell'edificio tutti gli impianti non fissi, se non esplicitamente elencati nella descrizione dell'edificio, nonché le rifiniture di pregio e gli arredi.

Ci riserviamo il diritto di apportare modifiche al presente capitolato generale e ai progetti sottoposti ad approvazione a causa di circostanze tecniche e architettoniche che non abbiano un impatto negativo sull'edificio.

Le decisioni e i requisiti normativi della licenza di costruzione che riguardano la costruzione o la costruzione tecnica devono essere attuati e rispettati.

Il progetto architettonico complessivo specificato e approvato dall'edificio (ad esempio concetto di colore/materiale, design della facciata, disposizione delle finestre, tipi di apertura delle finestre, allestimento generale, porte esterne, chiusure esterne, coperture, balconi e logge, tetto, servizi dell'edificio, installazioni dei servizi dell'edificio

(pluviali, locali comuni, progettazione degli ambienti con vincoli impiantistici ecc.) non possono essere modificate dall'acquirente. Le POSIZIONI DI bagni, docce, WC, cucina, lavabi e le pareti portanti non possono essere spostate nella planimetria. Alcune modifiche sono possibili solo nella fase di costruzione grezza. La loro fattibilità sarà verificata a seconda della situazione, tenendo conto dello stato di avanzamento dei lavori.

Condizioni generali per la descrizione della costruzione

Il dimensionamento e le dimensioni delle pareti, dei soffitti, dei supporti e delle altre costruzioni devono essere conformi almeno alle norme SIA pertinenti, aggiornate al momento della firma del contratto, in termini termici, acustici, statici e costruttivi. Ulteriori requisiti sono descritti nelle presenti specifiche di costruzione o in relazioni tecniche separate.

Antincendio

Devono essere rispettate le prescrizioni pertinenti della VKF nonché le prescrizioni dei vigili del fuoco comunali e cantonali (disposizioni/condizioni secondo la licenza edilizia).

Edifici senza ostacoli

Secondo la domanda di costruzione, l'edificio è stato progettato in tutte le aree secondo IL CONCETTO DI COSTRUZIONE SENZA OSTACOLI (Norma SIA 500). All'interno degli appartamenti, se necessario, il cliente può discostarsi dalla norma, tuttavia il cliente deve confermare per iscritto all'architetto/direttore dei lavori la deviazione intenzionale dalla norma.

Disposizione

La progettazione e la colorazione dell'edificio e degli spazi interni generali, nonché la progettazione dell'ambiente circostante vengono eseguite secondo le specifiche dell'architetto in consultazione con le autorità edilizie e il cliente.

Il cliente è responsabile della progettazione degli interni degli appartamenti.

Selezione dei materiali e selezione del prodotto/qualità dei materiali

I fornitori e i prodotti menzionati nelle specifiche di costruzione sono considerati specifiche in termini di design, qualità ed efficienza dei costi. Il cliente ha inoltre il diritto di utilizzare prodotti equivalenti.

Laddove la qualità delle marche non è specificata, verranno utilizzati prodotti impeccabili e collaudati che corrispondono allo standard del progetto di costruzione.

Principi generali di costruzione

Per la realizzazione del progetto di costruzione si applicano i seguenti principi generali:

- Leggi e regolamenti federali e cantonali
- Normative locali
- LICENZA DI COSTRUZIONE DEL COMUNE DI BIASCA
- Tutti i permessi aggiuntivi necessari
- Regolamenti, autorizzazioni e requisiti di altre autorità
- Norme SIA e regolamenti SUVA
- Regolamenti e norme di altre associazioni

Basi del piano

Per la realizzazione del progetto di costruzione valgono i seguenti documenti di pianificazione: tutti i documenti di pianificazione approvati dalle autorità cantonali e comunali, nonché tutti i piani di lavoro e dettagliati dell'architetto e i piani degli specialisti.

Modifiche

Piccole modifiche o integrazioni possono essere apportate in qualsiasi momento dall'architetto o dalla direzione dei lavori, a condizione che la qualità, la costruzione e i processi operativi dell'edificio non siano compromessi.

Isolamento acustico

Base: norma SIA 181, Protezione dal rumore nell'edilizia, edizione 2020.

Nota: Eventuali installazioni aggiuntive su richiesta dell'acquirente che abbiano un effetto fonoisolante su altre unità abitative (installazioni nelle strutture del soffitto e del pavimento, installazioni nelle pareti divisorie degli appartamenti, ecc.) devono essere approvate dal fisico edile prima della implementazione della installazione. Le spese del fisico edile, della gestione del cantiere e della progettazione sono a carico del cliente (acquirente).

Periodi di garanzia/Difetti

Si applicano le norme SIA in vigore al momento della stipula. Tutti gli appaltatori coinvolti nella costruzione concedono garanzie edilizie secondo quanto previsto dalla norma SIA.

Non rientrano nel campo di applicazione della responsabilità per vizi né le prestazioni personali dell'acquirente né i danni causati dopo l'accettazione della costruzione, da cause di forza maggiore, normale usura, manutenzione difettosa, uso improprio, conseguenze ambientali o da parte di terzi.

Non sono considerate difetti le imperfezioni minori (ad es. microfessure secondo la normativa vigente su muratura, intonaco, lastre ceramiche e nelle transizioni di materiali; materiali insignificanti, tonalità di colore e differenze di superficie dovute al lavoro manuale, all'umidità e a tracce di salnitro nei piani interrati), purché non pregiudichino in modo significativo la destinazione d'uso contrattualmente prevista. Le crepe causate dal ritiro e dallo strisciamento del calcestruzzo sono nella natura delle cose, sono di natura puramente visiva e quindi non sono da considerarsi difetti.

Per le fughe dei giunti non sussiste alcun diritto di garanzia, a meno che queste non siano state eseguite secondo le regole dell'architettura.

Bilancio dell'umidità nei pavimenti residenziali di nuova costruzione

I nuovi edifici sono per lo più costruiti con materiali da costruzione minerali, che vengono miscelati con acqua per la lavorazione (esempio: calcestruzzo, malta per muratura, sottopavimento, intonaco di gesso, ecc.). Una parte dell'acqua è legata chimicamente, una parte dell'umidità residua si asciugherà lentamente nel corso dei primi due anni. Questa umidità viene rilasciata nell'aria ambiente e percepita come umidità dell'edificio. Per evitare danni, in cantiere vengono adottate le necessarie contromisure (tempi tecnici di asciugatura, tempi ufficiali di attesa tra le diverse fasi di costruzione, misurazioni dell'umidità, ventilazione, ecc.) L'umidità residua dell'edificio deve essere contrastata dall'utente con una maggiore e corretta ventilazione.

Piano interrato

I locali cantina al piano interrato non sono riscaldati. Grazie al contatto con il terreno circostante, questi ambienti sono relativamente freschi anche d'estate. L'aria esterna calda e umida che entra nell'interrato viene raffreddata lì. Sebbene il contenuto assoluto di acqua nell'aria (ca. 13 g/m³) non aumenti, in estate l'umidità relativa può raggiungere fino all'85%. Sui componenti esterni freddi, a livello del suolo, il contenuto di umidità di quest'aria aumenta ulteriormente e può danneggiare le merci delicate immagazzinate. Questo processo è dovuto a fattori fisici e non rappresenta un difetto di costruzione. Senza misure speciali (deumidificatore), tutte le cantine sono adatte solo per lo stoccaggio di merci non biologiche e insensibili.

Misure al piano interrato

L'utente deve assicurarsi che la circolazione dell'aria non sia ostacolata e che tutta la merce immagazzinata sia mantenuta ad una distanza di 5 cm dalla parete esterna e dal pavimento. Gli scaffali aperti sono più adatti degli armadi chiusi. Per lo stoccaggio di merci sensibili, il locale deve essere dotato di un deumidificatore o di un'asciugatrice (Secomat). L'utente è responsabile dell'acquisto, del funzionamento e della manutenzione (svuotamento del contenitore della condensa, ecc.) di tale dispositivo.

Termini

Tutte le date antecedenti l'inizio dei lavori sono da intendersi approssimative. La data esatta della fine lavori verrà comunicata all'acquirente per iscritto 100 giorni prima della fine dei lavori.

C Gestione delle modifiche di progetto/pianta, campionatura e selezione delle voci di budget nell'ampliamento, nonché prestazioni proprie del cliente/acquirente

Generalmente

Solo il proprietario dell'edificio RE ESTATE AG affida i lavori in relazione al progetto e stipula contratti d'opera con i singoli appaltatori per l'allestimento standard (secondo la descrizione della costruzione) a proprio nome. Questi contratti sono vincolanti.

Modifiche alla costruzione e/o planimetria da parte dell'acquirente/cliente

Le modifiche alla costruzione vengono autorizzate mediante la seguente procedura.

L'acquirente informa il proprietario dell'edificio RE ESTATE AG delle modifiche desiderate alla planimetria del suo appartamento.

L'architetto e gli eventuali progettisti specializzati interpellati verificano la fattibilità della richiesta di modifica e l'architetto adatta le planimetrie corrispondenti.

L'acquirente ha diritto ad un adeguamento della planimetria da parte dell'architetto e progettista specializzato (un incontro e un cambio di planimetria di max. 2 ore lavorative). Eventuali ulteriori modifiche ai piani e/o studi di varianti nonché informazioni telefoniche verranno addebitate direttamente all'acquirente per CHF 160. - / ora più IVA attuale. Questo

ulteriore impegno di pianificazione può essere fatturato mensilmente e deve essere pagato entro 30 giorni dalla fatturazione.

Una volta corretta la planimetria dell'appartamento e definita la portata della modifica, il venditore prepara un'offerta scritta dettagliata per la modifica/e, che invia all'acquirente per l'ispezione e l'approvazione.

Campionamento e selezione delle voci di budget da parte dell'acquirente Le modifiche dell'acquirente (come rivestimenti di pavimenti e pareti, apparecchi sanitari, cucine, ecc.) vengono campionate dagli appaltatori/fornitori sotto contratto con il proprietario dell'edificio RE ESTATE AG per il cliente/acquirente. Il venditore informa tempestivamente il cliente/acquirente sulle scadenze per i singoli campioni.

Dopo la campionatura e la selezione da parte dell'acquirente, il venditore prepara un'offerta scritta dettagliata per la selezione, che invia all'acquirente per l'ispezione e l'approvazione.

Oltre ai costi aggiuntivi offerti derivanti dalla/e modifica/i e/o selezioni in base al campione, il venditore addebiterà al cliente una tariffa forfettaria del 15% più IVA corrente (per voce di costo aggiuntiva). Tale compenso serve a coprire/ pagare le spese amministrative legate alla preparazione dell'offerta e alla sua esecuzione/monitoraggio da parte della direzione dei lavori, a pagare l'ingegnere civile, il progettista dei servizi edili e il fisico edile nonché eventuali costi accessori e spese di connessione.

Una modifica verrà apportata solo se il cliente approva l'offerta/conferma d'ordine e la invia in tempo utile firmata al venditore.

Se la conferma d'ordine firmata non è disponibile entro il termine indicato dal venditore, la costruzione verrà eseguita secondo la descrizione della costruzione e i progetti (costruzione standard) senza ulteriore avviso.

I costi aggiuntivi derivanti da modifiche devono essere pagati per intero al più tardi entro l'ultima rata del prezzo d'acquisto.

In caso di costi inferiori non è garantito alcun rimborso per tasse e oneri.

Contributi personali

Le prestazioni proprie dell'acquirente/committente sono possibili solo dopo la consegna delle chiavi. Se alcune voci di budget vengono eseguite come lavoro proprio, il venditore rimborserà il 50% delle voci di budget specificate. In ogni caso la compensazione o il pagamento avvengono nell'ambito della consegna dell'immobile, compensando eventuali costi aggiuntivi.

Sono a carico del cliente la concessione di garanzie, assicurazioni, direzione e coordinamento dei lavori, danni conseguenti all'intera struttura da lavorazioni proprie. Eventuali posticipi di date e costi successivi sono a carico del cliente. Il costruttore non rimborserà eventuali commissioni e spese per prezzi inferiori risultanti dal lavoro dell'acquirente.

