

*Affitto Nuovi Appartamenti  
Residenza CIRESA – Corso San Gottardo 113*

## *Palazzine A e B*

*Appartamenti di 2½ 3½ e 4½ locali  
Autorimessa - Parcheggi – Cantine*

**IMPRESA FAUSTO BERNASCONI SA**

**Via Magazzini Generali, 13 - 6828 Balerna - Tel. 091 683 26 13 - [impresa.fausto.bernasconi@sunrise.ch](mailto:impresa.fausto.bernasconi@sunrise.ch)**

*Aggiornamento Febbraio 2020*

## DESCRIZIONE TECNICA

### **“Residenza CIRESA” a Chiasso**

#### **Opere capomastro**

Struttura portante in cemento armato per solette e muri interrati. Muratura perimetrale in cemento armato e blocchetti di cotto, a seconda delle esigenze statiche. Tamponamenti interni con blocchetti di cotto o pareti in cartongesso spessori 10 e 15 cm. Separazione tra appartamenti con doppi muri in cotto e/o cemento armato con isolamento fonica in lana minerale. Pareti e solette al piano cantina-garage in beton a vista. Impermeabilizzazione muri interrati con spalmatura tipo Barrapren e sistema drenante tipo Delta.

#### **Opere gessatore**

Intonaci interni su pareti appartamenti, in cotto tipo Tecnomalte E115 o Fassa KC1 sp. 15 mm . Finitura a gesso camere, soggiorni, atrio, cucina. Finitura granol nei bagni e docce. Controsoffiti ribassati in cartongesso per posa macchine per deumidificazione nell'atrio. Finitura a gesso su plafoni locali abitati, granol su plafoni dei bagni e docce.

#### **Betoncini**

Betoncini flottanti con rete in cp 400 sp. 80 mm. lisciati.

#### **Strati isolanti termici e acustici**

Strati isolanti termici posati orizzontalmente sopra le solette con pannelli adatti.

Strati isolanti acustici posati orizzontalmente sopra le solette con materassino isolante in polietilene espanso .

#### **Rivestimento termico**

Rivestimento termoisolante esterno delle facciate sp. 16 cm. con pannelli di polistirolo espanso, intonaco di fondo con rete d'armatura , lisciatura e finitura alla resina siliconica , frattazzata grana 1.5 mm di colore da definire.

#### **Opere lattoniere**

Tutte le opere da lattoniere sono previste con lamiera in acciaio inox. Ventilazioni e camini.

### **Impianto riscaldamento**

Produzione del calore e raffrescamento con 2 termopompe aria/acqua posizionate a tetto alimentate da pannelli fotovoltaici. Funzionamento alternato o combinato per una perfetta gestione dell'energia: accumulatore di riscaldamento, accumulatore per sanitario e preparatore istantaneo acqua calda. Sistema di riscaldamento e raffrescamento a pavimento con serpentine con distributori e collettori per ogni singolo appartamento compresi rubinetti di arresto, regolaggio e contatori individuali di calore per lettura distanza.

### **Impianto sanitario**

Produzione acqua calda mediante pompe di calore aria-acqua alimentate con pannelli fotovoltaici. Condotte acqua fredda e calda eseguite con tubo in acciaio inox complete di pezzi speciali, raccordi e fissaggi. Allacciamento apparecchi con tubo Pex Optiflex, scatole di derivazione, raccordi e fissaggi. Contatori volumetrici con lettura a distanza. Condotte di scarico e acque chiare eseguite con tubo Geberit Silent. Isolazione condotte acqua calda e acqua fredda e circolazione a vista con coppelle PIR e rivestimento in PVC. Condotte sottomuro a pavimento con guaina Armaflex. Aspirazione dei locali docce e bagni senza finestre con aereazione forzata, mediante aspiratori e tubi aspiranti in Geberit. Predisposizione di un allacciamento per lavatrice e asciugatrice per ogni appartamento.

Apparecchi sanitari e accessori servizi:

Wc, bidet e lavabi sospesi Duravit serie D-code o equivalenti, in ceramica bianca lucida con sedile wc.

Specchi contenitori con fianchi a specchio, ripiano in cristallo e faretto a led.

Piatti doccia e vache acriliche Duravit modello D-code o equivalente.

Box doccia scorrevole, vetro trasparente temperato.

Miscelatori per lavabi, docce e bidet marca Paffoni serie Tango o equivalenti. Asta saliscendi con doccetta e soffione.

Accessori serie Nordic o equivalenti: Asta porta salviette lavabo, asta porta salviette doccia, porta rotolo. Griglia porta sapone ad angolo per doccia.

### **Impianto elettrico**

Entrata corrente azienda, allacciamenti alla rete aziendale. Quadro elettrico di misura. Impianti centrali a corrente forte, entrata corrente con cavo sotterraneo, centralizzazione contatori, quadro elettrico incassato con entrate Swisscom SA e fibra Ottica (se disponibile), colonna di alimentazione, quadretti secondari e messa a terra.

IMPIANTO FORZA PADRONALE: Caldaie con sonde esterne. Alimentazioni cavi riscaldanti. Impianto ascensore. Apertura porta garage (apertura a distanza con chiave esterna e pulsante interno). Controllo consumi

IMPIANTO LUCE PADRONALE: Tutte le parti comuni. Garage, ballatoi e pianerottoli con sensori di movimento. Vano scala con accensione tramite pulsanti (2 x rampa). Illuminazione esterna entrate e portone su rampa.

IMPIANTO FORZA: Linea telecomandi per lavatrici. Apparecchi cucina. Apertura elettrica lamelle soggiorni lato sud. Almeno 3 prese triple in ogni soggiorno. Almeno 2 prese triple in ogni camera. Luce e presa cantine sotto singoli contatori. Alimentazione aspiratori nei locali senza finestre.

Prese esterne balconi. Predisposizione per alimentazione tende balconi e terrazzi dove previsto. Termostati in ogni locale abitabile. Prese esterne ingresso e giardino condominiale. 3 tubi vuoti giardino per ev. Irrigazione.

IMPIANTO LUCE: Centri a soffitto. Illuminazione per specchi bagni e pensili cucine e balconi.

ILLUMINAZIONE EMERGENZA: Entrate - vano scale. Locali tecnici con pila emergenza. Garage

RETE FIBRE OTTICHE (se disponibile): Tubo vuoto per entrata cavo e centralina AGE. Tubi vuoti per colonne montanti. Ingressi ai quadri appartamenti. Possibilità di collegamento alle scatole predisposte.

IMPIANTO TELEFONICO: Entrata cavo e centralina swisscom. Colonne montanti. Ingresso al quadro appartamenti. Possibilità di collegamento alle scatole predisposte. Linea telefonica per ascensore.

IMPIANTO TELEVISIONE SAT: Parabole e antenne digitali. Cavi e centraline. Colonne montanti. Ingressi ai quadri appartamenti. Possibilità di collegamento alle scatole predisposte. **N.B: 1 presa cablata per ogni locale abitabile (Telefono o TV o Fibra ottica).**

IMPIANTO CITOFOONICO: Pulsantiere chiamata al piano terreno. Tubi, cavi, derivatori e apparecchi

CORPI ILLUMINANTI: Previsti per tutte le parti comuni e balconi.

### **Serramenti**

Serramenti esterni in PVC. Colore interno/esterno bianco/bianco. Serramenti costituiti da profilati in PVC rigido a 7 camere spessore parete esterna 3 mm (CLASSE RAL-A) Trasmittanza termica del telaio Uf 1.2 W/mq/K Spessore telaio e anta mm 80 Ferramenta Roto originale, chiusura a nottolini scorrevoli dispositivo anta/ribalta di serie su tutte le ante con maniglia. Guarnizioni perimetrali in gomma di colore grigio Vetrate isolanti da mm 4/14/4/14/4 con gas argon coefficiente Ug 0.6 W/mqK. Maniglia in alluminio Hoppe con dispositivo anti-effrazione Sekustik disponibile bianco e titanio. Gocciolatoio in alluminio termolaccato bianco. Triple guarnizioni, apertura anta-ribalta, vetri tripli isolanti, maniglie anti-scasso.

### **Sistemi di oscuramento**

Lamelle esterne orientabili dove previste (facciate lato sud) con comando elettrico o manuale. Lamelle in alluminio profilato da 90 mm, termolaccate tipo Griesser Colors. Abbassamento del telo con lamelle in posizione chiusa. Comando a motore con spina dove previsto (porte-finestre grandi su balconi). Tende oscuranti verticali per finestre sulla facciata su corso San Gottardo.

### **Pavimenti e rivestimenti**

Pavimenti e rivestimenti posati in colla. Pavimenti generali con piastrelle in grés porcellanato formato 30x60 o 60x60 cm. Pavimenti terrazze, parti comuni come atri e scale con piastrelle in grés porcellanato formato 30x60, colore unico, a scelta del promotore. Zoccolini in grés porcellanato colore unico per le parti comuni (esterni e scale ) e in legno laccato nero per gli appartamenti. Giunti di dilatazione tra pavimento e rivestimento servizi con silicone.

### **Cucine**

Cucine con piano di lavoro in laminato squadrato sp. 4 cm. Fasce di chiusura. Miscelatore e lavello in acciaio Franke. Elettrodomestici comprendenti piano di cottura in vetroceramica, cappa, forno, frigo-congelatore, lavastoviglie a scomparsa marca Simens o equivalenti. Cucine h. 243 cm. Struttura in Melaminico. Ante in laminato Spes. 2,2 cm. Zoccolo alluminio – h. cm. 15. Maniglie in Alluminio. Estrazione totale su cassette e cestoni della cucina Ammortizzatori su tutte le ante della cucina.

**Armadi**

Armadi guardaroba dove previsti, interno ed esterno in bilaminato bianco con tubo porta abiti.

**Porte interne**

Porte interne appartamenti in legno laccate bianche. Stipite in truciolare laccato bianco. Maniglia in metallo leggero con rosette nichelate. Cerniere nichelate. Gomma perimetrale in battuta Dim. cm LP 70/80 x 210h.

**Portoncini appartamenti**

Portoncini di entrata certificati EI30 VKF. Spessore anta mm 65, doppia guarnizione. Valore fonico 47 db. Parti a vista in laminato, serratura di sicurezza a 3 punti, spioncino, soglia inferiore a taglio termico.

**Parapetti**

Parapetti balconi eseguiti con piantane in ferro e tubolari in metallo preverniciati. Parapetti interni scale in ferro con trattamento antiruggine e verniciatura colore da definire con corrimano su 1 lato.

**Divisori cantine**

Esecuzione con rete grigliata di acciaio maglia 50x50 mm, fissata ai pali di sostegno tramite morsetti in alluminio. Porte apribili a 180° verso l'interno o l'esterno con maniglietta in alluminio anodizzato naturale.

**Davanzali e soglie**

Davanzali in pietra natura (serizzo antigorio piano sega).

**Ascensore**

Fornitura e posa di un ascensore Swisslift portata 675 kg con corsa verticale con partenza livello PT e arrivo al livello 4P. Porte scorrevoli telescopiche in due parti.

**Pittore**

Tinteggiatura delle pareti e dei soffitti con tinta alla dispersione colore bianco. Vano scala, garage e cantine non sono tinteggiati.

**Sistemazione esterna**

Piazzale e parcheggi in asfalto o in grigliato di cemento con riempimento in humus e semina a prato. Superficie di svago con manto erboso. Giardino a uso riservato per appartamento B1, con delimitazione eseguita con rete metallica.

**Pavimenti garage**

Pavimento garage in betoncino corazzato con finitura al quarzo.

**Contatori**

Contatori individuali per elettricità , acqua, riscaldamento

**Cassette lettera**

Gruppo di bucalettere complete di modulo suoneria e citofono.

**Lampade**

Lampade nelle parti comuni. Lampade vano scala e atrio a plafone e a parete. Lampade esterne a parete.

**Porta garage**

Porta garage a scorrimento a plafone, sezionale e motorizzata. Colore pannello grigio metallizzato RAL 9006

IL PROMOTORE SI RISERVA IL DIRITTO DI APPORTARE EVENTUALI MODIFICHE DETERMINATE DA ESIGENZE TECNICHE, PROGETTUALI O ARCHITETTONICHE COMPOSITIVE CHE POTESSERO VERIFICARSI IN FASE ESECUTIVA O PER RICHIESTA DELLE AUTORITÀ COMUNALI O CANTONALI. FINO ALLA COMPLETA ULTIMAZIONE DELL'OPERA IL PROMOTORE PUÒ DEFINIRE QUALSIASI TIPOLOGIA DI MATERIALE, COLORE, TECNICA, PER TUTTI GLI ELEMENTI DELLE PARTI COMUNI.

**Restano esclusi e a carico dell'affittuario:**

- Tassa di allacciamento televisione via cavo e tasse allacciamento multimediali
- Altri arredi non specificati nella presente descrizione
- Porta tende o binari specifici per interni
- Apparecchio lavatrice nell'appartamento

L' appartamento viene consegnato, chiavi in mano, in modo completo e a regola d'arte.

La costruzione realizzata con materiali tradizionali di ottima qualità, con l'uso di tecnologie all'avanguardia per il rispetto dell'ambiente e per il basso consumo energetico, ci consentono di ottenere un ottimo standing. Il prezzo comprende la consegna dell'appartamento eseguito secondo la presente descrizione.

**Consegna**

Prevista autunno 2020

*Aggiornamento: febbraio 2020*