

RELAZIONE TECNICA

1 UBICAZIONE

Il sedime dove verrà realizzata la costruzione è ubicato nel comune di BELLINZONA località Galbisio mappale 4508 RFD Bellinzona. Il mappale verrà suddiviso in 6 parcelle dove la denominata con numero di mappale avrà una superficie di terreno di mq.

2 DESCRIZIONE GENERALE

La costruzione é articolata su tre livelli e più precisamente:

Piano cantina:

- Lavanderia
- Atrio cantina + sottoscala
- Locale tecnico con unità interna
- Deposito 1
- Deposito 2
- Deposito attrezzi accessibile dal giardino

Piano terreno:

- Atrio giorno (entrata)
- Doccia
- Cucina – Soggiorno – Pranzo
- Portico rialzato rispetto il giardino
- Posteggio coperto con copertura leggera
- Posteggio esterno laterale

Primo piano:

- Camera 1+2
- Camera Matrimoniale
- Bagno completo con piatto doccia
- Atrio notte

3 CAPOMASTRO

Piano cantina

Platea di fondazione in calcestruzzo secondo direttive ingegnere gettata su sottofondo magro e ferro d'armatura.

Pareti perimetrali in calcestruzzo e ferro d'armatura, secondo indicazioni ingegnere.

Impermeabilizzazione verso l'esterno con barraprene o simile + protezione con carta delta MS.

Pareti interne portanti e non portanti in mattoni di cotto o calcestruzzo.

Scala e solette in calcestruzzo.

Piano terreno + primo piano

Pareti perimetrali portanti in mattoni di cotto o calcestruzzo spessore 18 cm secondo indicazioni ingegnere.

Pareti interne portanti e non portanti in mattoni di cotto o calcestruzzo.

Scala e soletta in calcestruzzo.

4 TETTO PIANO

Tetto piano con gronda sporgente in legno pitturata colore a scelta del committente.

Impermeabilizzazione idonea per tetti piani e posa isolamento spessore 20 cm posata sopra l'ultima soletta.

5 LATTONIERE + IMPERMEABILIZZAZIONE

Lattoniere

Canali di gronda, scossalina di raccordo, tubi di discesa diametro 100 mm, gomiti, braccialetti, converse e ventilazioni esecuzione in acciaio inox.

Impermeabilizzazione

Portico e entrata coperta impermeabilizzate con prodotti idonei con le dovute protezioni.

6 OPERE IN PIETRA NATURALE

Soglie esecuzione in metallo leggero.

7 INTONACI INTERNI

Esecuzione dell'intonaco interno tipo premiscelato con finitura in stabilitura fine.

Plafoni in gesso nei locali generali, mentre nei locali di servizio quali doccia e bagno in stabilitura fine.

Piano cantina

Lavanderia :	muri esterni in calcestruzzo non intonacati, muri in cotto intonacati e stabiliti , plafoni in calcestruzzo
Atrio:	vano scale pareti e plafoni intonacati e stabiliti.
Loc. tecnico.:	muri esterni in calcestruzzo non intonacati, muri in cotto intonacati e stabiliti , plafoni in calcestruzzo.
Deposito1+2 :	muri esterni isolati spessore 4 cm con finitura in stabilitura, muri in cotto intonacati e stabiliti , plafoni in calcestruzzo
Deposito attrezzi:	muri esterni in calcestruzzo non intonacati, muri in cotto intonacati e stabiliti , plafoni in calcestruzzo

Piano terreno + Primo piano

Tutti i locali sono intonacati e stabiliti, plafoni in gesso.

8 BETONCINI

Tutti i locali avranno una finitura con betoncini flottanti atti a ricevere le piastrelle.

9 IMPIANTO RISCALDAMENTO

Condotte eseguite con tubi tipo mannesmann per riscaldamento, isolate con coppelle armaflex sotto muro e coppelle + nastro PVC per condotte a vista. Corpi riscaldanti a serpentine nel pavimento. Centrale produzione calore con termopompa aria acqua. Il tutto eseguito secondo prescrizioni. Riscaldamento a pavimento radiante (serpentine) con isolamento termica, spessore 20 + 40 mm al piano terreno, spessore 20 mm al primo piano. Il tutto eseguito secondo normative vigenti.

Vani riscaldati:

Verranno riscaldati tutti i locali della costruzione.

10 IMPIANTO SANITARIO

L' entrata principale dell'acqua sarà eseguita dall'azienda comunale.

Sono previsti 2 rubinetti da giardino all'esterno.

Condotte di scarico interne, eseguite in tubi Geberit PE del diametro appropriato.

Condotte acqua fredda eseguite con tubi tipo Sanipex o simile.

Condotte acqua calda dalle cassette di distribuzione, eseguite con tubi tipo Sanipex o simile.

Apparecchi sanitari prezzo calcolato **Fr. 9'000.— iva compresa**

11 ARREDAMENTO CUCINA

I committenti potranno scegliere il tipo di cucina con tutti i relativi annessi e connessi secondo le proprie esigenze. La ditta esecutrice indicata dell'imprenditore generale allestirà l'offerta della cucina scelta comunicando al committente eventuali supplementi rispetto all'importo base pattuito. Arredamento cucina prezzo calcolato **Fr. 16'000.— iva compresa**

12 FALEGNAME

Interno:

Porte interne dei locali al piano cantina, piano terreno e primo piano a cassetta ed anta impiallacciata colore bianco, gomma alle battute, anta spessore 40 mm tipo semipesante, serratura con chiave cifrata. Prezzo calcolato **Fr. 650.—** al pezzo iva compresa (fornitura e posa iva compresa) Porta d'entrata principale esecuzione in alluminio, anta piena, serratura Tribloc con cilindro Kaba 20 (3 chiavi). Armadio a muro atrio giorno in laminato bianco prezzo calcolato **Fr. 1'500.— iva compresa.**

Serramenti esterni:

Finestre al piano cantina, piano terreno e primo piano in PVC colore bianco con triplo vetro.

Secondo normative vigenti. Le finestre verranno montate sull'intradosso del muro.

La porta entrata è prevista in PVC.

13 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimenti e rivestimenti:

Tutti i locali della costruzione saranno eseguiti in piastrelle colore e tipo a scelta del committente da campionatura visibile presso la ditta fornitrice.

Portico ed entrata coperta in piastrelle antigelive compreso zoccolino in ceramica.

Le scale piano cantina – piano terreno e piano terreno – primo piano in piastrelle con zoccolino in ceramica. Posteggio esterno (piazzale) grigliati colore grigio o asfalto.

L'accesso stradale (diritto di passo) in asfalto.

Locali al piano cantina piastrelle nell'atrio scale, locale tecnico e lavanderia. Tutti gli altri locali non verranno piastrellati.

Rivestimento pareti locali doccia e bagno in piastrelle colore e tipo a scelta del committente da campionatura visibile presso la ditta fornitrice.

Rivestimento lavanderia dietro lavatrice e lavandino in piastrelle bianche standard.

Il prezzo secondo calcolato per la fornitura **Fr. 26.— iva compresa**

14 PARCHETTISTA

Zoccolino in legno o in PVC posato su tutti i muri perimetrali di tutti i locali abitabili, ad eccezione portico, entrata coperta e scale.

15 PITTORE

Facciate:

Isolazione facciate con sistema d'esecuzione in "cappotto" (applicazione di lastre isolanti) perimetralmente alla costruzione. Spessore 140 mm

Strato finale con intonato minerale.

Tinteggio facciata colore a scelta (colori standard senza supplemento)

Interno:

Tinteggio alla dispersione su tutti i muri stabiliti della costruzione e plafoni in gesso.

Bianco fisso per i locali doccia e bagno.

16 LAMELLE

Fornitura e posa di lamelle tipo AV90 orientabili termolaccate colore standard quale protezione solare e contro le intemperie.

17 FABBRO

Bucalettera standard e griglie per pozzi luce in acciaio zincate.

Corrimano scale compreso nel prezzo di vendita.

Davanzali in alluminio colore antracite.

18 SISTEMAZIONE GIARDINO

Spianamento "in grosso" meccanico terra ricavata dallo scavo.

Recinzione mediante paletti zincati e rete metallica e cancello.

19 ELETTRICISTA

Impianto eseguito secondo prescrizioni con i necessari punti luce e prese.

Impianto TV e telefono nel soggiorno e camera matrimoniale, altre camere tubo vuoto.

Esterno solo tubi vuoti. Escluso fornitura e posa corpi illuminanti.

Impianto elettrico come disegno allegato.

20 CAMINO

Escluso camino

21 PULIZIA

Pulizie finale esclusa.

22 TASSE E ALLACCIAMENTI

Tutti gli scavi, riempimenti, tubazioni sono compresi nei costi.

Azienda elettrica **non** compresa nel prezzo di vendita

acqua potabile **non** compresa nel prezzo di vendita

telefono e televisione **non** compresa nel prezzo di vendita

23 ONORARI

Onorario architetto/ingegnere	compreso
Onorario specialisti impiantistica	compreso

24 SUPPLEMENTI E CAMBIAMENTI

Per eventuali supplementi o cambiamenti, gli stessi verranno conteggiati separatamente previo accordo fra le parti.

25 SONO ESCLUSE DAL PREZZO DI VENDITA

Spese notarili , iscrizione cartelle ipotecarie, rogito di compra vendita, ed altre spese private.
Fognatura e centro depurazione LALIA
Interessi passivi
Misurazioni catastali dopo la vendita.

26 OSSERVAZIONI

L'imprenditore può modificare i tipi di apparecchi, materiali o impianti, descritti nella presente relazione. Resta l'obbligo di mantenere la qualità e le caratteristiche di quanto già previsto. Eventuali prezzi per le varianti elencate nella relazione, possono essere soggetti a variazione, al momento della conferma da parte degli acquirenti, in quanto gli stessi sono stati calcolati con i prezzi correnti. **Per le varianti stabilite direttamente tra acquirente e artigiano**, le parti converranno direttamente tra di loro (prezzo, modalità di pagamento, consegna, ecc..) Le varianti discusse e concordate tra cliente e artigiano dovranno essere notificate per iscritto (o disegno) all'imprenditore o alla direzione lavori. Varianti che comportano modifiche agli impianti già eseguiti, verranno valutate e quantificate secondo quanto richiesto.

L'appaltatore:

Immobiliare Fontanedo sagl

Il committente:

.....
.....