

# RESIDENZA AI PLATANI

- Massagno -



**Fidecentro**

Tel. 091 797 41 63

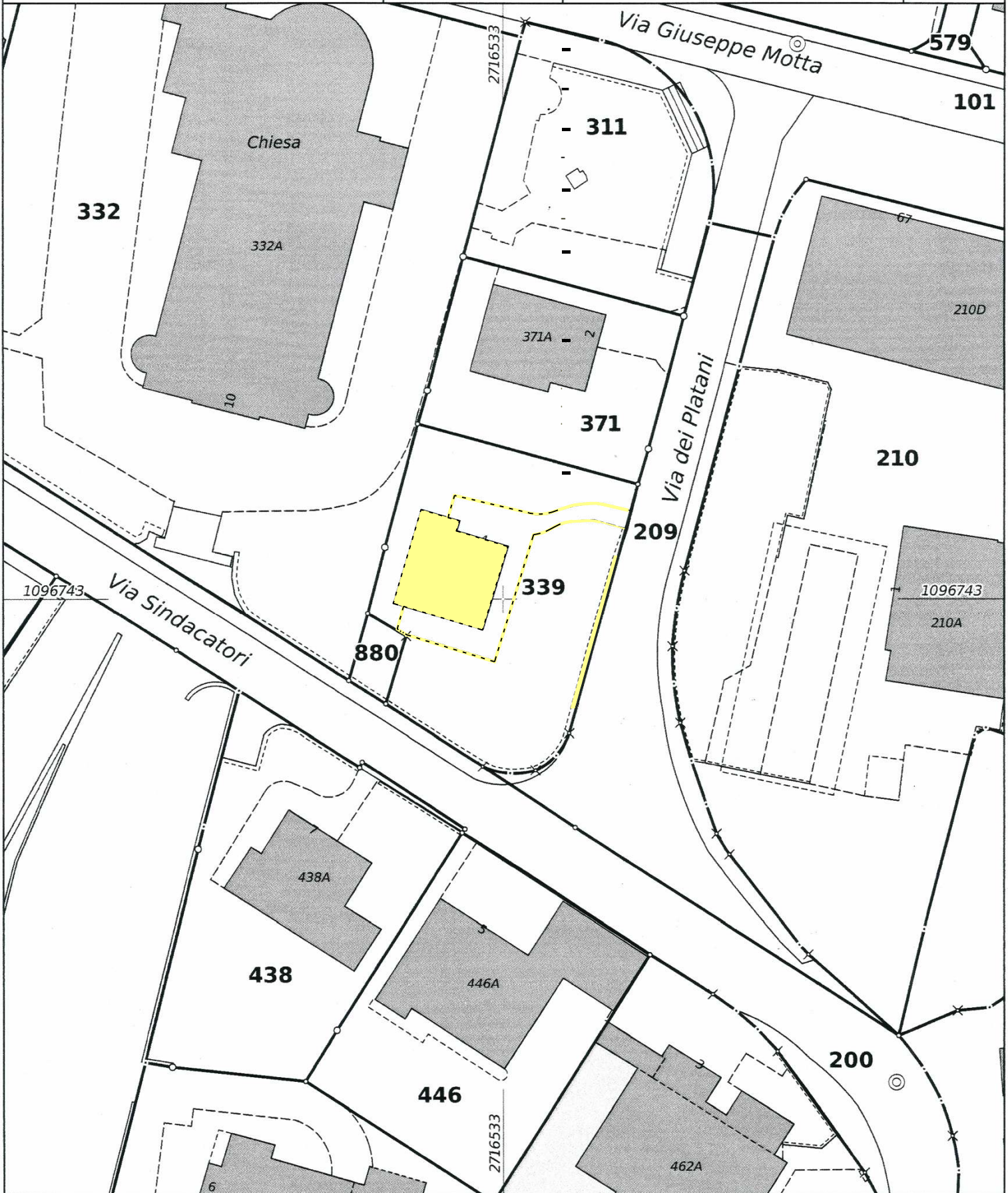
e-mail vendite: [info@fidecentro.ch](mailto:info@fidecentro.ch)

# Comune di Massagno

Estratto della misurazione ufficiale

Scala 1:500

Stato d'aggiornamento 19.06.2019



**Avvertenza:**

Questo documento assume carattere ufficiale solo con la firma autografa del geometra revisore competente.

Elaborato sul portale [www.tigeo.ch](http://www.tigeo.ch) il 05.07.2019

Ing. FORRER Martino  
Via Generale Guisan 16  
6932 Breganzona

++41(0)91 9801750  
[info@bfingegneria.ch](mailto:info@bfingegneria.ch)















## Descrittivo generale delle opere da eseguire per la realizzazione nuovo edificio plurifamiliare sul mappale 339 RFD MASSAGNO

### RESIDENZA "AI PLATANI"

Il mappale 339 RFD di Massagno ha una superficie di mq 630 ed è sito in via dei Platani n. 4 a Massagno, si trova in una posizione centrale e comoda a tutti i servizi. In pochi minuti si può raggiungere a piedi la stazione ferroviari ed i principali servizi.

Le seguenti prestazioni ed opere sono comprese nel costo concordato nel contratto di compravendita delle singole PPP e sono a carico dei promotori.

#### **1 Costruzione grezza 1**

##### Opere da impresario costruttore

Impianto di cantiere (costi per il noleggio dell'installazione di cantiere necessaria alla realizzazione dell'edificio, comprendente il noleggio di tutte le attrezzature e macchinari necessari)

Ponteggi (costi per il noleggio dei ponteggi necessari alla realizzazione dell'edificio)

Scavi parziali (costi per l'esecuzione di scavi parziali per la posa di condotte o infrastrutture all'interno e sul perimetro dell'edificio).

Canalizzazioni dell'edificio (costi per la realizzazione di condotte di evacuazione di acque luride, acque chiare ed infrastrutture all'interno e sul perimetro dell'edificio).

Opere in calcestruzzo e calcestruzzo armato (costi per la realizzazione di opere in calcestruzzo e calcestruzzo armato, quali: platea ed elevazioni piano cantina, solette di copertura PT, P. 1, P. 2 e P. 3 . La superficie sarà realizzata, nel limite concesso dal materiale (calcestruzzo) in maniera uniforme. Leggere differenze di tonalità nel calcestruzzo, cavillature superficiali contenute e piccole sbavature saranno tollerate).

Opere murarie (costi per la realizzazione di opere murarie all'interno dell'edificio. Le murature interne saranno realizzate con mattoni modulari in terracotta, legati con malta, spessori come da indicazioni dei disegni di progetto. Le murature portanti perimetrali, saranno realizzate con mattoni modulari in terracotta spessore mm 180. Isolamento termico della facciate con pannelli isolanti spessore mm 180. Le pareti portanti interne e le pareti divisorie saranno realizzate con mattoni modulari di terracotta o con sistema a secco knauf cartogesso, secondo necessità statiche. Sono compresi anche i costi per la realizzazione di scanalature e risparmi per impianti, la loro chiusura con materiale idoneo, gli aiuti agli installatori ed agli artigiani per l'esecuzione delle loro opere).

Gronda (costi per la realizzazione di una gronda che viene appoggiata sulla soletta in cemento armato.

Formazione gronda tetto piano mediante struttura alleggerita inglobata da getto in calcestruzzo armato.

Copertura terrazzo. Formazione gronda tetto piano mediante struttura

alleggerita inglobata da getto in calcestruzzo armato.  
Scossalina di bordo in acciaio inox con risvolto paraghiaia e protezione acqua.  
Guaina impermeabile con manto bituminoso in due strati e protezione con ghiaia rotonda spessore cm 5.

## 2 Costruzione grezza 2

Porte esterne e portoni di metallo (costi per fornitura e posa di una porta per l'autorimessa di tipo sezionale a pannelli coibentati).  
Colore secondo il concetto architettonico dell'edificio.  
Dotata di comando a distanza all'esterno e sensori di movimento all'interno (verrà consegnati no. 1 telecomando per unità). La porta sarà dotata di tutti i dispositivi di sicurezza previsti dalle prescrizioni.

### Finestre, porte esterne, portoni

(costi per la realizzazione di finestre e porte finestre all'interno dell'edificio).

Finestre in alluminio – colore interno ed esterno di riferimento: antracite scuro. scelta da campionario RAL.

Porte finestre in alluminio sul terrazzo a due ante, di cui unascorrevole.

Profilo: serramento con struttura portante rinforzata.

Vetro: vetro triplo termoisolante, trasparente. I vetri dei servizi igienici saranno del tipo termoisolante opacizzato.

Porta ingresso principale (costi per la fornitura e posa della porta d'ingresso dell'edificio. Portoncino d'ingresso dell'edificio ad un'anta, profilo in alluminio, vetro di sicurezza, serratura a 5 punti ed elementi di chiusura acciaio inox, cilindro standard con 4 chiavi Kaba, sistema di apertura elettrico con chiudi porta aereo).

Opere da lattoniere (costi per la realizzazione di opere da lattoniere nell'edificio, esecuzione in alluminio. Sono compresi, scossaline, tubi pluviali (diametro mm 100), gli innesti delle bocchette di scarico dei pluviali, torrini di ventilazione e scossaline per il raccordo a manti impermeabili).

Impermeabilizzazione di tetto piano (costi per la realizzazione dell'isolazione sulla soletta del tetto composta da: strato termoisolante in pannelli termoisolanti di poliuretano PUR/PIR rigidi, spessore mm 100, impermeabilizzazione eseguita con due strati di manti bituminosi, strato di zavorramento e protezione composto da un feltro sintetico geotessile e ghiaia tonda lavata, spessore circa mm 50).

### Vetrate in tetti piani

Lucernario apribile elettricamente, posizionato nel vano scala, ultimo piano, per accesso al tetto (solo per manutenzione).

### Intonaci di facciate

Ponteggi (costi per il noleggio dei ponteggi per l'esecuzione degli intonaci esterni nell'edificio).

Isolamento termico delle facciate all'esterno (costi per la realizzazione dell'isolamento termico delle facciate, eseguito rispettando le norme antincendio vigenti). Isolamento termico esterno in lastre di polistirolo espanso grigio con intonaco di finitura. Rivestimento delle lastre isolanti

spessore mm 180 applicate con massa adesiva. Posa di una rete d'armatura e di uno strato di fondo. Applicazione dell'intonaco di finitura, granulometria da 1.5 mm, superficie frattazzata, tinte scelte secondo il concetto architettonico dell'edificio.

#### Serramenti esterni, elementi frangisole

Lamelle a pacchetto (costi per la realizzazione delle lamelle a pacchetto nell'edificio. Le lamelle a pacchetto saranno in alluminio termo-laccato, tipo MV 90 o simili, guide con profilo robusto, reclinabili in diverse posizioni, azionamento elettrico, guide laterali e barra finale termo-laccate). Colore secondo il concetto architettonico dell'edificio.

### **3 Impianti elettrici**

#### Apparecchi a corrente forte

##### Quadri di distribuzione e comandi

Distributore principale.

Quadro elettrico principale e di conteggio.

Distributori secondari.

Quadri elettrici d'appartamento completi di interruttori protettivi, interruttori a corrente di difetto.

#### Installazioni corrente forte

##### Messe a terra

Terre di fondazione

Dispensori per la messa a terra secondo le direttive vigenti.

Equipotenziale

Collegamento di tutte le parti metalliche estese al sistema di messa a terra.

##### Linee principali e colonne montanti

Colonne montanti ai piani, ossia collegamento fra il distributore principale-quadro conteggio ed i quadretti d'appartamento.

##### Installazione di illuminazione

Installazioni d'illuminazione generale

Impianto luce e prese elettriche, incluso fornitura e posa delle scatole da incasso per le lampade spot dove previste.

Installazioni d'illuminazione di soccorso

Impianto luce d'emergenza come da direttive antincendio.

##### Installazioni forza

Installazione per alimentazione ascensori, portoni garage e portone d'ingresso principale.

##### Installazioni cucine

Installazione per alimentazione ed allacciamento cucine nei vari appartamenti. Sono previsti linea piano cottura, linea per forno, per lavastoviglie, frigo e prese per piccoli apparecchi.

##### Installazioni RVCS

Impianti riscaldamento.

Installazione per bollitore scaldacqua, installazione ed allacciamento.

Impianto completo per regolazione della temperatura nel soggiorno e camere, esclusi servizi e corridoi.

Installazione lavanderia.

Installazione per presa lavatrice e asciugatrice e relativo impianto luce.

### Corpi illuminanti

#### Fornitura corpi illuminanti

Corpi illuminanti interni.

Fornitura e posa lampade negli spazi comuni quali autorimessa, locali tecnici e depositi/cantina.

### Installazioni corrente debole

#### Installazioni sistemi di comunicazione

Distributori (telefono)

Allacciamento alla rete Swisscom della palazzina con relativa stesura avvisi d'impianto. Posa ed allacciamento armadietto principale d'entrata.

Cablaggi

Prese telefoniche dal nodo d'entrata. Negli appartamenti sono previste prese nel soggiorno e nelle camere.

#### Installazioni impianti intercomunicazione

Impianto videocitofonico

Impianto videocitofonico con 2 pulsantiere, telecamere esterne e postazione di ricezione interna. Sul piano, tasto suoneria alla porta collegato alla suoneria del videocitofono.

#### Installazione Impianto Radio-TV

Introduzione impianto TV

Installazione TV via cavo con tubi vuoti e scatola.

Installazione TV via cavo in tutti locali con tubo vuoto.

### Diversi

Predisposizione per impianto fotovoltaico e relativa comunità di conteggi.

Predisposizione linea in tubo vuoto e scatola per future ricariche auto elettriche (una per posto auto).

Collaudi e rapporti di sicurezza per impianti padronali e singoli appartamenti.

## **4 Impianto di riscaldamento**

Produzione di calore (costi per la produzione di calore nell'edificio).

Produzione di calore a mezzo termopompa tipo aria-acqua per posa interna o mediante caldaia a condensazione, installata nel locale riscaldamento. Presa ed espulsione dell'aria della termopompa eseguita con canali in lamiera zincata e tubi flessibili coibentati, incluso griglie, para pioggia e silenziatori, o canna fumaria.

Distribuzione di calore (costi per strutture irradianti il calore, regolatori e dispositivi di sicurezza, nell'edificio). Condotte di distribuzione a partire dalla centrale termica fino alle stazioni di distribuzione.

Riscaldamento a pavimento radiante eseguito con tubi scambiatori multistrato. Isolazione a pavimento con strato anticalpestio tipo Isolmant da 9 mm o simili e AluRoll da 30 mm termico.

Tutti i locali saranno dotati di termostato ambiente per la regolazione della temperatura interna, esclusi servizi e corridoi. Ogni appartamento sarà dotato di un contatore per il conteggio del calore di riscaldamento.

Ventilatori di espulsione (costi per fornitura e posa di ventilatori per aspirazione servizi interni senza finestre (WC – doccia), modello da incassare a parete con scatola di contenimento da murare, comprendente elemento ventilatore radiale con motore elettrico, serranda, placca frontale

bianca e scatola di contenimento).

Isolazione condotte a vista eseguita con cospelle PIR e mantello in PVC duro, spessore mm 30.

Isolazione condotte nei cavedi, sottomuro e nei pavimenti, eseguita con guaina isolante, spessore mm 9.

Produzione speciale di energia

(costi per la realizzazione di un impianto fotovoltaico come da richieste cantonali)

## 5 Impianti sanitari

Apparecchi sanitari.

Fornitura (costi di fornitura di apparecchi e accessori sanitari)

Verrà allegata una brochure con indicati il fornitore e la distinta degli apparecchi sanitari ed arredo-bagno, prevista marca Villeroy & Boch o marca di pari prestigio.

Posa (costi di posa degli apparecchi sanitari e accessori).

Nel caso di scelta di apparecchi diversi da quelli proposti dal promotore, l'eventuale costo supplementare apparecchi e montaggio è a carico degli acquirenti.

Condotte sanitarie (costi per l'esecuzione di condotte dell'acqua fredda e calda eseguite in acciaio inox tipo Mapress o simili. Le condotte di alimentazione agli apparecchi sanitari verranno eseguite con tubi in materiale sintetico Pex sistema JRG Sanipex.

Ogni appartamento sarà dotato di un contatore per il conteggio dell'acqua fredda e calda sanitaria. Le condotte d'evacuazione delle acque scure verranno eseguite in materiale sintetico Geberit Silent).

Isolazione condotte (costi per isolazione di condotte a vista, eseguita con cospelle PIR e mantello in PVC duro, spessore mm 30.

Isolazione condotte nei cavedi, sottomuro e nei pavimenti, eseguita con guaina isolante, spessore mm 9).

Impianti di cucine su misura (costi per la fornitura e la posa di 1 cucina, come da prospetto allegato).

Verrà allegata una brochure con indicati il fornitore, la composizione, le finiture disponibili e la distinta degli apparecchi della cucina.

Set elettrodomestici Siemens, Bosh o marche di pari prestigio.

Locale lavanderia al P-1 (costi per fornitura e posa di:

- N. 1 lavello

- Stenditoio.

Sono previsti gli allacci per 1 lavatrice multifamiliare ed una asciugatrice multifamiliare. La fornitura non è inclusa, ma verrà discussa con l'amministrazione; in modo da poter scegliere marca, modello e sistema di ripartizione dei costi.

Locale lavanderia in appartamento

Predisposizione per allacciamento lavatrice ed asciugatrice.

## 6 Impianti di trasporto

Ascensori (costi per la fornitura e la posa di un ascensore adeguato.

- portata Kg 630 (8 persone)
- fermate 5
- accessi 5 unilaterali
- Cabina: larghezza 1100 mm, profondità 1400 mm, altezza 2100 mm
- Modello di finitura: inox spazzolato

Porte e frontale di piano

- Larghezza porta: 900 mm,
- Altezza porta: 2000 mm.
- Pannelli porta: inox spazzolato

## 7 Finiture 1

Opere da gessatore

Intonaci interni (costi per la realizzazione di intonaci interni negli edifici).

Nelle parti abitabili (compresi i relativi vani scala) le pareti verranno intonacate e rasate a gesso. I soffitti verranno lisciati in gesso.

Ponteggi (costi per noleggio di ponteggi per l'esecuzione delle opere da gessatore interne).

Elementi prefabbricati di metallo

Le separazioni delle cantine verranno realizzate con sistema tipo marca Kern Studer o simili, con montanti verticali in metallo e pannelli in lamiera zincata microforata. Altezza ca. cm 200, distanza dal pavimento ca. cm 8, con porta di accesso integrata, e chiusura con cilindro.

Buca lettere

Il gruppo delle buca lettere verrà posizionato in corrispondenza dell'ingresso est su Via dei Platani. Ogni unità disporrà di una buca lettere dotata di cilindro apribile con la medesima chiave dell'ingresso dell'unità.

Costruzioni metalliche in genere (opere da fabbro) – (costo per la realizzazione delle opere da fabbro nell'edificio).

Fornitura e posa di corrimano interno, nel vano scala al piano seminterrato fino al terzo piano, con telaio in tubolare 30x30, aste verticali corrimano in acciaio inox.

Fornitura di parapetti esterni in vetro su terrazzi (dettaglio a discrezione del progettista).

Opere da falegname

Porte interne di legno su misura (costi per la realizzazione di porte interne nell'edificio).

Porte standard tipo con telaio in multistrato (colore a scelta dal campionario), impiallicciate e laccate spessore pannello 39/42mm. Cerniere a scomparsa e serratura magnetica.

Portoncino d'ingresso appartamento (costi per la fornitura e posa di un portoncino d'ingresso VKF con telaio in metallo termo-laccato. Serratura a 3 punti e spioncino, spessore dell'anta finita mm 65, con chiusura Kaba combinata. a 3 punti.

Dispositivi di chiusura, serrature

Piano di chiusura per tutto l'edificio, con cilindri tipo KABA cifrati. Le unità con la medesima chiave, gestiranno gli ingressi comuni, dell'edificio, la propria unità, la buca – lettere e dove prevista la cantina.

Per ogni unità verranno fornite 5 chiavi.

## 8 Finiture 2

Pavimenti

Sottofondi (costi per la realizzazione di sottofondi, sopra le serpentine nell'edificio, superficie lisciata, con spessore adeguato secondo le norme).

Pavimenti autorimessa in betoncino lisciato.

Isolazione termica a pavimento ai vari livelli secondo le norme.

Pavimenti di piastrelle (costi per realizzazione di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e grès porcellanato, nell'edificio. Piastrelle a scelta dal campionario proposto dall'imprenditore generale).

Pavimento piano seminterrato, locali: riscaldamento, lavanderia, corridoio, atrio, in grès porcellanato in massa, dim. 30x30 cm, posa diritta.

Pavimenti - scale - corridoi e atrii, grès porcellanato, dim. 30x60 cm, posa diritta.

Pavimenti appartamento

Atrio entrata, corridoio, lavanderia, cucina, soggiorno: grès porcellanato (60x60 o superiore).

Pavimenti bagno e doccia, piastrelle in grès porcellanato (60x60 o superiore).

Pavimenti balconi grès porcellanato antigelive (60x60 o superiore).

Rivestimenti

-sopra lavabo nel locale lavanderia comune, piastrelle in ceramica smaltata, dim. 20x20 cm, colore bianco.

-bagno e doccia, piastrelle grès porcellanato, altezza rivestimento circa 120 cm tranne nella zona doccia che sarà a soffitto.

Pavimenti in legno

Possibilità di avere rivestimento delle pavimentazioni in parquet prefinito.

Verrà valutata la differenza di prezzo a seconda delle richieste finali.

Zoccolini (costi per la realizzazione di zoccolini in piastrelle posati su pavimenti dei seguenti locali: lavanderia, cucina, soggiorno/pranzo, atrio e corridoio. Costi per la realizzazione di zoccolini in legno trattato e lucidato, fissaggio con chiodi in acciaio o incollato sui pavimenti delle camere.

Trattamento delle superfici interne

Ponteggi (costi per il noleggio di ponteggi e scale per l'esecuzione delle opere da pittore interne nell'edificio).

Opere da pittore interne (costi per l'esecuzione delle opere da pittore interne nell' edificio. Tinteggio di pareti e soffitti in due riprese, con dispersione all'acqua, colore bianco nell'appartamento, nel piano seminterrato: locale lavanderia comune, corridoio e scale.

Segnaletica autorimessa.

Cucina – schienale tinteggiato con pittura lavabile smaltata antimacchia.

Pulizia dell'edificio (costi per l'esecuzione della pulizia generale degli appartamenti e degli spazi comuni).

## **Lavori esterni**

### **9 Giardini**

Opere da giardiniere (costi per la realizzazione delle opere da giardiniere nel fondo. Sono compresi il livellamento del terreno, l'arieggiamento e la rastrellatura, il trattamento contro le malerbe, la semina a prato verde. Sono esclusi costi per la realizzazione e la piantagione di siepi, alberi, arbusti e simili).

Recinzioni (costi per la realizzazione della recinzione del fondo ove necessario. Sono compresi la fornitura e posa di recinzione altezza ca.100 cm, eseguita con piantane zincate e rete metallica. Verrà posato un cancello di accesso alla parte di giardino concessa in uso esclusivo alla PPP 1).

### **10 Piccoli tracciati**

Pavimentazione esterna (costi per la realizzazione della pavimentazione esterna ingresso garage in asfalto).

Viali pedonali di accesso (costi per la realizzazione di viali pedonali d'accesso, eseguiti con sottofondo in calcestruzzo CP 150. Copertura con blocchetti in calcestruzzo. Bordure in cemento di contenimento, posata su bauletto in calcestruzzo. Posa di cancelletto in metallo, posto all'ingresso del viale di accesso all'edificio).



## **Diversi**

### **Modifiche e varianti**

Con l'acquisto tempestivo degli appartamenti possono essere considerate delle eventuali modifiche nella disposizione dell'appartamento e nella scelta delle finiture.

Tali modifiche dovranno essere verificate e approvate dal promotore e, in caso di realizzazione, saranno addebitati all'acquirente i costi per le prestazioni dell'architetto come da norma SIA, nonché gli eventuali costi supplementari come da preventivo.

I materiali ed i prodotti citati in questo descrittivo sono da considerare quale base qualitativa, intendendoli come esempi tipologici. I prodotti citati non sono da utilizzare in forma vincolante se sostituiti con prodotti simili e di uguale qualità.

Il cliente finale viene vincolato in una forma di fornitura chiavi in mano dell'appartamento. In questo modo è possibile scegliere le finiture desiderate ma vincolate al fornitore e posatore scelto dal promotore; questo per poter mantenere qualità e garanzie future.

Per la valutazione dei lavori valgono espressamente le direttive SIA e, dove mancanti, quelle delle rispettive associazioni professionali.

Le indicazioni relative al nome di prodotti, al tipo, al fabbricante, non sono vincolanti e rimangono a libera scelta del promotore, che si riserva di utilizzare prodotti equivalenti, come pure da apportare modifiche a taluni dettagli costruttivi a seconda delle esigenze del caso, senza peraltro snaturare il valore della costruzione ed in particolare senza diminuire il valore delle parti dell'opera già vendute o in fase di vendita.

### **Note finali**

I mobili, esclusi quelli della cucina e l'arredobagno, non sono compresi nel prezzo di vendita.

Tutti i prezzi si intendono comprensivi di IVA.

Nei prezzi di vendita non sono compresi i costi per la stesura del rogito e per la relativa iscrizione a registro fondiario, che sono a carico dell'acquirente.

Il promotore si assume il pagamento della Tassa sugli Utili Immobiliari.

Costi annui per appartamento da definire con l'amministrazione.

Il promotore si riserva il diritto di definire l'amministratore condominiale per i primi tre anni, dopodiché il condominio potrà valutare il da farsi.



