

### Opere da impresario costruttore

Platea di fondazione e muri d'elevazione del piano cantinato in calcestruzzo, tinteggiato di bianco.

Struttura portante mista per i piani fuori terra (calcestruzzo armato).

Solette massicce.

Pareti esterne: beton a facciavista.

Dimensionamento della struttura portante secondo indicazioni dell'ingegnere civile.

Divisori interni non portanti: mattoni di cotto e/o lastre in cartongesso dove ciò presenta dei vantaggi.

### Serramenti esterni

Finestre e finestre scorrevoli verso le terrazze in alluminio con triplo vetro.

Porta d'ingresso principale in profilati d'alluminio termolaccati con taglio termico, muniti di vetri isolanti tripli.

Portone dell'autorimessa con apertura mediante telecomando.

### Opere da lattoniere

Tutte le opere da lattoniere saranno eseguite in acciaio al cromo o Zincor.

### Coperture

Tetto piano con barriera vapore, isolamento termica secondo attestato energetico, impermeabilizzazione a strati multipli e strato di protezione e raccordi con i muri perimetrali.

Terrazze coperte con guaina fluida poliuretanic.

Scarichi pluviali a pavimento. Raccordi con impermeabilizzante fluido poliuretanic.

### Isolazioni

Le isolazioni termiche e foniche saranno dimensionate dal fisico della costruzione.

Particolare attenzione sarà data a tutte le isolazioni termiche e foniche dello stabile.

Isolazione termica delle facciate secondo calcolo termico.

Muri divisori tra appartamenti con pareti doppie isolate.

Isolazione fonica e termica sotto tutti i pavimenti dei locali abitabili.

Tutti gli apparecchi sanitari saranno protetti con set d'isolazione anti-rumore.

Le pareti dei locali non riscaldati saranno isolate esternamente contro terra.

### Frangisole

Tende a rullo esterne sono previste per tutti i serramenti.

Tutte le terrazze con tende da sole a braccio. Colori in base al concetto dell'architetto. Tutte le tende da sole con comando elettrico.

### Zanzariere

È possibile far installare delle Zanzariere. Costi a carico dell'acquirente.

### Impianti elettrici

Tutti gli apparecchi sono della marca Feller Edizio 2 colore bianco.

### **Impianto a corrente forte**

Quadro principale con contatori per ogni appartamento; negli appartamenti è previsto un quadro valvole secondario.

Spot a LED incassati nella soletta del soffitto dell' atrio / soggiorno / cucina / camere da letto e terrazze.

Interruttori dimmerabili nel soggiorno / cucina / camere da letto e terrazze.

Allacciamenti per vetroceramica, forno, forno microonde, lavastoviglie, frigorifero e cappa d'aspirazione.

Prese per piccoli apparecchi; presa tripla 230V in tutti i locali e prese comandate 230V in soggiorno-pranzo.

In lavanderia prese per lavatrice e asciugatrice. Nei servizi sono previste prese per scaldavivande.

Impianto di videocitofono.

Termostati in tutti i locali ( salvo l'atrio ). Contatori per il consumo d'energia riscaldamento e acqua calda e fredda in tutti gli appartamenti.

### **Corpi illuminanti**

Fornitura di lampade LED ad incasso a soffitto nei punti previsti. Quantità lampade in base al piano dello specialista.

### **Corrente debole**

L'allacciamento telefonico principale viene eseguito dalla Swisscom; cablaggio multimediale completo per Swisscom TV in soggiorno e nelle camere (senza modem) e tubi vuoti per la possibilità di ricevere impianto TV satellitare e via cavo; impianto videocitofono.

Per l'eventuale installazione di un impianto d'allarme vengono posati tubi vuoti all'interno dell'appartamento per allarme porta d'entrata, e contatti anti effrazione per tutti i serramenti.

L'impianto d'allarme e le rispettive tasse di allacciamento a carico degli acquirenti.

### **Riscaldamento**

Produzione di calore per l'impianto riscaldamento e acqua calda mediante pompa di calore geotermica e con supporto dei collettori solari.

La distribuzione di calore nei singoli locali avviene mediante riscaldamento a bassa temperatura con serpentine a pavimento.

### **Raffrescamento degli appartamenti in estate**

Il concetto dell'impianto riscaldamento prevede la possibilità di raffrescare gli appartamenti tramite l'acqua fredda che viene captata dalle sonde geotermiche, e fatta circolare nelle serpentine a pavimento.

È prevista l'installazione di un deumidificatore.

### **Ventilazione**

Per i servizi privi di aperture è previsto un impianto di ventilazione.

Le cantine saranno previste di un deumidificatore

### **Impianto solare**

## Descrizione tecnica

---

### Residenza Brione

E' previsto un impianto con collettori solari per la produzione dell'acqua calda sanitaria e quale supporto al riscaldamento. L'impianto solare è composto da collettori solari che saranno montati sul tetto.

#### Impianti sanitari

Sono previsti moderni apparecchi color bianco.

Prezzo indicativo (IVA compresa) per fornitura e posa apparecchi sanitari, arredamento bagno, radiatori per asciugamani, ecc.

per appartamenti di 2 ½ locali	Fr. 15'000.-
per appartamenti di 3 ½ locali	Fr. 20'000.-
per appartamenti di 4 ½ locali	Fr. 25'000.-
per appartamento attico	Fr. 35'000.-

Locale lavanderia con attacchi per lavatrice e asciugatrice.

Tubazioni di scarico con tubi di plastica con guaina e isolamento e tubi verticali Typ PE Silent.

Tubazioni acqua fredda e acqua calda in acciaio tipo Inox V4A fino al distributore dell'acqua fredda e tubi sintetici tipo PEX fino ai singoli apparecchi.

Isolazioni foniche e termiche delle condotte. Impianto di filtraggio per l'acqua.

Punto acqua su tutte le terrazze.

#### Cucine

Cucina completamente arredata.

Prezzo indicativo (IVA compresa).

per appartamenti di 2 ½ locali	Fr. 25'000.-
per appartamenti di 3 ½ locali	Fr. 30'000.-
per appartamenti di 4 ½ locali	Fr. 35'000.-
per appartamento attico	Fr. 50'000.-

#### Ascensore

Cabina adatta per motulesi, pareti rivestite in lamiera d'acciaio inox o altro materiale pregiato qualitativamente simile. Portata kg. 625 – 8 persone. Porte scorrevoli in acciaio inox o altro materiale pregiato qualitativamente simile. Pavimento dell'ascensore in pietra naturale.

#### Opere da gessatore

Pareti e soffitti di tutti i locali abitabili con intonaco bianco. Livello di qualità Q3 = piccole imperfezioni in controluce, cantinato in beton o intonacato.

#### Opere da fabbro

Davanzali esterni in alluminio, parapetti terrazze in profilati di alluminio e vetro, buca lettere in alluminio.

Parapetti delle scale in vetro.

#### Opere da falegname

Porte d'ingresso degli appartamenti con battente tipo pesante impiallacciato in radica.

Serrature di sicurezza Kaba Star Tribloc.

Porte interne con stipiti da dipingere e battente laccato.

Armadi a muro nell'atrio degli appartamenti. Esecuzione laccata.

### **Pavimenti e rivestimenti**

Entrata principale e vano scale, in pietra naturale a scelta del progettista.

Tutti i pavimenti degli appartamenti in parquet di rovere oppure travertino, oppure a scelta dell'acquirente ( budget per fornitura e posa, inclusi zoccolini, tutti i lavori accessori e IVA fr. 130.- / mq.).

Rivestimenti bagno, doccia e WC delle pareti bagnate, in pietra naturale (travertino) oppure a scelta (Prezzo per fornitura e posa con tutti i lavori accessori inclusa IVA fr. 120.- /mq)

Terrazze con lastre in pietra naturale posate su piedini, con fughe aperte, superficie orizzontale, superficie di camminamento orizzontale, con possibili ristagni temporanei d'acqua (Prezzo per fornitura e posa con tutti i lavori accessori inclusa IVA fr. 130.-)

Pavimento Wellness in pietra naturale.

Pavimenti cantinato con piastrelle.

### **Opere da pittore**

Tutte le pareti esterne in beton a facciavista dello stabile vengono trattate con una base protettiva speciale.

Applicazione a tutte le pareti interne e i soffitti intonacati di pittura a dispersione.

### **Piscina e idromassaggio**

La piscina e l'idromassaggio sono completi di un sistema di filtraggio e riscaldamento automatico.

Una copertura automatica a rullo é prevista per la piscina. Per tenere bassi i costi di riscaldamento la piscina e l'idromassaggio sono collegati all'impianto di riscaldamento con i pannelli solari e con la termopompa.

### **Cantine**

Le cantine saranno dotate di un impianto di deumidificazione.

Le separazioni delle cantine saranno in mattoni BKS, ma rimarrà uno spazio di indicativamente 25 cm verso il soffitto per la circolazione e deumidificazione dell'aria.

Una presa tripla in ogni cantina.

### **Wellness**

Il wellness é completo di sauna finlandese, bagno turco, sdraio e degli attrezzi fitness, come pure di una televisione.

### **Pergolato**

Un tavolo con panchine in granito con un pergolato, sono previsti nel giardino comune.

### **Opere esterne**

Piantagione estesa con palme, piante e tappeto verde. E' prevista un'irrigazione automatica in alcune zone .  
Illuminazione esterna.

### **Scelte degli acquirenti, modifiche e accessori**

## Descrizione tecnica

---

### Residenza Brione

Finiture e modifiche sono da comunicare direttamente al progettista nonchè al direttore dei lavori.

Per tutti i costi supplementari per artigiani e fornitori, nonchè tutti gli onorari dei progettisti (architetto e specialisti) viene allestito un preventivo il quale dovrà essere accettato da parte dell'acquirente entro il termine stabilito.

L'onorario per la direzione dei lavori sarà pari al 15% degli importi deliberati, esclusa IVA.

Per tutte le spese accessorie quali fotocopie, riproduzioni, ecc. sarà fatturato il 4% dei costi supplementari.

#### **Architetto e progettista**

Architettura e direzione dei lavori:

Studio di Architettura Guscetti

Giovanni Guscetti arch. dipl. ETH / SIA

#### **Ingegnere**

Studio d'ingegneria Jelmoni SA

#### **Fisico della costruzione e acustica**

EcoControl SA

#### **Geologo**

Dr. Paolo Ammann SA

#### **Committente**

Omninvest SA

#### **Impresa generale**

Immospazio SA

Il presente descrittivo tecnico può essere modificato per motivi legali e per migliorare la tecnica e l'estetica dell'edificio.

Verrà data priorità ai piani di esecuzione e di dettaglio. Questi potranno essere consultabili presso il progettista.

Il promotore si riserva il diritto di apportare modifiche.

Locarno, 1 ottobre 2020