

Opere da impresario costruttore	<p>Platea di fondazione e muri d'elevazione del piano interrato in calcestruzzo, tinteggiato di bianco (vasca bianca, Dichtigkeitsklasse 2)</p> <p>Struttura portante mista per i piani fuori terra (calcestruzzo armato).</p> <p>Solette massicce.</p> <p>Pareti esterne: beton a facciavista.</p> <p>Dimensionamento della struttura portante secondo indicazioni dell'ingegnere civile.</p> <p>Divisori interni non portanti: mattoni di cotto e/o lastre in cartongesso.</p>
Serramenti esterni	<p>Finestre scorrevoli verso le terrazze in alluminio con tripli vetri isolanti.</p> <p>Finestre in alluminio con triplo vetro.</p> <p>Porta d'ingresso principale in profilati d'alluminio termolaccati bicolore con taglio termico, muniti di vetri tripli.</p> <p>Portone dell'autorimessa con apertura mediante telecomando.</p>
Opere da lattoniere	Tutte le opere da lattoniere saranno eseguite in acciaio al cromo o Zinco.
Coperture e terrazze	<p>Tetto piano con barriera vapore, isolamento termico secondo attestato energetico, impermeabilizzazione a strati multipli e strato di protezione e raccordi con i muri perimetrali.</p> <p>Terrazze coperte e cordolo del parapetto con guaina fluida poliuretanic.</p> <p>Scarichi pluviali a pavimento. Raccordi con impermeabilizzante fluido poliuretanic.</p>
Isolazioni	<p>Le isolazioni termiche e foniche saranno dimensionate dal fisico della costruzione.</p> <p>Particolare attenzione sarà data a tutte le isolazioni termiche e foniche dello stabile.</p> <p>Isolazione termica interna delle facciate secondo calcolo termico.</p> <p>Muri divisori tra appartamenti con pareti doppie isolate.</p> <p>Isolazione fonica e termica sotto tutti i pavimenti dei locali abitabili.</p> <p>Tutti gli apparecchi sanitari saranno protetti con set d'isolazione anti-rumore.</p>
Frangisole	<p>Tende a rullo verticali esterne sono previste per tutti i serramenti, mentre per le terrazze lato est, sud ed ovest sono pure previste tende a braccio.</p> <p>Colori in base al concetto dell'architetto.</p> <p>Le tende a braccio rientreranno automaticamente se il vento dovesse superare la velocità massima impostata, oppure in caso di pioggia.</p> <p>Le tende a rullo verticali non sono provviste di tale automatismo.</p> <p>Sia le tende a rullo verticali che le tende a braccio vengono azionate elettricamente.</p>
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	<p>Quadro principale con contatori per ogni appartamento; negli appartamenti è previsto un quadro valvole secondario.</p> <p>Spot a LED incassati nella soletta del soffitto dell'atrio / soggiorno / cucina / servizi / camere da letto e terrazze.</p> <p>Interruttori dimmerabili in soggiorno, pranzo, camere e terrazze.</p> <p>Allacciamenti per vetroceramica, forno, forno microonde, lavastoviglie, frigorifero e cappa d'aspirazione a carbone attivo. 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 scaldasalviette.</p> <p>Impianto di videocitofono.</p> <p>Termostati in tutti i locali (salvo l'atrio). Contatori per il consumo d'energia riscaldamento e acqua calda e fredda in tutti gli appartamenti.</p>

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. Tubi vuoti all'interno per eventuale installazione di un impianto d'allarme porta d'entrata. Solo al 1° P sono previsti tubi vuoti per collegare anche eventuali sensori anti effrazione dei serramenti. Tasse di allacciamento a carico degli acquirenti
Riscaldamento	Produzione di calore per l'impianto riscaldamento e acqua calda mediante pompa di calore acqua - acqua e con supporto dei collettori solari. La distribuzione di calore nei singoli locali avviene mediante riscaldamento a bassa temperatura con serpentine a pavimento. Per i servizi privi di aperture è previsto un impianto di ventilazione.
Raffrescamento degli appartamenti in estate	Il concetto dell'impianto riscaldamento prevede la possibilità di raffrescare gli appartamenti tramite free cooling, facendo circolare l'acqua fredda captata dal sottosuolo nelle serpentine. È prevista l'installazione di un deumidificatore in ogni appartamento.
Impianto solare	È 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 montati sul tetto.
Impianti sanitari	Sono previsti moderni apparecchi color bianco. Prezzo indicativo (IVA compresa) per apparecchi sanitari, arredamento bagno, radiatori per asciugamani, ecc. Appartamenti di 2 ½ locali per appartamento n° 7-13-19-25-31 fr. 10'000.- per appartamento n° 6-12-18-24-30 fr. 11'000.- Appartamenti di 3 ½ locali per appartamento n° 9-15-21-27-33 fr. 15'000.- Appartamenti di 4 ½ locali per appartamento n° 4 fr. 12'000.- per appartamento n° 10-16-22-28 fr. 15'000.- per appartamento n° 3-8-14-20-26-32 e 5-11-17-23-29 fr. 17'000.- Appartamento attico per appartamento n° 34-35-36-37 fr. 25'000.- 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	<p>Cucina completamente arredata. Prezzo (IVA compresa). Tutti gli sconti ottenuti vanno a favore degli acquirenti.</p> <p>Appartamenti di 2 ½ locali per appartamento n° 6-12-18-24-30 e 7-13-19-25-31 fr. 23'000.-</p> <p>Appartamenti di 3 ½ locali per appartamento n° 9-15-21-27-33 fr. 30'000.- Gli armadi dell'atrio secondo i rendering e i piani della cucina creano dei maggiori costi di ca. fr. 3'500.-</p> <p>Appartamenti di 4 ½ locali per appartamento n° 4-10-16-22-28 e 5-11-17-23-29 fr. 26'000.- per appartamento n° 3-8-14-20-26-32 fr. 29'000.-</p> <p>Appartamento attico per appartamento n° 34-35-36-37 fr. 35'000.-</p> <p>Le cucine sono previste con cappe aspiranti con filtri a carbone attivo, mentre per gli attici vi è la possibilità di avere cappe tradizionali con l'espulsione dell'aria oppure a carbone attivo.</p>
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.
Opere da gessatore	Pareti e soffitti di tutti i locali abitabili con intonaco bianco. Livello di qualità 3 (Q3 = piccole imperfezioni in controluce), cantinato in beton e mattoni BKS.
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	<p>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.</p>
Pavimenti e rivestimenti	<p>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. 120.- / mq.). Rivestimenti bagno, doccia e WC delle pareti bagnate, in pietra naturale (travertino) oppure a scelta (Prezzo indicativo per fornitura e posa con tutti i lavori accessori inclusa IVA fr. 100.-) Terrazze con lastre in pietra naturale posate su piedini, con fughe aperte, superficie di camminamento orizzontale, possibili ristagni temporanei d'acqua Pavimenti lavanderia e cantinato con piastrelle.</p>
Opere da pittore	<p>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.</p>
Giardino comune	Giardino comune con un tavolo con panchine in granito con un pergolato. Illuminazione esterna. Irrigazione automatica per la piantagione.
Giardini degli attici	Giardini con Piantagione e pavimentazione in pietra naturale. Illuminazione esterna. Irrigazione automatica per la piantagione.

Cantine	<p>Le cantine sono dotate di un impianto di ventilazione e deumidificazione.</p> <p>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.</p> <p>Una presa tripla è prevista in ogni cantina.</p> <p>Le cantine potranno venir dotate di allacciamento all'acqua e di un lavello per un maggior costo di fr. 700.- a carico dell'acquirente, oppure per collegare una colonna lavasciuga. Costi a carico dell'acquirente. La decisione se si desidera l'allacciamento dell'acqua va deciso prima dell'acquisto, in quanto non tutte le cantine sono provviste di detto allacciamento.</p> <p>Fissate al soffitto delle cantine potrebbero esserci canali per la ventilazione, tubi d'acqua, riscaldamento o elettrici.</p>
Posteggi	Posteggi e rampa d'accesso all'autorimessa sono stati dimensionati in deroga alla norma VSS.
Scelte degli acquirenti, modifiche e accessori	<p>Finiture e modifiche sono da comunicare direttamente al progettista nonché al direttore dei lavori.</p> <p>Per tutti i costi supplementari per artigiani e fornitori, nonché 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.</p> <p>L'onorario per la direzione dei lavori sarà pari al 15% degli importi deliberati, esclusa IVA.</p> <p>Per tutte le spese accessorie quali fotocopie, riproduzioni, ecc. sarà fatturato il 4% dei costi supplementari.</p> <p>Per l'esecuzione delle modifiche fanno stato unicamente i piani dettagliati dell'architetto. I render delle finiture interne hanno unicamente una finalità rappresentativa e non sono vincolanti.</p>
Architetto e progettista	<p>Architettura e direzione dei lavori:</p> <p>Studio di Architettura Guscelli</p> <p>Giovanni Guscelli arch. dipl. ETH / SIA</p>
Ingegnere	Studio d'ingegneria Jelmoni SA
Ingegnere RVCS	Ing. Franco Di Petto
Ingegnere elettrotecnico	<p>Proelba ML SA</p> <p>ing. Massimo Longo</p>
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.