

Residenza i Ciliegi, Lamone-Cadempino



Progetto

Il territorio urbano di Lamone-Cadempino è caratterizzato da ampie aree residenziali e piccole attività di commercio al dettaglio nelle immediate vicinanze di un Centro Scolastico Consortile, scuole dell'infanzia, parchi giochi ed aree verdi, un Pala-eventi e diversi Percorsi Vita immersi nella natura.

Il progetto prevede la realizzazione di tre nuovi edifici a pianta pentagonale, uno nel Comune di Lamone e due nel Comune di Cadempino.

L'accesso principale sia pedonale che veicolare, è da via Acquedotto. Il progetto prevede la costruzione di un unico livello interrato nel quale si trovano 73 parcheggi per i veicoli, gli stalli per le biciclette, i locali tecnici e le cantine, una per appartamento.

Tale piano costituisce la piattaforma sulla quale verranno edificate le Case B e C. Posta invece ad una quota superiore in quanto segue la topografia naturale del terreno, è la Casa A che è collegata all'autorimessa tramite un comodo sottopassaggio.

Tutti gli edifici hanno tre piani fuori terra e un percorso pedonale nel verde che conduce da via Acquedotto agli accessi delle tre Case

Caratteristiche tecniche

Tutti gli appartamenti delle Residenze avranno finiture e soluzioni costruttive di qualità. Il progetto ha dato particolare attenzione all'isolamento dell'edificio, così da ottimizzare i costi di riscaldamento.

La costruzione è progettata al fine di ridurre al minimo le barriere architettoniche, consentendone la fruizione anche a persone diversamente abili.

1. Struttura

La struttura portante dell'edificio è costituita da muri portanti in cemento armato e cotto con solette massicce in cemento armato. La stratigrafia delle pareti perimetrali è composta di calcestruzzo armato-isolamento termico e/o muratura in cotto-isolamento termico, secondo le indicazioni dello specialista.

Per garantire l'isolamento fonico tra gli appartamenti si prevede una soluzione con muri in cotto o calcestruzzo di differente spessore e contro parete in cartongesso secondo le indicazioni dello specialista.

2. Copertura

Per l'isolamento termico del tetto piano si prevede l'impiego di pannelli termici, rivestiti da manti impermeabili sintetici e raccordi con lattonerie di bordo in acciaio inox.

I dettagli costruttivi sono studiati per limitare il più possibile le perdite termiche della struttura.

3. Serramenti e protezioni solari

Il serramento dell'entrata principale è eseguito in alluminio con taglio termico e vetri isolanti. Le finestre e le porte balcone degli appartamenti sono in PVC bianco con vetri secondo le esigenze della fisica della costruzione. Gli scossetti esterni sono previsti in materiale metallico.

Le finestre sono dotate di lamelle a pacco termo laccate funzionanti elettricamente. Per le terrazze sono previste tende da sole in stoffa con movimentazione manuale del tipo a braccio ai piani giardini e verticale gli altri piani, disposte secondo indicazioni del progettista e integrate nel disegno della facciata.

4. Riscaldamento

Il calore è prodotto mediante una centrale termica centralizzata per tutto il complesso (A-B-C), dotata di caldaia a condensazione, bruciatore per gas naturale, tipo e modello definito in base al dimensionamento dello specialista e

collettori solari termici sul tetto per la produzione di acqua calda sanitaria, come da richieste inserite in Licenza Edilizia.

Gruppo di misura degli appartamenti: contatori acqua calda/fredda e conta calorie. Tubazioni di scarico in PE complete di esalazioni (Geberit Silent). La distribuzione di calore prevede l'uso di serpentine a pavimento, marca e modello a scelta del promotore. È prevista l'estrazione meccanica dell'aria nei locali bagni, privi di areazione naturale. Sarà possibile aumentare o abbassare la temperatura del proprio impianto di riscaldamento tramite il termostato posto nell'appartamento (uno per locale); ad esclusione dei bagni.

5. Sanitari

Sono previsti apparecchi di colore bianco completamente accessoriati con miscelatori ad incasso. La scelta dei modelli è possibile presso il fornitore indicato dal promotore.

Tutti gli appartamenti sono dotati di una colonna lavatrice/asciugatrice privata, viene attribuito un valore lordo teorico da listino di CHF 2'500.00.- IVA inclusa. È previsto un rubinetto sulla terrazza.

6. Impianto elettrico

Distribuzione interna in tutti i locali da quadro secondario collocato all'interno appartamento. È previsto un punto luce per locale e un punto luce sulla terrazza. La camera matrimoniale avrà due prese accanto al letto. Ogni cantina avrà una presa collegata la proprio contatore.

Allacciamenti con prese a corrente debole:

- Una presa telefonica nel soggiorno tubatura vuota nelle altre camere.
- Nessun allacciamento TV.
- Videocitofono

7. Porte

Porte ingresso

Le porte d'ingresso degli appartamenti sono con chiusura Tribloc e fono isolanti secondo le indicazioni dello specialista del tipo antieffrazione, colore a discrezione del promotore. La finitura è prevista con telaio laccato bianco, rivestimento interno ed esterno laminato bianco. Carenatura laccata bianca, spioncino quadrangolare, abbattimento acustico di almeno 37 db.

Porte interne

Fornitura e posa di porte in legno truciolare forato, con anta di tipo pesante con rivestimento in laminato, cerniera a vista e accessori cromo o satinato. La scelta del modello e colore è riservata al promotore.

8. Armadi a muro e divisione cantine

Gli armadi a muro disponibili nell'atrio d'entrata sono rivestiti all'esterno in laminato bianco con ante dotate di gola per l'apertura. Le divisioni interne sono previste a ripiani e porta abiti. Le separazioni delle cantine saranno composte da pannelli pieni tipo Trenntop con cilindro combinato.

9. Cucine

L'arredamento delle cucine prevede ante in rivestimento liscio di colore secondo collezione, piano di lavoro in pietra naturale classe 2 o mineral marmo (quarzite) spessore mm 20, incluso alzatina completa basi e pensili comprendenti:

- elementi a ripiani;
- cassetti;
- lavello in inox;
- piano di cottura;
- forno; (classe A+)
- frigorifero; (classe A++)
- lavastoviglie; (classe A+)
- cappa aspirante

Modelli e dimensioni compresi nel budget, secondo disegni e descrittivo dettagliato, del cuciniere. Come budget, viene assegnato un valore lordo teorico da listino di Fr. 14.000.- IVA inclusa per appartamenti 2 ½ locali; Fr. 17'000.- IVA inclusa per appartamenti 3 ½ locali e Fr. 20'000 IVA inclusa.- per appartamenti 4 ½ locali. In base al progetto esecutivo saranno poi definiti i valori di dettaglio secondo reale allestimento, inserito nella distinta del cuciniere.

10. Finiture

Esecuzione di un intonaco di fondo con finitura in gesso liscio per le superfici interne. Esecuzione di intonaco grezzo atto a ricevere il rivestimento di piastrelle nei bagni, per quanto concerne i soffitti gli stessi verranno lasciati a gesso. Posa di paraspigoli in metallo. Tinteggiatura dei soffitti e delle pareti alla dispersione fino alla completa copertura, con tagli svedesi. Nei locali al piano interrato le pareti saranno tinteggiate, senza lisciatura a gesso.

11. Pavimenti e rivestimenti

Sopra la soletta si prevede la posa dell'isolamento termico/acustico e l'esecuzione di un sottofondo cementizio flottante a garanzia di un isolamento fonico conforme alle normative vigenti.

Rivestimento parti comuni

Locali tecnici e cantine

sottofondo cementizio tinteggiato

Atrio d'ingresso e parti comuni

piastrelle in gres porcellanato formato 120 cm Pedata e 60x60cm, la scelta del modello e colore è riservata al promotore

Appartamenti

Soggiorno/camere, pavimenti

Piastrelle in gres porcellanato di prima qualità formato 60x60cm, con zoccolino ricavato dalla piastrella, modelli secondo esposizione indicata dal promotore

Bagni, rivestimenti e pavimenti

Rivestimento tramite piastrelle in gres porcellanato di prima qualità formati 30x60cm, rivestimento parete tutt'altezza nelle docce/vasche da bagno e h 120cm sulle pareti attrezzate, restante battiscopa.

Terrazza, pavimenti

I pavimenti delle terrazze sono flottanti con un rivestimento in piastrelle antigelo, antisdrucchio di prima qualità formato 60x60cm, colore e modello a scelta dal promotore e uguale per tutti gli appartamenti.

Valore lordo da listino fornitura e posa di pavimenti CHF 75.-/mq (inclusi battiscopa e siliconi) e fornitura e posa di rivestimenti CHF 65.-/m² IVA inclusa

12. Ascensori

Il nuovo edificio avrà in dotazione un ascensore, dimensione della cabina 110x140cm, dotato di porta automatica, manovra a pulsante e dispositivi di sicurezza. Scelta del modello riservata al promotore.

13. Autorimessa

La pavimentazione è realizzata in calcestruzzo lisciato. Il dislivello tra l'autorimessa e la strada d'accesso sarà garantito da una rampa in pendenza. Il portone principale ha un dispositivo di apertura/chiusura automatica.

14. Giardino

Tutta la superficie esterna è sistemata a giardino, dotata d'illuminazione e irrigazione centralizzata. Sono previsti percorsi pedonali e superfici verdi oltre ad un'area gioco. Le separazioni saranno eseguite con siepi h 80 cm o secondo piano architetto paesaggista.

15. Varianti

Eventuali varianti possono essere apportate solo previa valutazione di compatibilità tecnica verificata dal progettista e dalla direzione dei lavori. Gli acquirenti possono, con congruo anticipo, scegliere finiture diverse da quelle previste dal promotore, corrispondendo il relativo sovrapprezzo.

Ciò vale in particolare per:

- Pavimenti e rivestimenti
- Accessori e arredi bagni
- Cucine

Le varianti sono eseguite dal promotore solo in seguito alla sottoscrizione da parte del cliente dei piani esecutivi aggiornati e previo versamento di eventuali acconti che verranno concordati.

La fornitura di materiale e l'esecuzione di eventuali opere supplementari/varianti avverrà esclusivamente a cura del promotore ovvero tramite i suoi artigiani.

Tutte le varianti sopradescritte verranno inserite in una scheda tecnica riepilogativa che dovrà essere sottoscritta dall'acquirente entro e non oltre un termine stabilito dall'impresa.

16. Diversi

Tutte le componenti tecniche e le finiture dell'appartamento (ad esempio cucina, rivestimento pavimenti, accessori sanitari, ecc.) contenute nel descrittivo tecnico sono esclusivamente fornite dalla spettabile G&A Total Contract SA per tramite dei suoi artigiani.

Qualora venisse scelto un prodotto di prezzo inferiore rispetto a quello di capitolato, la differenza non verrà riconosciuta né computata.

Il promotore si riserva la facoltà di modificare le soluzioni contenute in questo documento - per esigenze progettuali, tecniche, normative o che saranno imposte dagli uffici competenti - previo mantenimento delle medesime caratteristiche tecniche.

Luogo / data:

Il promotore:
Artisa Intermediazioni SA

L'acquirente: