

DESCRITTIVO D'OPERA

EDIFICAZIONE STABILE PLURIFAMILIARE

AL MAPPALE 6022

A

LOCARNO - MONTI

Rovio, 20 aprile 2015

BASI DEL DESCRITTIVO D'OPERA

1. Piani dell'architetto

• situazione	Planimetria	1:1000
• livello 0		1:50
• livello + 1		1:50
• livello + 2		1:50
• livello + 3		1:50
• livello + 4		1:50
• piano tetto		1:50
• sezioni e facciate		1:50

DESCRITTIVO D'OPERA (DI MASSIMA)

1. EDIFICIO

- .04 Canalizzazioni Sono comprese nelle opere di sanitario ed eseguite in tubi Geberit fino a 100 cm fuori dall'edificio e se necessario nelle opere da capomastro.
- .05 Opere di calcestruzzo e calcestruzzo armato In generale le opere in calcestruzzo e calcestruzzo armato verranno eseguite sulla base dei piani e delle liste di ferro dell'ingegnere civile le cui parti in calcestruzzo armato corrispondono ai piani esecutivi 1:50 dell'architetto.
- Solette eseguite in beton CPN C.
- La struttura interna relativa all'autorimessa ed alle cantine in calcestruzzo armato atto a rimanere a vista.
- .06 Opere murarie Muratura portante in mattoni di laterizio e/o calcestruzzo armato spessore cm 18 (secondo esigenze statiche) atta a ricevere il rivestimento esterno (facciate) in Travertino Classico 1a scelta, controfalda, solo levigato (non bisellato) e trattato.

Le pareti divisorie interne in calcestruzzo armato e/o cotto intonacato dello spessore di cm 15 (secondo esigenze statiche).

22. Costruzione grezza 2

221. Finestre, porte esterne e portoni

.02 Finestre in alluminio Fornitura e posa di finestre in profili di alluminio Schuco AWS 70 HI a battente e ASS 50 scorrevoli a taglio termico: spessore anta 80mm e telaio 70 mm. Vetro isolante con $U=1.1 \text{ w/mq.K}$ posato direttamente nel telaio. Lastra esterna 4 mm, intercapedine 15 gas argon, lastra interna 4 mm basso emissivo. Il tutto secondo il bilancio termico della domanda di costruzione.

Serramento colore RAL 9006

.06 Porte esterne

La porta principale d'entrata condominio verrà eseguita in alluminio ad un'anta a battente profili ADS 70 HI con pannellature, doppie battute e doppie gomme, serratura 3 punti per cilindro KABA.

224.1 Impermeabilizzazioni in materiali

plastici ed elastici

Tetto piano e le terrazze sono eseguite come da offerta Zeltner Tecnica SA. Fornitura e posa di un complesso isolante ed impermeabilizzante Multifoam 55 poliuretano spruzzato, spessore secondo le esigenze bilancio termico.

Le terrazze impermeabilizzate con resina sintetica.

225. Sigillature ed isolazioni speciali Impermeabilizzazione contro pareti in C.A. con fornitura e posa di un complesso isolante ed impermeabilizzante Multifoam 55 poliuretano spruzzato, spessore mm 40/60/80, con relativa protezione meccanica.
227. Trattamento superfici esterne Esecuzione di verniciatura delle parti metalliche allo smalto, colore a scelta architetto progettista.
228. Protezione sole
- .01 Lamelle a pacchetto In metallo tipo VR 90 orientabili a movimento elettrico RAL 9006.
23. Impianti elettrici
230. Impianto elettrico Secondo e come da piani di dettaglio allegati (incluso corpi illuminanti), salvo faretti (spots) incassati atrii entrata.
239. Impianto speciale Video sorveglianza autorimessa, antintrusione e domotica nei vari appartamenti (secondo descrittivo Eyeswiss allegati).
24. Impianto riscaldamento
242. Produzione di calore
- .00 Generatori di calore Fornitura e posa di una termopompa acqua-acqua per la produzione di calore e acqua calda installata al piano terra, sonde geotermiche.

243. Distribuzione del calore
- .02 Corpi riscaldanti e/o
serpentine
- Fornitura e posa dell'isolamento e dei registri riscaldanti a pavimento con regolazione manuale per ogni singolo locale tramite valvole di comando poste sul distributore-collettore.
- Isolazione spessore come da bilancio termico, con anticalpestio.
- Fornitura e posa di scalda-salviette elettrici nei locali bagno e doccia
- Quale condizionamento sono previsti degli apparecchi singoli con unità esterne
- .03 Regolazione individuale e
conteggio consumi
- Fornitura e posa di una regolazione del calore individuale per ogni unità abitativa con contatori termici e di acqua calda con lettura centralizzata.
- .04 Distributori-collettori serpentine
a pavimento
- Fornitura e posa dei distributori-collettori per le serpentine a pavimento, armadietti per l'incasso degli stessi.
- .05 Trasporto e regolazione
- Trasporto di tutto il materiale descritto e messa in funzione definitiva dell'impianto a lavori ultimati.

248. Isolamento Delle condotte in vista, con coppelle PIR rifinite con un mantello PVC grigio, mentre per le condotte internate con guaina a cellule chiuse.
25. Impianto sanitario
251. Apparecchi sanitari
- .00 Fornitura Fornitura degli apparecchi bianca secondo offerta New Maison, gabinetti sospesi con cassetta sotto-muro, miscelatori monocomando standard cromati, armadietti sotto ai lavabi e specchi sopra i lavamani, lavatoio in acciaio inossidabile per la lavanderia, nonché 1 lavatrice ed 1 asciugatrice per ogni singola PPP.
- .01 Posa Posa di tutti gli apparecchi descritti nella posizione 251.0 e allacciamento lavello cucina e lavastoviglie.
- Prevista lavatrice-asciugatrice V-Zug presso ditta Mercolli, Bioggio.
- .02 Installazione Distribuzione dell'acqua fredda e calda tramite tubazioni in acciaio inox, coibentate contro la dispersione termica, allacciamento agli apparecchi sanitari con sistema PEX in getto.
- Tutte le tubazioni di scarico acque nere e chiare, eseguite in materiale sintetico, isolate contro la trasmissione fonica.

258. Arredamento cucina Prevista fornitura e posa arredamento cucina a scelta acquirente presso ditta Mercolli, Bioggio.

CHF 20'000.00 (IVA 8% inclusa) per ogni appartamento.

272.2 Opere da metalcostruttore in genere

- Fornitura e posa di blocco bucalettere con video citofono con un ricevitore per ogni appartamento.
- Fornitura e posa del campanello d'entrata appartamento.
- Fornitura e posa dello zerbino metallico (griglie maglia fine), con telaio in ferro, all'entrata del condominio, dim. ca. 140 x 80.
- Esecuzione dei parapetti terrazze in vetro.
- Esecuzione porte metalliche per entrate cantine.
- Cannello scorrevole entrata autorimessa.

273. Lavori da falegname

.00 Porte interne fisse Porte interne presso nostro fornitore scelto fino a CHF 850.— cadauna (IVA inclusa). Scelta presso la ditta New Line, Noranco.

.01 Porta entrata
Appartamenti vedi posizione 221.06

275. Chiusure Chiusure di sicurezza (Kaba Star) con rosetta di sicurezza antistrappo.

Piano chiavi.

28. Finiture 2

281. Pavimenti

.00 Sottofondi cementizi

Autorimessa + locali cantina

Betoncino di sottofondo spess. ca. mm 100 compreso integrazione di fibre sintetiche e striscia di polistirolo lungo le pareti interne atto rimanere finito.

Lavanderia al piano livello 0

Betoncino di sottofondo spessore ca. mm 70 compreso integrazione di fibre sintetiche e striscia di polistirolo lungo le pareti interne, atto a ricevere il rivestimento in piastrelle come da campionario (impresa generale).

Piani abitativi

Impermeabilizzazione pavimento livello -3 con carta bitumata incollata a caldo con giunti sovrapposti saldati, isolamento termica mm 40 al livello - 3 e mm 20 ai piani superiori e sottofondo cementizio con integrazione di fibre sintetiche spess. ca. mm 80.

Isolamento anticalpestio di tutti i piani.

.06 Pavimenti in genere

Pavimenti in piastrelle a scelta degli acquirenti importo previsto in posa, scelta presso New Line SA, Noranco.

- pavimento lavanderia compreso zoccolino e siliconature a CHF/m² 80.—(IVA 8% inclusa).
- altri pavimenti abitazioni, compreso zoccolino e siliconature a CHF/m² 180.— (IVA 8%

- inclusa).
- pavimenti e rivestimenti parti comuni in travertino classico levigato e trattato.
- .07 Pavimenti in legno Pavimenti in parquetto a scelta degli acquirenti, importo previsto in posa:
- pavimento in parquetto a scelta degli acquirenti, compreso zoccolino e soglie bombate a CHF/m² 180.— (IVA 8% inclusa).
282. Rivestimenti pareti
- .04 Rivestimenti in Piastrelle Rivestimenti in piastrelle a scelta degli acquirenti, importo previsto in posa:
- locali lavanderie, compreso siliconature a CHF/m² 80.— (IVA 8% inclusa).
 - locali servizi, compreso siliconature ed ogni occorrenza a CHF/m² 180.— (IVA 8% inclusa).
285. Trattamento delle superfici interne Tinteggio alla dispersione previo ancoraggio delle pareti e soffitti edificio.
- verniciatura allo smalto su parti in acciaio/ferro se non zincati o inox.
 - verniciatura trasparente anti polvere pareti e soffitti autorimessa.
 - verniciatura strisce posteggi e relativi numeri.

287. Pulizia dell'edificio Pulizia generale ed accurata dopo il completamento dell'opera.

29. Onorari

291. Architetto e Direzione Lavori

292. Ingegnere civile

295. Ingegnere sanitario

296. Geometra

4. LAVORI ESTERNI

41. Costruzione grezza e finiture

411. Opere da impresario costruttore

.03 Scavi parziali Necessari per la costruzione dei muri in calcestruzzo armato, riempimenti dietro manufatti, sistemazione di ev. scarpate, livellamento con apporto materiale.

.04 Canalizzazioni Canalizzazioni all'esterno dell'edificio necessarie per la funzionalità e secondo le norme di P.R.

.05 Opere in calcestruzzo e calcestruzzo armato Esecuzione di muri di sostegno in calcestruzzo armato a vista secondi i piani architetto e ingegnere civile.

Scala di collegamento esterna in cemento armato quale entrata ai vari appartamenti, in calcestruzzo armato con finitura e facciavista.

42. Giardini

421. Opere da giardiniere Esecuzione giardini piani e scarpate (arbusti sempreverdi) con semina a prato verde, con relativa irrigazione.

422. Recinzioni Fornitura e posa di recinzioni con paletti in acciaio + rete.

425. Opere di pavimentazione La superficie relativa all'entrata all'autorimessa a livello strada, verrà eseguita con una pavimentazione in miscela bituminosa (asfalto).

Le parti comuni all'esterno ed all'interno dell'edificio sono state pavimentate con lastre in pietra naturale.

48. Allacciamenti

Opere di allacciamento alla canalizzazione, rete elettrica, TT e condotte acqua, salvo tasse di allacciamento.

49. Onorari

491. Architetto e Direzione Lavori

492. Ingegnere civile

5. COSTI SECONDARI

531. Assicurazioni "Bauwesen" e "Bauherren" durante il periodo dei lavori:
sono comprese.

532. Imposta sul valore aggiunto (IVA 8%):
compresa.

54. Finanziamento Vedi piano pagamenti previsto nell'art. 2 del contratto di appalto.

Costi non compresi nel contratto d'appalto:

- spese legali e notarili per accensione di ipoteche, trapassi, ecc.
- tutte quelle prestazioni e opere non espressamente specificate nelle descrizioni precedenti.
- tasse per raccordi, canalizzazioni, elettricità, telecomunicazioni, acqua.

Allegati

Norme SIA 118

Norme SIA 380/1