

# RESIDENZA "AI POZZI"

MOLENO



# RESIDENZA "AI POZZI"

**MOLENO**

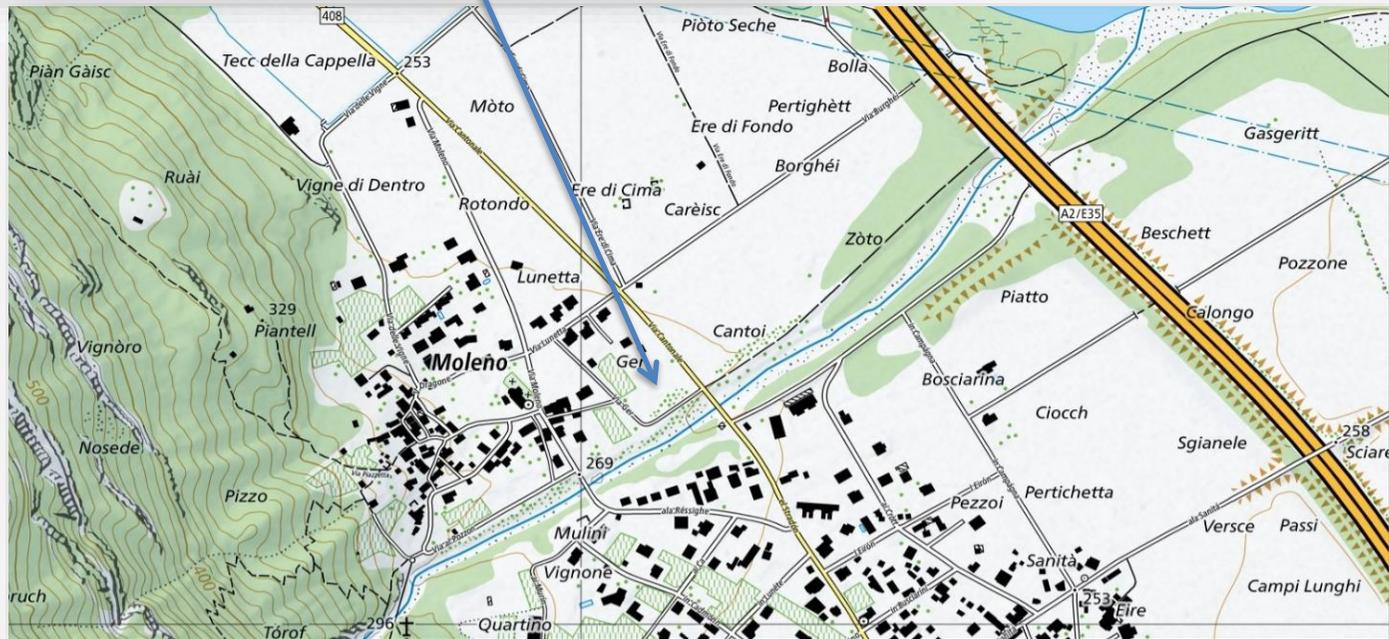
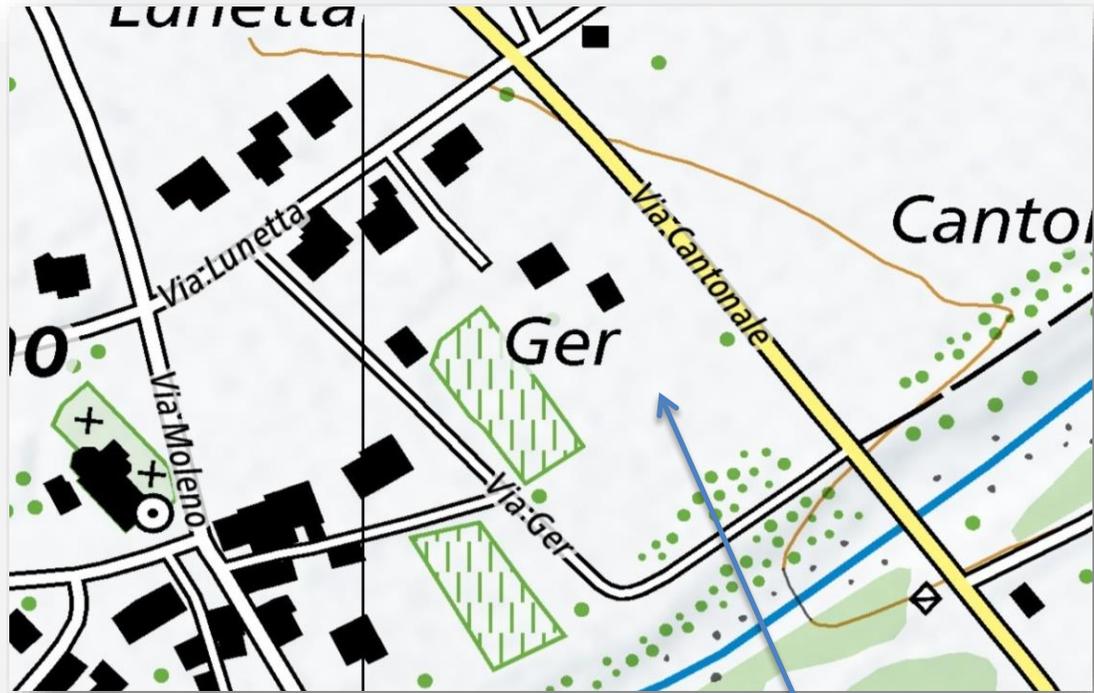
**CAPITOLATO D'ONERI**

## **UBICAZIONE**

Il quartiere di Moleno appartenente al comune di Bellinzona si trova all'imbocco della Riviera sulla sponda destra del fiume Ticino. Situato in posizione strategica rispetto alle vie di comunicazione regionali, in poco tempo si può raggiungere il raccordo autostradale di Castione - Bellinzona nord.

## **POSIZIONE**

Il fondo si trova a ca. 260 m sul livello del mare, con orientamento del terreno e degli edifici progettati verso sud, senza ostacoli, gli edifici godono di un ottimo soleggiamento per tutto l'anno.









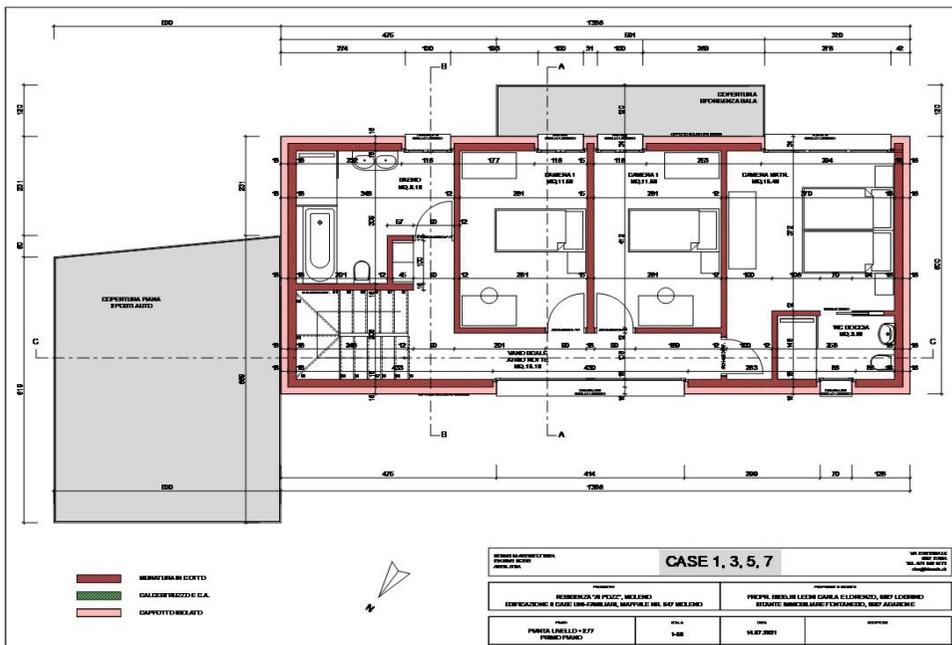
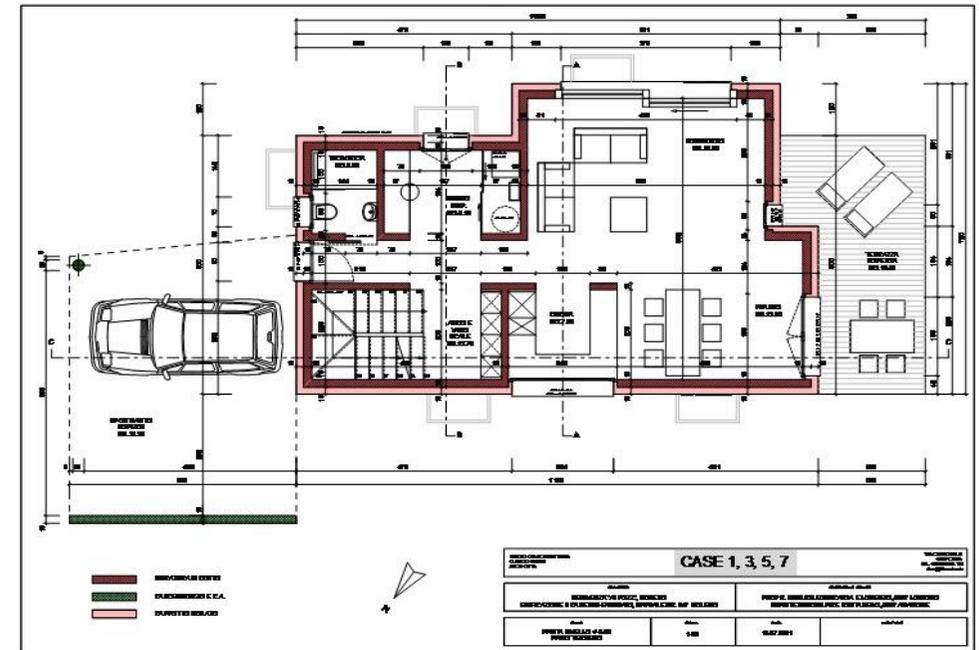
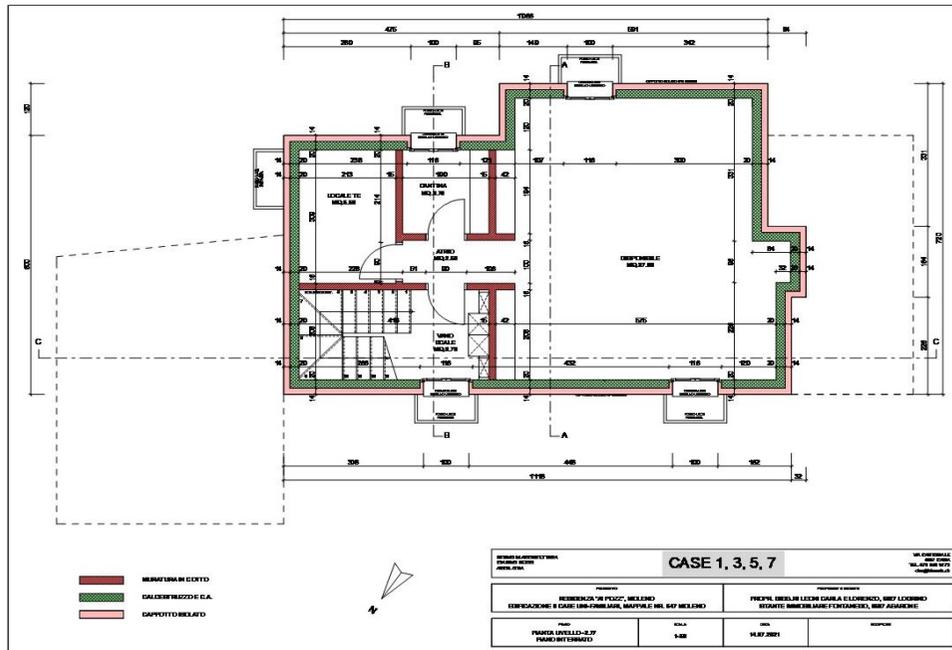












CASA 1 FR.

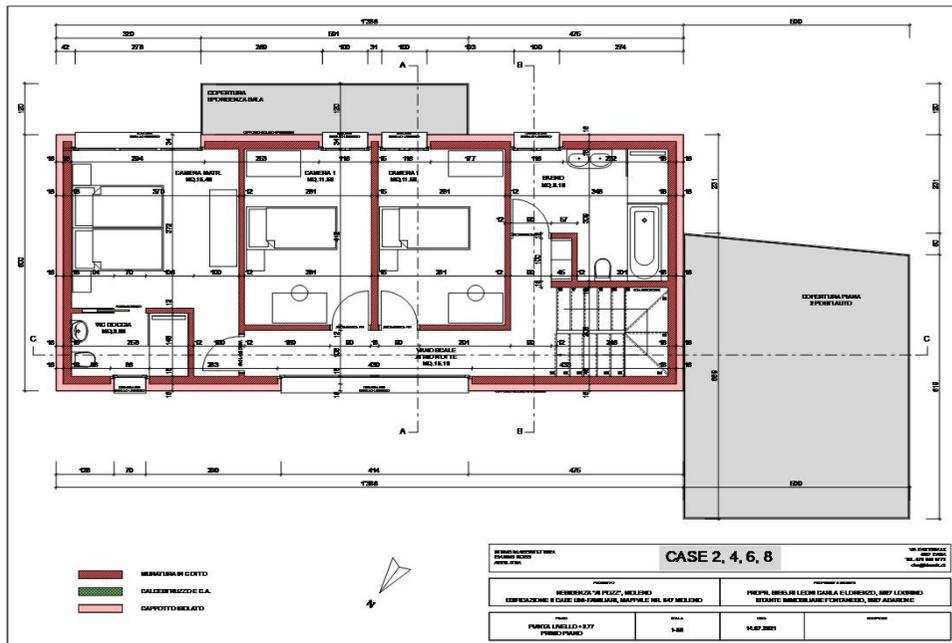
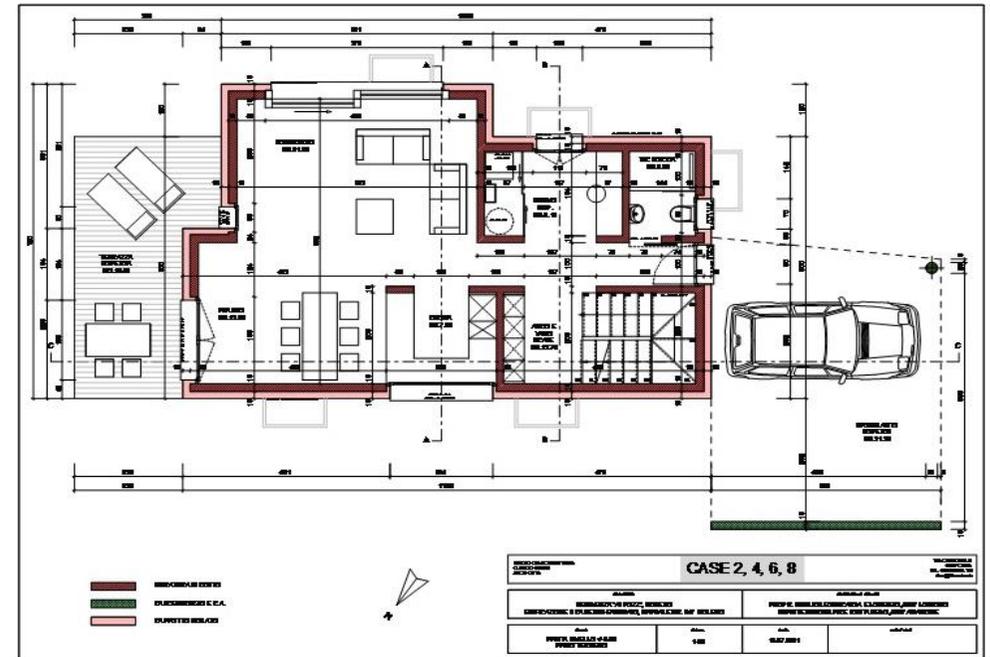
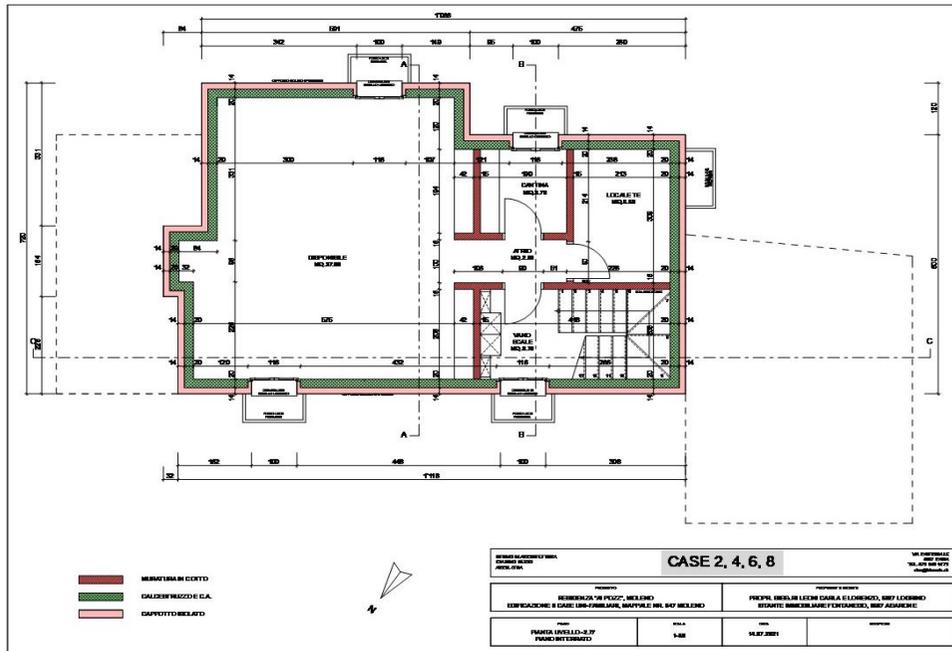
CASA 3 FR.

CASA 5 FR.

CASA 7 FR.

VENDUTA

VENDUTA



CASA	2	FR.	_____
CASA	4	FR.	_____
CASA	6	FR.	_____
CASA	8	FR.	_____

## DESCRITTIVO

## 1. DESCRIZIONE GENERALE

Gli edifici sono articolati su tre livelli e piu' precisamente:

**Case 1,2,3,4,5,6,7,8**

		sup.netta				
SUP,NETTA P.INTERRATO	MQ.	59.30	mq.	8.70	vano scale collegamento interrato - p.terreno	Piano Interrato
			mq.	2.50	atrio locali deposito	.
			mq.	3.70	cantina	.
			mq.	6.60	locale tecnico	.
			mq.	37.80	grande disponibile	.
SUP,NETTA P.TERRENO	MQ.	59.55	mq.	13.70	atrio entrata, vano scale	Piano terreno:
			mq.	2.80	wc doccia	.
			mq.	6.10	studio - lavanderia	.
			mq.	36.95	cucina , pranzo, soggiorno	.
			mq.	16.65	terrazzo esterno coperto	Esterni
			mq.	31.30	2 posti auto coperti	
SUP,NETTA PRIMO PIANO	MQ.	66.70	mq.	15.10	atrio notte, vano scale	Primo piano:
			mq.	19.30	camera matrimoniale con doccia	.
			mq.	11.60	camera 1	.
			mq.	11.60	camera 2	.
			mq.	9.10	bagno	.
<b>TOTALE SUP. NETTA INTERNA</b>	<b>MQ.</b>	<b>185.55</b>				.

## **2. CAPOMASTRO**

Piano cantinato

Platea di fondazione in calcestruzzo CPNC 30/37 G2 gettata su sottofondo magro CP150 e ferro di armatura.

Pareti perimetrali in calcestruzzo CPNC 30/37 e ferro di armatura, secondo indicazioni ingegnere civile.

Impermeabilizzazione verso l'esterno con prodotto Barraprene o simile e isolamento termica delle pareti esterne con prodotto idoneo sp.140 mm.

Pareti portanti e non portanti in mattoni di cotto o calcestruzzo.

Scala e soletta superiore in calcestruzzo armato.

Piano terreno e primo piano

Pareti perimetrali in cotto o calcestruzzo armato secondo indicazioni ingegnere civile.

Pareti interne portanti e non portanti in mattoni di cotto o calcestruzzo.

Scala e soletta superiore in calcestruzzo armato.

## **3. COPERTURA TETTO**

Tetto freddo a quattro falde posato su soletta in calcestruzzo armato.

Isolazione termica con barriera vapore posata su soletta solaio in calcestruzzo armato.

## **4. LATTONIERE + IMPERMEABILIZZAZIONI**

Lattoniere

Canali di gronda, scossaline, pluviali di discesa diam. 110 mm, gomiti, braccialetti, ventilazioni in acciaio inox.

Impermeabilizzazioni

Manti impermeabili eseguiti secondo ind. Specialisti tipo EPDM o silimi, su gronde piane, coperture piane ecc.

## **5. OPERE IN PIETRA NATURALE**

Esecuzione in granito tipo Serizzo piano sega.

## **6. INTONACI INTERNI**

Esecuzione intonaci interni tipo premiscelato con finitura a stabilura fine tipo Granol sulle pareti finitura gesso sui plafoni; nei locali di servizio quali wc e bagni plafoni con stabilitura fine.

Tutti i locali dell'edificio pareti e soffitti intonacati.

Locali esterno edificio quali posteggi ecc. calcestruzzo a vista per pareti e soffitti.

**7. SOTTOFONDI**

Tutti i locali degli edifici esecuzione sottofondi flottanti atti a ricevere il pavimento finito.

**8. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

La produzione del calore avviene tramite termopompa aria - acqua posata al piano interrato con entrata ed espulsione aria mediante pozzi luce.

Produzione dell'acqua calda mediante bollitore.

Riscaldamento a pavimento radiante (serpentine in tutti i locali escluso i locali tecnici e la cantina).

Esecuzione secondo norme vigenti.

**9. IMPIANTO SANITARIO**

L'entrata principale dell'acqua sarà eseguita dall'azienda comunale o dalla ditta incaricata dal comune.

Ogni edificio sarà provvisto di un rubinetto esterno per giardino.

Condotte di scarico edificio interno eseguite in tubi tipo Geberit PE diametro secondo necessità.

Condotte acqua fredda eseguite con tubi tipo Sanipex o simile.

Condotte acqua calda dalle cassette di diramazione eseguite con tubi tipo Sanipex o simile.

Apparecchi sanitari locali wc e bagno colore bianco, linea base standard.

La scelta degli apparecchi sanitari e dell'arredamento può essere modificata e personalizzata, previo accordo con il promotore.

Arredamento lavanderia, lavatrice e asciugatrice escluse.

Fr. 18'000.00

Valore fornitura apparecchi sanitari e arredamento incluso nel costo del singolo edificio

**10. ARREDAMENTO CUCINA**

Cucina e piano di lavoro in laminato colore a scelta, apparecchi ed accessori standard.

L'arredo della cucina può essere personalizzato e modificato secondo le proprie esigenze, previo accordo con il promotore.

Fr. 17'000.00

Valore arredamento cucina incluso nel costo del singolo edificio

La scelta della cucina può essere modificata e personalizzata, previo accordo con il promotore.

**11. FALEGNAME / VETRAIO**

Porte interne:

Porte interne dei locali al piano semi interrato, piano terreno e primo piano a cassetta ed anta impiallacciata in legno di faggio o rovere chiaro trattate al naturale, gomma nelle battute, anta spessore 40 mm tipo semipesante, isolamento 25db, compreso serrature cartelle e maniglie.

Porte esterne:

Porta entrata principale esecuzione in alluminio, anta piena o con vetratura, serratura Tribloc o con cilindro Kaba 20 (3 chiavi).

Portatende in metallo leggero tipo Silga o simile in tutti i locali esclusi locali di servizio e tecnici.

Serramenti esterni, finestre e porte finestre:

Finestre al piano cantina, piano terreno e primo piano in PVC colore bianco con vetro isolante, sistema guarnizione mediana..

Profili in PVC rigido, bianchi, resistenti agli urti, alla luce e agli agenti atmosferici.  
Battenti in profilato a piu' camere, in PVC con guarnizione nella battuta e mediana, rinforzo in acciaio zincato.

Per le case 1,3,5,7 sono previsti i serramenti PVC / Alu colore 7016 ai piani superiori.

Vetraio (fonico):

Posa di un vetro adatto secondo necessita' a protezione fonica lato strada cantonale.  
Esecuzione secondo indicazioni ufficio Cantonale.

**12. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

Pavimenti:

Tutti i locali dal piano semi interrato, piano terreno e primo piano verranno pavimentati con piastrelle nelle zone giorno e zona notte.

La pareti dei locali wc e bagno saranno rivestite fino ad un'altezza di ml. 2.40 (a tutta altezza)

Zoccolino in piastrelle posato in tutti i locali secondo necessita'.

La scelta del tipo di rivestimento puo' essere modificata e personalizzata, previo accordo con il promotore.

Fr.

10'000.00

Valore fornitura pavimenti e rivestimenti in piastrelle incluso nel costo del singolo edificio

### **13. PITTORE**

Facciate:

Isolazione di facciate esterne con sistema d'esecuzione "cappotto esterno" (applicazione di lastre isolanti) spessore lastre 140 mm parti interrato, spessore 160 mm parti fuori terra.  
Strato finale parti esposte con stabilitura minerale e tinteggio a trattamento con 2 riprese di pittura siliconica per resistenza accresciuta all'insediamento di alghe e funghi.

Interno:

Tinteggio alla dispersione di tutti i locali, pareti e soffitti.  
Bianco fisso per i locali wc e bagno.  
Porta entra in alluminio colori RAL.

### **14. LAMELLE**

Fornitura e posa di lamelle in metallo leggero termolaccate colore standard quale protezione solare contro le intemperie.  
Guide in lega leggera, ossidate industrialmente.

### **15. METALCOSTRUTTORE**

Bucalettere standard e griglie pozzi luce in acciaio zincato.  
Davanzali finestre e porte finestre in alluminio.  
Ringhiere interne ed esterne in acciaio zincato.

### **16. SISTEMAZIONE GIARDINO**

Spianamento meccanico terra ricavata dallo scavo esclusa semina, livellamento, posa arbusti, siepi ecc.

### **17. ELETTRICISTA**

Impianto elettrico eseguito secondo prescrizioni con i necessari punti luce e prese.  
Impianto telefono nel soggiorno e camera matrimoniale.  
Impianto TV nel soggiorno e camera matrimoniale.  
Esterno solo tubi vuoti.  
Esclusa la fornitura dei corpi illuminanti.

### **18. PULIZIA EDIFICIO**

Pulizia dell'edificio esclusa.

### **19. TASSE E ALLACCIAMENTI**

Le seguenti tasse d'allacciamento sono escluse dal costo dell'edificio:

Azienda elettrica

Acqua potabile

Telefono

Televisione

### **20. ONORARI**

I seguenti onorari sono inclusi nel costo dell'edificio:

Architetto

Ingegnere civile

Impiantisti e specialisti diversi.

### **21. SUPPLEMENTI E MODIFICHE**

Eventuali supplementi o modifiche verranno conteggiati separatamente e l'esecuzione avverrà unicamente previo accordo scritto con il promotore.

### **22. SONO ESCLUSE DAL PREZZO DI VENDITA**

Le spese notarili, l'iscrizione delle ipoteche (cartelle), il rogito di compravendita ed altre spese private.

Fognatura e spese di depurazione.

Interessi passivi.

### **23. OSSERVAZIONI**

L'imprenditore può modificare i tipi di apparecchi, materiali o impianti, descritti nella seguente relazione.

Resta l'obbligo di mantenere qualità e caratteristiche di quanto già previsto.

Eventuali prezzi per le varianti elencate nella relazione possono essere soggetti a variazione, al momento della conferma da parte degli acquirenti, in quanto gli stessi sono stati calcolati con i prezzi correnti.

Per le varianti stabilite direttamente tra acquirente e artigiano, le parti converranno direttamente tra di loro (prezzo, modalità di pagamento, consegna ecc.).

Le varianti discusse e concordate tra cliente e artigiano dovranno essere notificate per iscritto al promotore e alla Direzione dei Lavori.

PER INFORMAZIONI

COMETAL SA  
VIA CANTONALE  
6595 RIAZZINO



PROMOTORE

IMMOBILIARE MOLENO SAGL  
C/O COMETAL SA  
VIA CANTONALE  
6595 RIAZZINO



PROGETTAZIONE

STUDIO ARCHITETTURA  
CLAUDIO BERRI ARCH.OTIA  
VIA CANTONALE  
6557 CAMA