

*Vendita Nuovi Appartamenti  
Residenza CIRESA – Corso San Gottardo 113*

## *Palazzine A e B*

*Appartamenti di 2½ 3½ e 4½ locali  
Autorimessa - Parcheggi – Cantine*

**IMPRESA FAUSTO BERNASCONI SA**

**Via Magazzini Generali, 13 - 6828 Balerna - Tel. 091 683 26 13 - [impresa.fausto.bernasconi@sunrise.ch](mailto:impresa.fausto.bernasconi@sunrise.ch)**

*Aggiornamento Febbraio 2020*

## DESCRIZIONE TECNICA

### **“Residenza *CIRESA*” a Chiasso**

#### **Opere capomastro**

Struttura portante in cemento armato per solette e muri interrati. Muratura perimetrale in cemento armato e blocchetti di cotto, a seconda delle esigenze statiche. Tamponamenti interni con blocchetti di cotto o pareti in cartongesso. Separazione tra appartamenti con doppi muri in cotto e/o cartongesso, cemento armato con isolamento fonico in lana minerale. Pareti e solette al piano cantina-garage in beton a vista. Impermeabilizzazione muri interrati con spalmatura tipo Barrapren e sistema drenante tipo Delta.

#### **Opere gessatore**

Intonaci interni su pareti appartamenti, in cotto tipo Tecnomalte E115 o Fassa KC1 sp. 15 mm . Finitura a gesso camere, soggiorni, atrio, cucina. Finitura granol nei bagni e docce. Controsoffiti ribassati in cartongesso per posa macchine per deumidificazione nell'atrio. Finitura a gesso su plafoni locali abitati, granol su plafoni dei bagni e docce.

#### **Betoncini**

Betoncini flottanti con rete in cp 400 sp. 80 mm. lisciati.

#### **Strati isolanti termici e acustici**

Strati isolanti termici posati orizzontalmente sopra le solette con pannelli adatti.

Strati isolanti acustici posati orizzontalmente sopra le solette con materassino isolante in polietilene espanso .

#### **Rivestimento termico**

Rivestimento termoisolante esterno delle facciate sp. 16 cm. con pannelli di polistirolo espanso, intonaco di fondo con rete d'armatura, lisciatura e finitura alla resina siliconica , frattazzata grana 1.5 mm di colore da definire.

#### **Opere lattoniere**

Tutte le opere da lattoniere sono previste con lamiera in acciaio inox. Ventilazioni e camini.

### **Impianto riscaldamento**

Produzione del calore e raffrescamento con 2 termopompe aria/acqua posizionate a tetto alimentate da pannelli fotovoltaici. Funzionamento alternato o combinato per una perfetta gestione dell'energia: accumulatore di riscaldamento, accumulatore per sanitario e preparatore istantaneo acqua calda. Sistema di riscaldamento e raffrescamento a pavimento con serpentine con distributori e collettori per ogni singolo appartamento compresi rubinetti di arresto, regolaggio e contatori individuali di calore per lettura distanza.

### **Impianto sanitario**

Produzione acqua calda mediante pompe di calore aria-acqua alimentate con pannelli fotovoltaici. Condotte acqua fredda e calda eseguite con tubo in acciaio inox complete di pezzi speciali, raccordi e fissaggi. Allacciamento apparecchi con tubo Pex Optiflex, scatole di derivazione, raccordi e fissaggi. Contatori volumetrici con lettura a distanza. Condotte di scarico e acque chiare eseguite con tubo Geberit Silent. Isolazione condotte acqua calda e acqua fredda e circolazione a vista con coppelle PIR e rivestimento in PVC. Condotte sottomuro a pavimento con guaina Armaflex. Aspirazione dei locali docce e bagni senza finestre con aereazione forzata, mediante aspiratori e tubi aspiranti in Geberit. Predisposizione di un allacciamento per lavatrice e asciugatrice per ogni appartamento.

Apparecchi sanitari servizi:

Wc, bidet e lavabi sospesi Duravit serie D-code o equivalenti, in ceramica bianca lucida con sedile wc.

Piatti doccia e vache acriliche Duravit modello D-code o equivalente.

Miscelatori per lavabi, docce e bidet marca Paffoni serie Tango o equivalenti. Asta saliscendi docce con doccia e soffione.

### **Impianto elettrico**

Entrata corrente azienda, allacciamenti alla rete aziendale. Quadro elettrico di misura. Impianti centrali a corrente forte, entrata corrente con cavo sotterraneo, centralizzazione contatori, quadro elettrico incassato con entrate Swisscom SA e fibra Ottica (se disponibile), colonna di alimentazione, quadretti secondari e messa a terra.

IMPIANTO FORZA PADRONALE: Caldaie con sonde esterne. Alimentazioni cavi riscaldanti. Impianto ascensore. Apertura porta garage (apertura a distanza con chiave esterna e pulsante interno). Controllo consumi

IMPIANTO LUCE PADRONALE: Tutte le parti comuni. Garage, ballatoi e pianerottoli con sensori di movimento. Vano scala con accensione tramite pulsanti. Illuminazione esterna entrata e portone su rampa.

IMPIANTO FORZA: Linea telecomandi per lavatrici. Apparecchi cucina. Apertura elettrica lamelle soggiorni lato sud. Almeno 3 prese triple in ogni soggiorno. Almeno 2 prese triple in ogni camera. Luce e presa cantine sotto singoli contatori. Alimentazione aspiratori nei locali senza finestre. Prese esterne balconi. Predisposizione per alimentazione tende balconi e terrazzi dove previsto. Termostati in ogni locale abitabile. Prese esterne ingresso e giardino condominiale.

IMPIANTO LUCE: Centri a soffitto. Illuminazione per specchi bagni e pensili cucine e balconi.

ILLUMINAZIONE EMERGENZA: Entrate - vano scale. Locali tecnici con pila emergenza. Garage

RETE FIBRE OTTICHE (se disponibile): Tubo vuoto per entrata cavo e centralina AGE. Tubi vuoti per colonne montanti. Ingressi ai quadri appartamenti. Possibilità di collegamento alle scatole predisposte.

IMPIANTO TELEFONICO: Entrata cavo e centralina swisscom. Colonne montanti. Ingresso al quadro appartamenti. Possibilità di collegamento alle scatole predisposte. Linea telefonica per ascensore.

IMPIANTO TELEVISIONE SAT: Parabole e antenne digitali. Cavi e centraline. Colonne montanti. Ingressi ai quadri appartamenti. Possibilità di collegamento alle scatole predisposte.

IMPIANTO CITOFOONICO: Pulsantiera chiamata al piano terreno. Tubi, cavi, derivatori e apparecchi

CORPI ILLUMINANTI: Previsti per tutte le parti comuni e balconi.

N.B: I collegamenti dal quadro interno alle prese Telefono/TV/fibra ottica sono a carico dell'acquirente.

### **Serramenti**

Serramenti esterni in PVC. Colore interno/esterno bianco/bianco. Serramenti costituiti da profilati in PVC rigido a 7 camere spessore parete esterna 3 mm (CLASSE RAL-A) Trasmittanza termica del telaio  $U_f 1.2 \text{ W/mq/K}$  Spessore telaio e anta mm 80 Ferramenta Roto originale, chiusura a nottolini scorrevoli dispositivo anta/ribalta di serie su tutte le ante con maniglia. Guarnizioni perimetrali in gomma di colore grigio. Vetri tripli isolanti da mm 4/14/4/14/4 con gas argon coefficiente  $U_g 0.6 \text{ W/mqK}$ . Maniglia in alluminio Hoppe con dispositivo anti-effrazione Sekustik disponibile bianco e titanio. Gocciolatoio in alluminio termolaccato bianco. Triple guarnizioni, apertura anta-ribalta, maniglie anti-scasso.

### **Sistemi di oscuramento**

Lamelle esterne orientabili dove previste (facciate lato sud) con comando elettrico o manuale. Lamelle in alluminio profilato da 90 mm, termolaccate tipo Griesser Colors. Abbassamento del telo con lamelle in posizione chiusa. Comando a motore con spina dove previsto (porte-finestre grandi su balconi). Tende oscuranti verticali per finestre sulla facciata su corso San Gottardo.

### **Pavimenti e rivestimenti**

Pavimenti e rivestimenti posati in colla. Pavimenti generali con piastrelle in grés porcellanato formato 30x60 o 60x60 cm. Pavimenti terrazze, parti comuni come atri e scale con piastrelle in grés porcellanato formato 30x60, colore unico, a scelta del promotore. Zoccolini in grés porcellanato colore unico per le parti comuni (esterni e scale ) e in legno laccato nero per gli appartamenti. Giunti di dilatazione tra pavimento e rivestimento servizi con silicone.

### **Cucine**

Cucine con piano di lavoro in laminato squadrato sp. 4 cm. Fasce di chiusura. Miscelatore e lavello in acciaio Franke. Elettrodomestici comprendenti piano di cottura in vetroceramica, cappa, forno, frigo-congelatore, lavastoviglie a scomparsa marca Simens o equivalenti. Cucine h. 243 cm. Struttura in Melaminico. Ante in laminato Spes. 2,2 cm. Zoccolo alluminio – h. cm. 15. Maniglie in Alluminio. Estrazione totale su cassette e cestoni della cucina Ammortizzatori su tutte le ante della cucina.

### **Armadi**

Armadi guardaroba dove previsti, interno ed esterno in bilaminato bianco con tubo porta abiti.

**Porte interne**

Porte interne appartamenti in legno laccate bianche. Stipite in truciolare laccato bianco. Maniglia in metallo leggero con rosette nichelate. Cerniere nichelate. Gomma perimetrale in battuta Dim. cm LP 70/80 x 210h.

**Portoncini appartamenti**

Portoncini di entrata certificati EI30 VKF. Spessore anta mm 65, doppia guarnizione. Valore fonico 47 db. Parti a vista in laminato, serratura di sicurezza a 3 punti, spioncino, soglia inferiore a taglio termico.

**Parapetti**

Parapetti balconi eseguiti con piantane in ferro e tubolari in metallo preverniciati. Parapetti interni scale in ferro con trattamento antiruggine e verniciatura colore da definire con corrimano su 1 lato.

**Divisori cantine**

Esecuzione con rete grigliata di acciaio maglia 50x50 mm, fissata ai pali di sostegno tramite morsetti in alluminio. Porte apribili a 180° verso l'interno o l'esterno con maniglia in alluminio anodizzato naturale.

**Davanzali e soglie**

Davanzali in pietra natura (serizzo antigorio piano sega).

**Ascensore**

Fornitura e posa di un ascensore Swisslift portata 675 kg con corsa verticale con partenza livello PT e arrivo al livello 4P. Porte scorrevoli telescopiche in due parti.

**Pittore**

Tinteggiatura delle pareti e dei soffitti con tinta alla dispersione colore bianco. Vano scala, garage e cantine non sono tinteggiati.

**Sistemazione esterna**

Piazzale e parcheggi in asfalto o in grigliato di cemento con riempimento in humus e semina a prato. Superficie di svago con manto erboso. Giardino a uso riservato per appartamento B1, con delimitazione eseguita con rete metallica.

**Pavimenti garage**

Pavimento garage in betoncino corazzato con finitura al quarzo.

**Contatori**

Contatori individuali per elettricità , acqua, riscaldamento

**Cassette lettera**

Gruppo di bucalettere complete di modulo suoneria e citofono.

**Lampade**

Lampade nelle parti comuni. Lampade vano scala e atrio a plafone e a parete. Lampade esterne a parete.

**Porta garage**

Porta garage a scorrimento a plafone, sezionale e motorizzata. Colore pannello grigio metallizzato RAL 9006

**Modifiche**

L'acquirente ha la facoltà di apportare modifiche interne, a condizione che le stesse non creino problemi di esecuzione tecnica e che rientrino nel rispetto del regolamento condominiale della PPP, come pure di scegliere materiali, apparecchi e accessori di diverso prezzo da quello stabilito nella relazione tecnica, ma sempre dallo stesso fornitore designato dal Promotore. L'eventuale maggior o minor prezzo rispetto a quello di base indicato nella relazione tecnica, per la scelta di opere, materiali, apparecchi, saranno conteggiate e regolate secondo quanto previsto nelle note in calce alla presente Relazione Tecnica. Le eventuali modifiche interne dovranno comunque essere approvate per iscritto dalla Direzione Lavori.

IL PROMOTORE SI RISERVA IL DIRITTO DI APPORTARE EVENTUALI MODIFICHE DETERMINATE DA ESIGENZE TECNICHE, PROGETTUALI O ARCHITETTONICHE COMPOSITIVE CHE POTESSERO VERIFICARSI IN FASE ESECUTIVA O PER RICHIESTA DELLE AUTORITÀ COMUNALI O CANTONALI. FINO ALLA COMPLETA ULTIMAZIONE DELL'OPERA IL PROMOTORE PUÒ DEFINIRE QUALSIASI TIPOLOGIA DI MATERIALE, COLORE, TECNICA, PER TUTTI GLI ELEMENTI DELLE PARTI COMUNI.

**Restano esclusi e a carico dell'acquirente:**

- Tassa di allacciamento televisione via cavo e tasse allacciamento multimediali
- Altri arredi non specificati nella presente descrizione
- Porta tende o binari specifici per interni
- Apparecchio lavatrice nell'appartamento

L'appartamento viene consegnato, chiavi in mano, in modo completo e a regola d'arte.

La costruzione realizzata con materiali tradizionali di ottima qualità, con l'uso di tecnologie all'avanguardia per il rispetto dell'ambiente e per il basso consumo energetico, ci consentono di ottenere un ottimo standing. Il prezzo comprende la consegna dell'appartamento eseguito secondo la presente descrizione.

**Consegna**

Prevista autunno 2020

*Aggiornamento: febbraio 2020*