

La costruzione di appartamenti in proprietà e le richieste di finitura degli acquirenti

La costruzione di appartamenti in proprietà pone gli architetti, gli ingegneri specializzati e anche gli installatori di fronte a grosse sfide.

Temi ardui possono essere:

- Libertà di configurazione della pianta dei locali
- Richieste dei proprietari nella fase della costruzione
- Protezione fonica
- Scelta degli apparecchi, termini
- Liquidazione dei costi supplementari e inferiori
- Prestazioni proprie degli acquirenti

Libertà di configurazione della pianta dei locali / progettazione

Per la progettazione è indispensabile discutere e definire per tempo in modo chiaro le possibili varianti di configurazione della pianta dei locali. Sovente non è possibile, in seguito, tenere conto di varianti aggiuntive. Il concetto delle possibilità d'installazione deve essere conciliato con lo scenario desiderato dall'architetto. Ciò concerne soprattutto le installazioni sanitarie come pure la ventilazione comfort, il riscaldamento e gli impianti elettrici. È impellente che il venditore sia informato sulle possibilità limitate.

Richieste dei proprietari

Per la presentazione delle richieste dei proprietari deve essere fissata una scadenza. Ciò riguarda prevalentemente i



desideri di spazio e gli apparecchi speciali. Al termine di questa scadenza saranno ancora possibili solo varianti con altri tipi di apparecchi. Ciò concerne anche la scelta delle combinazioni di cucine e degli apparecchi.

Il problema della protezione fonica

Devono essere obbligatoriamente rispettati i valori limite della protezione fonica conformemente alle esigenze ampliate secondo la norma SIA 181.

Oltre alle misure costruttive e di tecnica delle installazioni rientra in quest'ambito anche la scelta degli apparecchi adeguati.

In particolare sono ad esempio ammesse solo rubinetterie della classe di rumore I. Ciò è sovente un problema proprio in sede di finitura voluta dagli acquirenti, per cui le conoscenze specialistiche dei consulenti sono qui indispensabili.

Scelta degli apparecchi, termini

La collaborazione (soggetta a spese) del progettista/ installatore per la scelta degli apparecchi costituisce un grande vantaggio per tutte le parti coinvolte. In questo modo è possibile offrire un'assistenza ottimale al cliente e risolvere i problemi d'interfaccia nella fase adatta.

La questione dei termini legati alla finitura, in particolare alla fornitura di parti sotto intonaco rispettivamente degli elementi portanti delle vasche, può così essere comunicata per tempo e conciliata in modo realistico con le idee degli acquirenti.

Liquidazione dei costi supplementari e inferiori

Va prestata la massima attenzione anche a una corretta liquidazione dei costi supplementari e inferiori. Le condizioni di fornitura degli apparecchi per l'acquirente rispettivamente delle installazioni supplementari devono essere stabilite già nel contratto d'appalto.

Per l'installatore, in quest'ambito, il metodo del calcolo del prezzo con elementi è semplice e confacente allo scopo. Per le necessarie elaborazioni tecniche andrebbero inseriti importi forfetari (p. es. Fr. 100.00). Si raccomanda di affrontare per tempo la questione del sistema dei prezzi supplementari e inferiori e di stabilirlo in modo appropriato.

Prestazioni proprie degli acquirenti

Nel caso di prestazioni proprie degli acquirenti, sia sotto forma di forniture di apparecchi o addirittura di parti dell'installazione, si deve chiarire a fondo la questione della responsabilità civile. È imperativo esigere una conferma della responsabilità per danno da prodotti. In casi estremi è vietato montare gli apparecchi o la rubinetteria.

Documentazioni integrative / Mezzi ausiliari

Documenti integrativi di suissetec:

- Manuale di protezione fonica
- Promemoria «Forare lastre di grès fine»
- Formulario «Richiesta di conferma della responsabilità per danno da prodotti»
- Servizio giuridico di suissetec
- ecc.