



SWISS RESEARCH &
DEVELOPMENT SA

Residenza alle Vigne

Comano





Indice

- 03** **Il comune**
Ubicazione

- 05** **La Residenza**

- 08** **Descrizione immobile**
Planimetria generale

- 10** **Appartamenti**
Dettagli tecnici
Sezione
Prospetti
Piano terra
Piano -1
Piano -2
Relazione tecnica e descrizione dei materiali
Budget
Piani appartamenti

- 25** **Osservazioni**

Residenza alle Vigne

Comano, via Costacce

Il Comune

Il Comune di **Comano** ha la particolare fortuna di trovarsi sullo spartiacque tra i fiumi Vedeggio e Cassarate, a pochi chilometri dalla città di Lugano. Oltre a godere l'imprendibile vista sul golfo di Lugano, la sua posizione gli permette di beneficiare del sole da mattino a sera. La relativa lontananza dalle vie di grosso traffico, permette inoltre ai suoi abitanti di poter godere di un'invidiabile tranquillità.

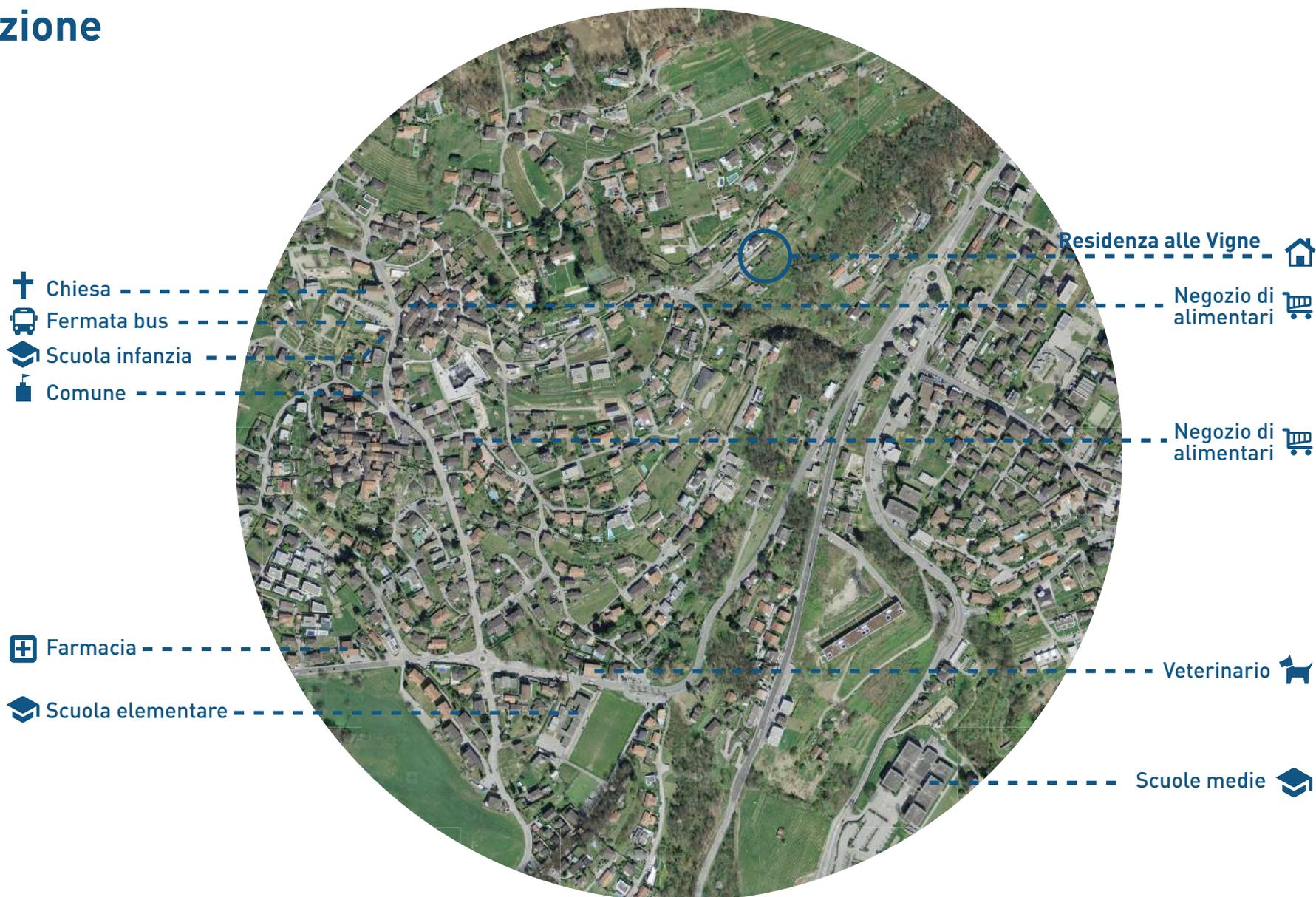
A nord del comune, prima di raggiungere la Capriasca, si trova la collina di San Bernardo dominata dall'omonimo Eremo, zona splendida per lo svago e la ricreazione.

Il Comune é prevalentemente costituito da residenze primarie, dove le industrie sono assenti; la presenza degli stabili della SSR SRG Idée Suisse, grazie ai suoi inviati in tutto il mondo, hanno fatto conoscere ovunque il nome di Comano.

La popolazione, come per tutta la fascia dei comuni a ridosso della città, ha visto negli ultimi sessant'anni uno sviluppo esponenziale, passando da 450 unità nel 1950 agli attuali 2037 abitanti.

Malgrado questo importante sviluppo demografico, grazie al lavoro ed all'operosità di numerosi suoi cittadini, Comano é riuscito comunque a mantenere la caratteristica di villaggio dove é piacevole vivere e dove é facile trovare attività o momenti d'aggregazione.

Ubicazione



La Residenza

La nuova **Residenza alle Vigne** sorge in zona verdeggiante a Comano, a pochi passi da Lugano e dai principali servizi come l'ospedale Civico di Lugano, la stazione FFS e dal centro sportivo di Cornaredo.

La rete autostradale è facilmente raggiungibile dalla vicina galleria Veduggio-Cassarate oppure attraversando il nucleo di Savosa raggiungendo lo snodo autostradale di Lugano Nord evitando le strade più trafficate.

Il sedime gode di una vista aperta sul golfo di Lugano e di un'ottima esposizione solare. Tutti gli appartamenti sono infatti rivolti a sud-est, così come le terrazze e i balconi, garantendo un ideale soleggiamento a tutti gli spazi abitativi.

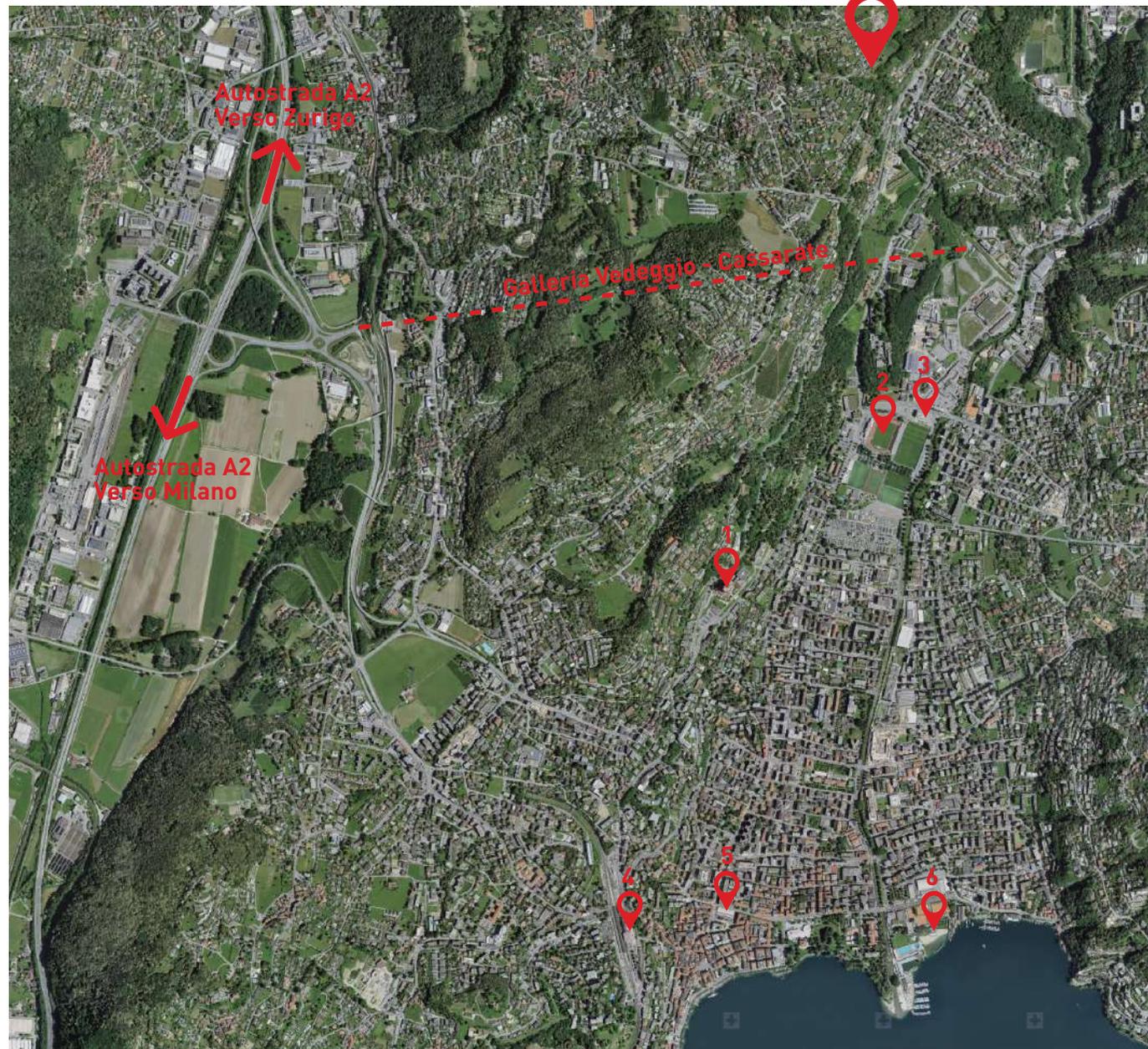
L'architettura cerca di sintetizzare lo stile e il comfort degli spazi interni con l'immagine moderna, sobria ed elegante degli spazi esterni. I materiali e le soluzioni architettoniche impiegate, così come l'utilizzo di ampie vetrate, conferiscono alla Residenza un'estetica contemporanea e gradevole.

L'edificio si inserisce nel terreno rispettando la morfologia esistente, creando dei giardini terrazzati privati ai diversi livelli. L'area esterna, particolarmente curata, si fonde armoniosamente con il paesaggio circostante.

La Residenza si trova a soli pochi minuti dal nucleo di Comano e quindi dai negozi, ristoranti, posta... presenti nel paese. In pochi minuti a piedi si raggiunge la fermata dell'autobus di linea, che collega Comano con la città di Lugano. I maggiori centri commerciali, come pure i servizi e le attrezzature sportive/ricreative (stadio, pista di ghiaccio, cinema, ecc.) si trovano a Lugano nel quartiere di Cornaredo, molto vicino e facilmente raggiungibile sia in auto sia in autobus dalla Residenza alle Vigne.

Contesto

1. Ospedale civico
2. Stadio Cornaredo
3. Cinema
4. Stazione FFS
5. Stazione autobus
6. Lido di Lugano





Descrizione immobile

L'area di progetto, accessibile dalla via Costacce, prevede l'edificazione di uno stabile sviluppato su tre livelli abitativi.

I **3 appartamenti** sono disposti in 2 tipologie diverse: attico di 5,5 locali sul livello superiore e due duplex di 4,5 locali nei due livelli sottostanti. Tutti gli appartamenti sono progettati per garantire ambienti confortevoli e finiture eleganti.

Le ampie zone giorno e le camere sono rivolte a sud-est, privilegiando le meravigliose viste sul golfo di Lugano e garantendo allo stesso tempo un'ottimale esposizione solare. A nord-ovest si trovano i locali destinati ai servizi.

Tutti gli appartamenti dispongono di ampi balconi dai quali si può apprezzare di una vista aperta sulla valle. Oltre ai balconi, i duplex dispongono di ampi giardini privati.

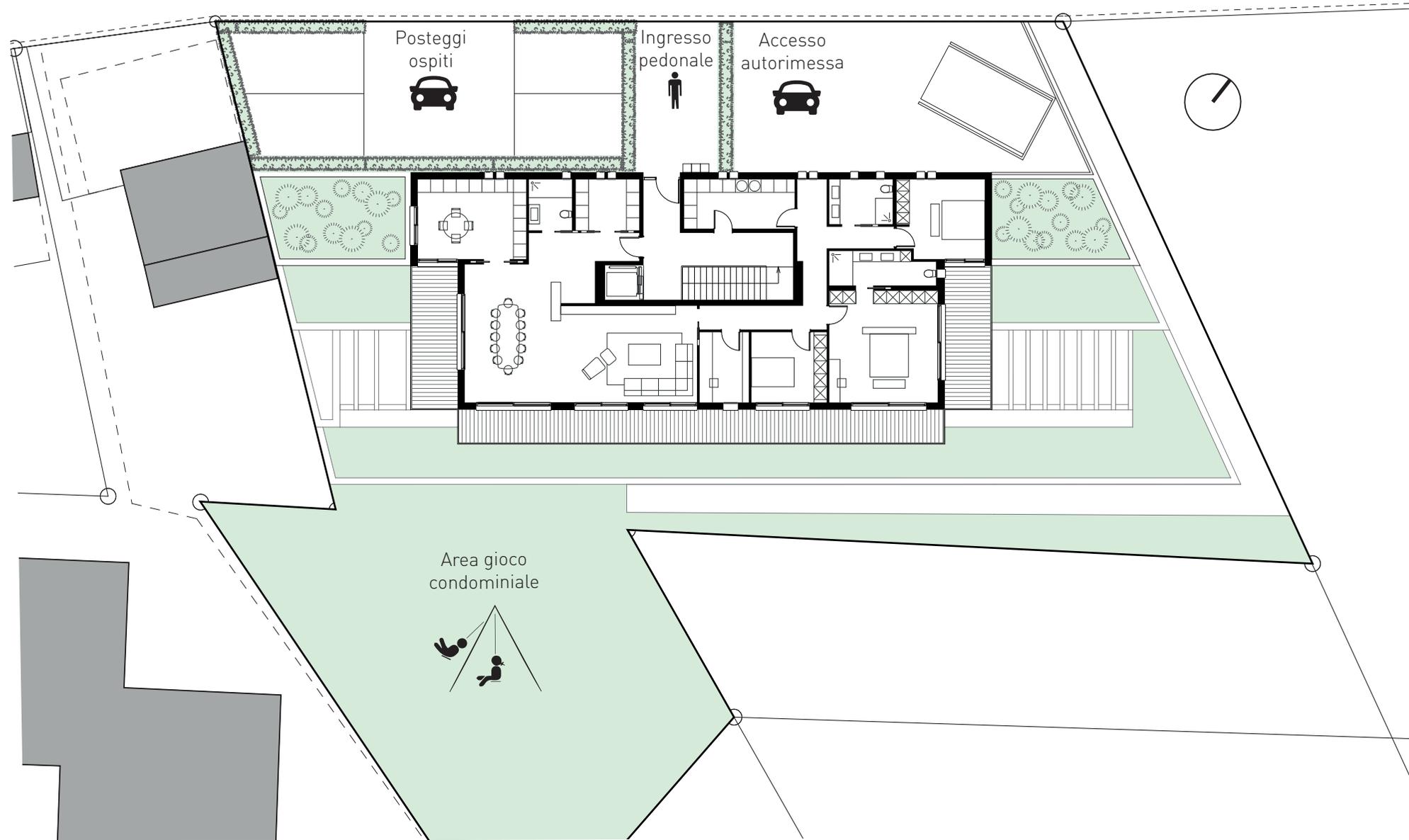
L'autorimessa si trova al P-1, a cui si accede tramite un monta-auto meccanizzato esterno. Le cantine sono collocate invece al PT e al P-2. La movimentazione verticale fra tutti i livelli è garantita da scale e da ascensore.

La scelta di finiture di alta qualità, l'architettura ricercata e la posizione strategica, garantiscono un eccellente standard abitativo.

La Residenza alle Vigne è realizzata nel rispetto delle più attuali tecniche costruttive. Grazie all'accuratezza progettuale, la Residenza si presta a soddisfare una clientela attenta ai dettagli.

Planimetria 1:250

Via Costacce



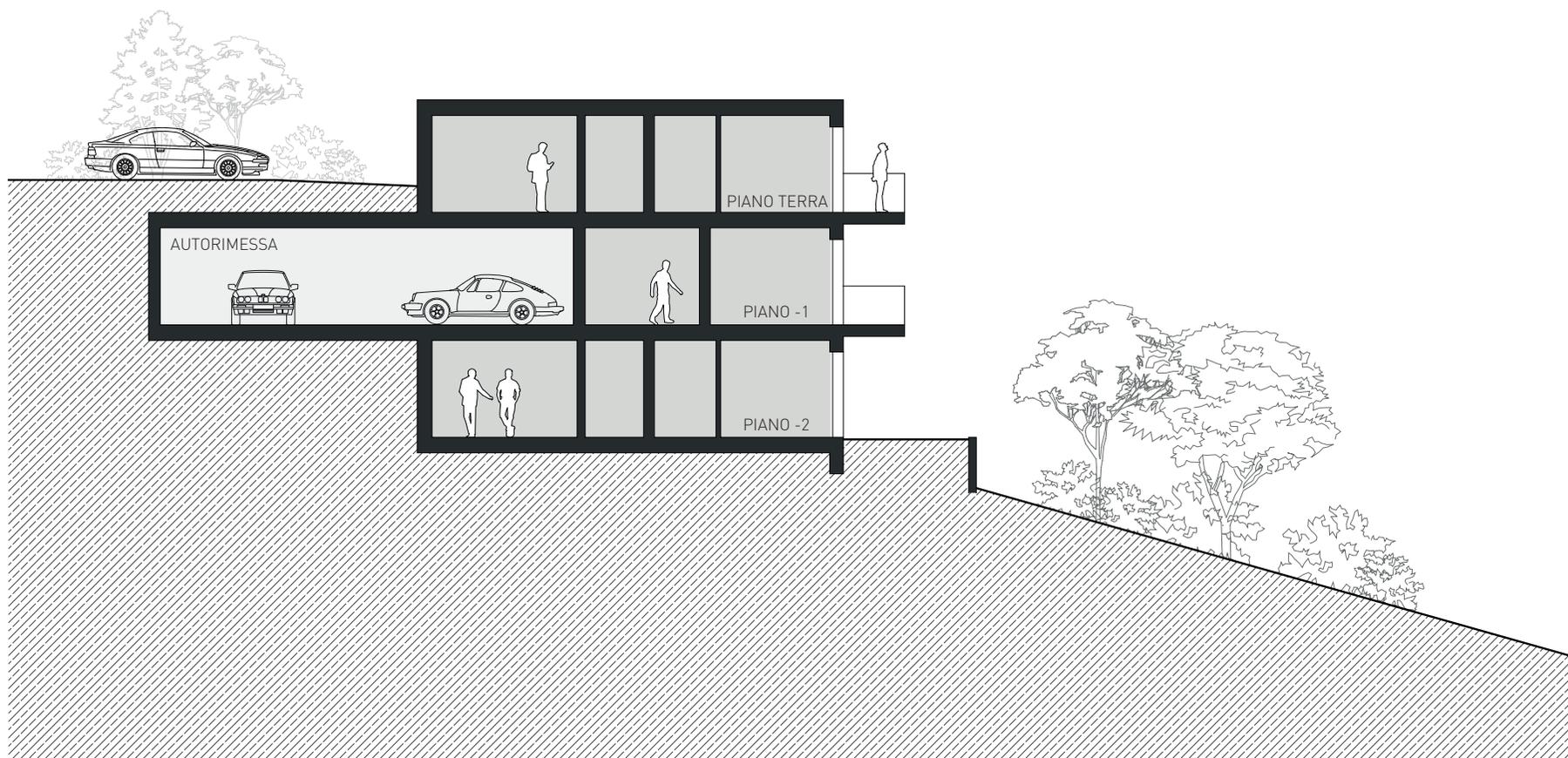
Appartamenti

Dettagli tecnici

Tipologia:	Residenziale
N° di piani:	3
Posti auto coperti:	10
Posti auto visitatori:	4
Riscaldamento:	Termopompa - Pannelli solari termici - Pannelli fotovoltaici
Erogazione:	Serpentine
Serramenti:	Alluminio
Oscureamento:	Lamelle
Finiture:	Moderne e di qualità
Viste:	Aperte sul verde e sul golfo di Lugano

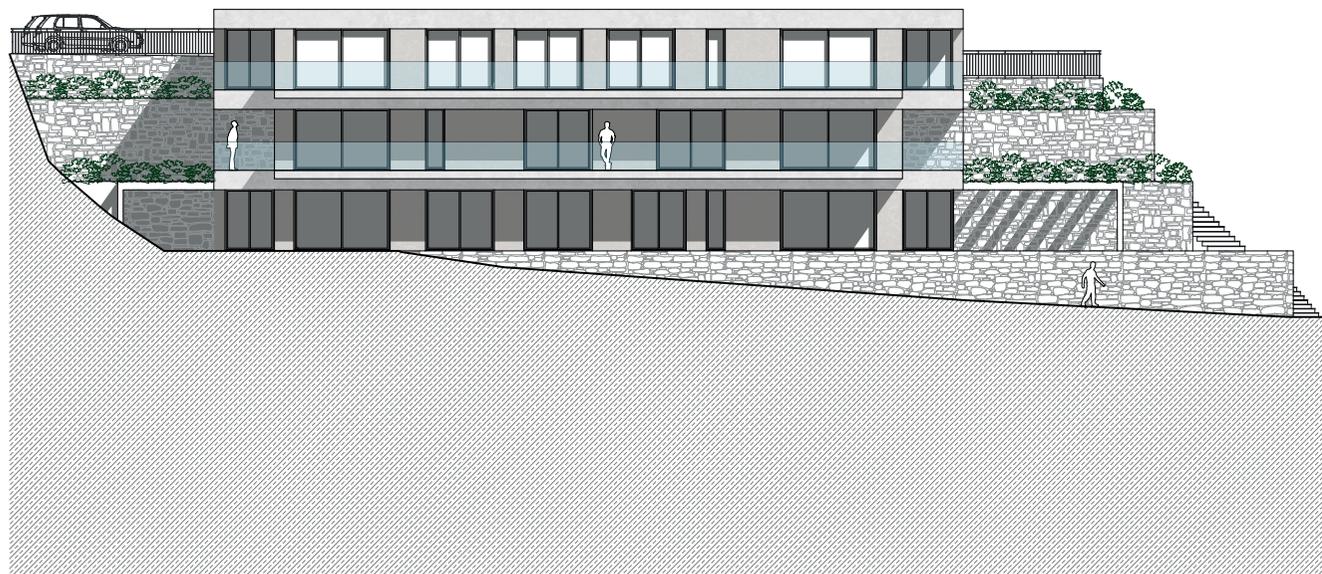
Sezione

Scala 1:150



Prospetti

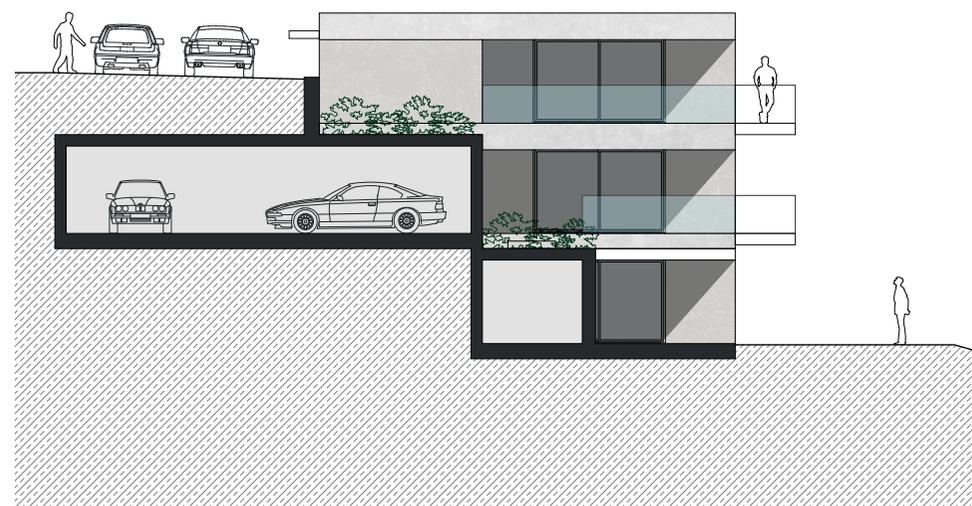
Scala 1:200



Prospetto sud-est



Prospetto nord-est



Prospetto sud-ovest

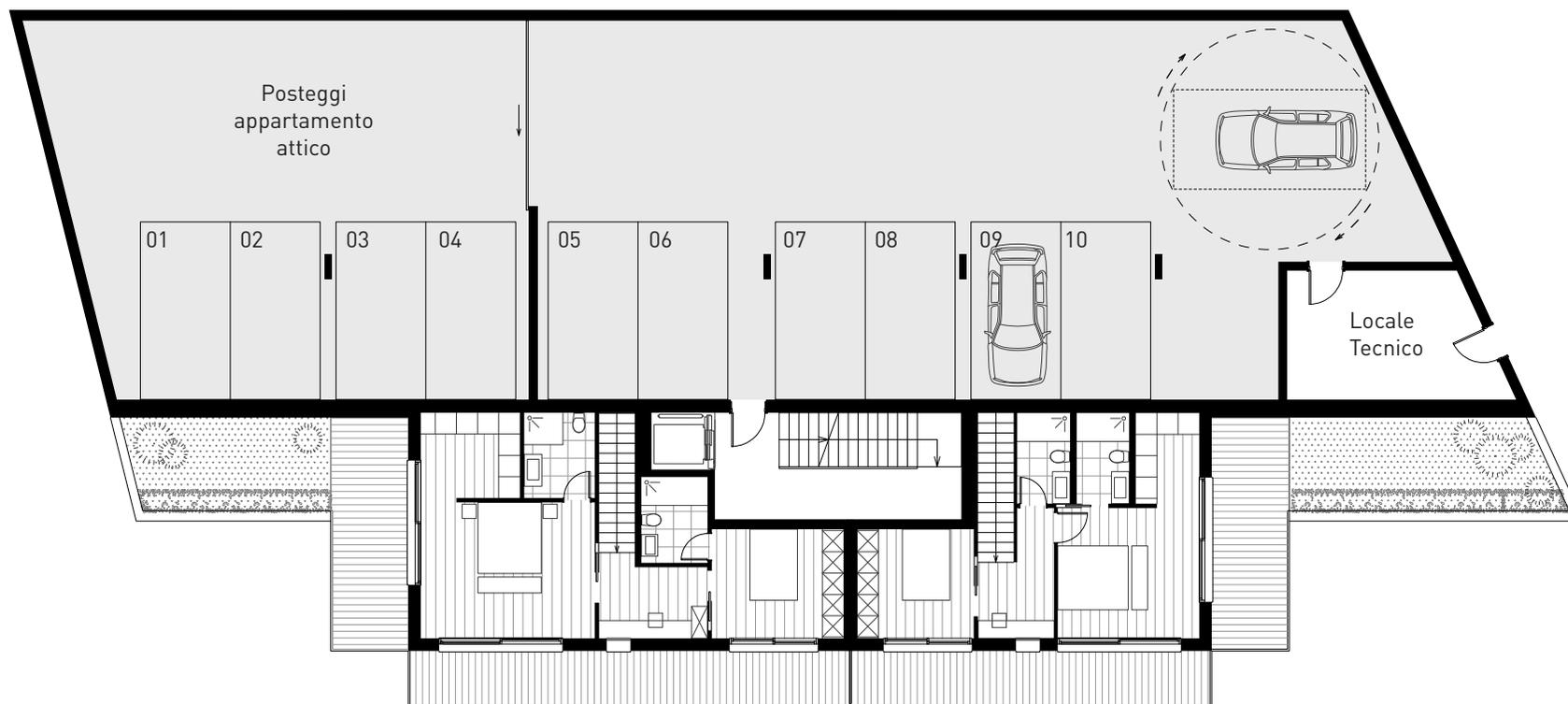
Piano terra

Scala 1:200



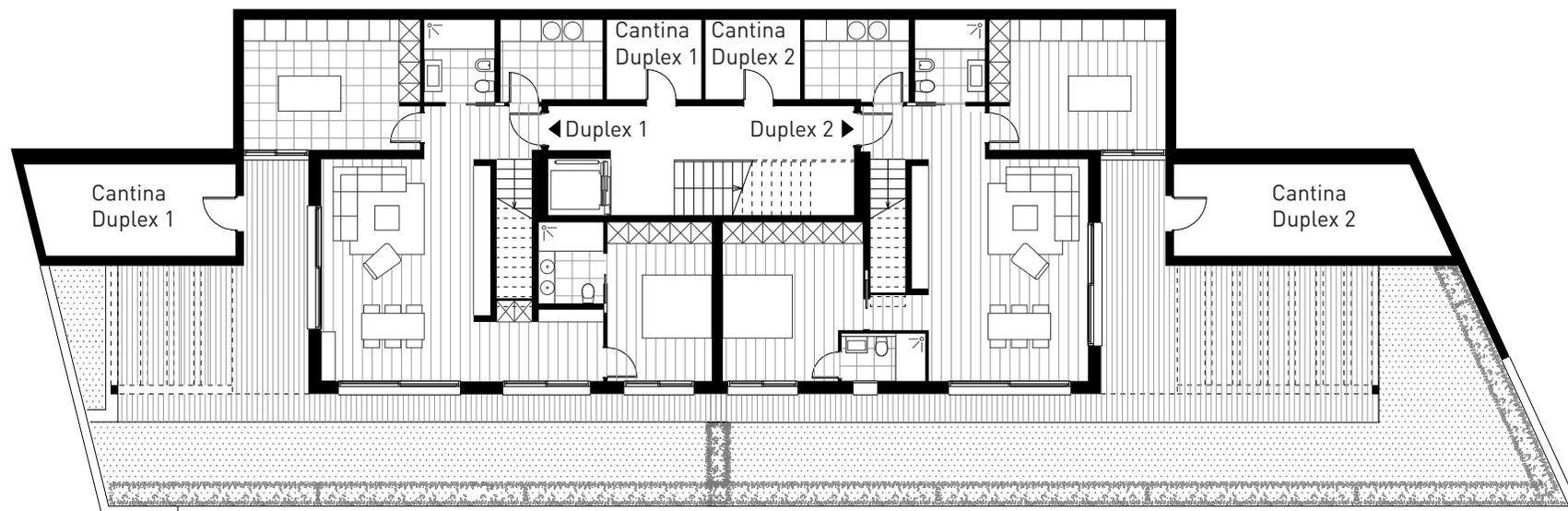
Piano -1

Scala 1:200



Piano -2

Scala 1:200



Relazione tecnica e descrizioni dei materiali

Opere di demolizione, scavo e riempimenti

Si prevede la demolizione dell'attuale abitazione risalente agli anni 60' e relativo sgombero di tutte le macerie.

Lo scavo generale di sbancamento sarà eseguito fino alla quota inferiore della platea grezza. Le scarpate a monte saranno assicurate mediante lavori di protezione con teli appositi contro il dilavamento del materiale.

I riempimenti a tergo dei muri interrati fino alla quota finita saranno realizzati con materiale idoneo derivante dallo scavo generale. Le fasi di riempimento dovranno sottostare alle indicazioni e relativi valori di carico imposti dall'ingegnere civile.

Sottofondazione e fondazioni

La parte di edificio interrata avrà delle fondazioni realizzate mediante scavi parziali ed abbassamenti mirati in prossimità della platea di fondazione e realizzate in calcestruzzo armato e gettato in opera.

Strutture

La struttura portante dell'edificio sarà realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera. Tutte le opere in calcestruzzo armato quali muri, pilastri, rampe scale, travi e solette facenti parte della struttura grezza del fabbricato dovranno sottostare alla statica dell'ingegnere civile specialista e garantire la portata strutturale richiesta.

Muri divisorii interni e opere da gessatore-pittore

Le pareti di separazione interne non portanti verranno realizzate mediante la posa di profili zincati da 75 mm con fissaggio di doppia lastra in gesso-fibra da 12+12 mm ad ambi i lati. Le lastre in gesso-fibra verranno rifinite con pittura coprente per interni con colori a scelta (escluso tinte forti o stucchi).

Le pareti in calcestruzzo verranno lisciate a gesso procedendo con la posa di paraspigoli, l'applicazione di un primer tipo "Tecnofix" per migliorare l'adesione. L'applicazione di intonaco di fondo con spessore medio fino a 10 mm. Dopo l'essiccazione dell'intonaco di fondo verrà messa in opera la finitura mediante la lisciatura a gesso di tutte le pareti, spessore medio fino a mm 4, atta a ricevere il tinteggio.

Isolamento e rivestimenti facciate esterne

Le pareti perimetrali verranno coibentate con pannelli di lana di roccia per uno spessore complessivo di 16 cm e valore di conduttività termica $\lambda = 0,033 \text{ W/mK}$. Essi verranno rifinite con intonaco a silicati silossanici di struttura fine.

Serramenti esterni

Serramenti scorrevoli in alluminio serie Schüco ASS 70HI.

Serramenti a battente/ribalta in alluminio serie Schüco AWS/ADS 75 SI.

Vetro triplo stratificato internamente ed esternamente 3+3.1 be/14 argon/6 temperato/12 argon/3+3.1 be.

Tetti piani e lattonerie

L'esecuzione dell'impermeabilizzazione del tetto piano edificio prevede la stesura di una barriera vapore bituminosa adesiva su cui verrà steso un pannello coibente in Poliuretano (PUR) di 12 cm di spessore ($\lambda = 0,022 \text{ W/mK}$).

L'impermeabilizzazione della struttura avverrà mediante posa di doppio strato di guaina bituminosa. Questo pacchetto tecnico verrà coperto con uno strato di zavorramento in ghiaia rotonda, lavata, con granulometria mm 16/32 per uno spessore di 50 mm.

Impermeabilizzazioni parti interrate costruzione

L'esecuzione dell'impermeabilizzazione dei muri verticali interrati prevede la stesura di manti al bitume posati su due strati tipo "Bikutop EP4 WF Flamm" completamente saldati con successiva protezione meccanica.

Sigillature

Esecuzione di sigillatura dei giunti di lavoro all'esterno dell'edificio con materiali idonei e giunti in mastice elastico lungo i perimetri vasche da bagno e piatti docce.

Protezione solare

Frangisoli con azionamento a motore in corrispondenza con tutti i serramenti. Motore centrale incassato, che non necessita di manutenzione, con ingranaggio flangiato, finecorsa integrati e sonda per protezione termica.

Impianto elettrico

Apparecchi elettrici installati secondo le normative vigenti. Cablaggio tramite armadio contatore dalle rete elettrica. L'edificio sarà dotato di un dispositivo di protezione contro le sovratensioni. Tutte le installazioni saranno nascoste nelle pareti all'interno degli appartamenti e le cantine.

Ogni cantina è dotata di un punto luce e di un interruttore della luce con presa elettrica. Ogni camera è dotata di almeno un interruttore della luce con presa elettrica oltre che di una tripla presa a muro. Installazione multimediale con un hub nell'armadio dei contatori di ogni unità abitativa.

Impianto riscaldamento

Produzione riscaldamento e acqua calda sanitaria (ACS) tramite termopompa aria-acqua in combinazione con dei pannelli solari termici. Riscaldamento abitazioni tramite pavimenti riscaldanti. Il sistema centrale di riscaldamento sarà disegnato e installato da professionisti specializzati.

Impianto sanitario

Tubazioni acqua calda e fredda della centrale termica e le cantina saranno in acciaio inossidabile tipo "Geberit Mapress".

Allacciamenti idrici a partire da cassette con tubo tipo "JRG Sanipex blu" posato in guaina di sicurezza e protezione sfilabile.

Contatori di acqua calda e fredda per singolo appartamento nell'armadietto sanitario, con lettura centralizzata nella centrale termica dell'edificio.

Condotta acqua calda con impianto di circolazione con pompa ad esercizio programmato a basso consumo energetico "Vortex BWO 155".

Sistema di scarico con condotte tipo "Geberit PE Silent" con ventilazione attraverso il tetto.

Apparecchi sanitari

Tutti gli apparecchi sanitari da bagno sono di prima qualità:

- Mobile lavabo serie MYTIME, colore opaco da definire.
- Specchiera serie TIME con lampada.
- Miscelatore serie LINFA II, finitura cromo.
- WC sospeso serie APP colore bianco lucido con sedile soft closing.
- ca di comando SIGM001 bianco alpino.

- Bidet sospeso serie APP colore bianco.
- Miscelatore serie LINFA II, finitura cromo
- Piatto doccia serie PIANO in solidgel con copripiletta in inox spazzolato.
- Miscelatore doccia serie LINFA IINA con uscita a due vie + set doccia incasso
- tondo flex, finitura cromo.
- Braccio doccia lusso con soffione MASTER, finitura cromo.
- Box doccia serie WALK-IN con braccetto per ancoraggio a parete e trattamento anticalcare.
- Box doccia serie FREE con porte scorrevoli e trattamento anticalcare.

Apparecchi antincendio

In funzione del rapporto e attestato di conformità antincendio verrà fornita la protezione antifumo necessaria, predisponendo l'edificio con le attrezzature indicate nel rapporto e relativo/i estintore/i.

Arredamento cucine ed elettrodomestici

Strutture realizzate con particelle di legno laccato bianco (o finitura a scelta), spessore mm 18, ecologici e idrofughi. Ripiani interni realizzati con particelle in legno laccato bianco (o finitura a scelta), spessore mm 18, ecologici e idrofughi. Ante laccate (colore da definire) realizzate con pannelli di fibra, media densità con basso contenuto di formaldehide. Spessore totale anta mm 22, apertura a gola. Cassetti e cestoni con estrazione totale dotati di ferramenta tipo "Blum con Blumotion", completi di tappetini interni e portaposate. Zoccoli in profilato di alluminio millerighe. Maniglie pensili ergonomiche, incassate con finitura in alluminio o acciaio inox.

Piano di lavoro in grès porcellanato spessore mm 12 (finitura a scelta).

Ascensore

Ascensore tipo "OTIS GEN2 COMFORT" per 6 persone, velocità nominale 1 m/s, trazione mediante convertitore di frequenza, potenza nominale motore 4,6 kW, manovra corsa singole con registratore di chiamata, numero corse all'ora 90, senza locale macchine. Profondità della cabina 130 cm, altezza cabina 210 cm. Porte scorrevoli telescopiche in due parti. Larghezza porte 80 cm, altezza 200 cm. Pareti interne in lamiera di acciaio inossidabile, tipo strutturato finitura lino. Soffitto in lamiera di acciaio inossidabile. Pavimento decassato predisposto per

posa pavimento in gres porcellanato. Porta cabina e parete anteriore in acciaio inossidabile, tipo strutturato finitura lino. Porte vano, larghezza completa vano, finitura acciaio inossidabile, tipo strutturato finitura lino. Classe antincendio EN81-58/E120. Bottoniera di cabina in vetro bianco indurito con pulsanti sensitivi al tatto, compreso targa informativa; targhetta porta nomi, indicatore di cabina a tutti i piani. Sorveglianza porta cabina mediante barriera fotoelettrica a raggi su tutta la superficie di accesso. Specchi su parete posteriore. Comando per vigili del fuoco con chiave BR1+KBF. Certificato secondo le direttive di omologazione CE.

Elementi prefabbricati

Corpo buca lettere e citofono in alluminio anodizzato tipo "Regabox BL 50".
Corrimano scale in tubolare di acciaio inossidabile diametro mm 38.

Porte

Porte entrata appartamenti tipo "ALIAS MAGMA 30", blindata, omologata taglia fuoco EI30. Trasmittanza termica $U = 2.0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Abbattimento acustico di 42 dB. Finitura tramite impiallacciati da definire.

Porte interne a battente o scorrevole serie FACILE. con finitura in laccato bianco. Dimensioni anta mm 44 con battuta. Serratura meccanica con scrocco in nylon. Cerniere tipo ANUBA. Coprifili da 65/80 mm. Maniglio tipo "AMSTERDAM", finitura cromo satinato.

Armadi a muro

Gli armadi a muro nei vari appartamenti sono esclusi. Se richiesti verranno valutati separatamente.

Chiusure e serrature

Le serrature delle porte di entrata appartamenti, cantine, buca lettere, lavanderia, locali tecnici, ecc. saranno predisposte mediante piano chiavi (con una sola chiave si potranno aprire tutte le serrature scelte e dedicate ai vari appartamenti).

Sottofondi e isolamento acustico

Le solette interpiano verranno realizzate nel rispetto delle normative legate all'isolamento acustico, mediante l'utilizzo combinato di: massetti alleggeriti a secco, materassini fonoassorbenti e massetti autolivellanti a copertura pannelli radianti.

Protezione dal rumore da calpestio tra ambiente sovrapposti (solaio divisorio unità abitative) ~ 51dB

Protezione dal suono per via aerea proveniente dall'interno (solai e pareti divisorie unità abitative) ~ 57dB

Protezione dal suono per via aerea proveniente dall'esterno (pareti perimetrali) ~ 38 dB

Pavimenti e rivestimenti

Pavimenti zona giorno e notte in parquet serie GROUND, FORMATO 189X1800/1900 mm, spessore 14 mm con 4 mm di legno nobile, finitura spazzolata, vernice opaca o fumé.

Pavimenti e rivestimenti servizi con piastrelle in grès porcellanato rettificato serie X-ROCK, formato 30x60 cm, finitura da decidere. Rivestimenti fino ad un'altezza di cm 210 in corrispondenza delle docce e vasche da bagno, altezza rivestimento altre pareti con elementi sanitari cm 120.

Pavimenti scale e locali comuni con piastrelle in grès porcellanato rettificato serie WALK, formato 30x60 cm.

Pavimento terrazze esterne in piastrelle da 2 cm di spessore serie X-ROCK, con posa su piedini.

Pavimentazioni esterne

Viali di accesso veicolare saranno pavimentati con elementi prefabbricati autobloccanti.

Opere da giardiniere

Formazione delle zone verdi circostanti gli edifici con sistemazione a prato verde. Aiuole di separazione tra i giardini privati degli appartamenti al P-2 mediante posa di siepe H = fino a 150 cm.

Rifugio PCI

Al presente progetto è concesso l'esonero dalla formazione del rifugio PCI.

Il promotore si riserva il diritto di apportare, durante i lavori in corso, modifiche tecniche o di sostituzione materiali che meglio garantiscano la riuscita dell'opera. Le marche e/o tipo di materiali e/o finiture descritte possono essere sostituite con prodotti della medesima qualità ma di fabbricanti e/o produttori differenti senza che l'acquirente possa vantare pretese alcune.

Budget

I parametri finali dipenderanno dalle richieste specifiche dei clienti. Di seguito si espongono i prezzi per le diverse lavorazioni:

Apparecchi sanitari

Mobile lavabo da 90 cm: CHF 1'300.50 (compreso rubinetteria e specchio)

Mobile lavabo da 135 cm: CHF 1'757.50 (compreso rubinetteria e specchio)

WC sospeso: CHF 732.00 (compreso placca di comando e accessori)

Bidet sospeso: CHF 768.90 (compreso rubinetteria)

Doccia da 80x200 cm: CHF 2'826.30 (compreso rubinetteria e box doccia)

Doccia da 80x140 cm: CHF 1'925.70 (compreso rubinetteria e box doccia)

Cucina ed elettrodomestici

Cucina attico PT: 34'500.00 CHF

Cucina duplex 1: 31'800.00 CHF

Cucina duplex 2: 31'800.00 CHF

Pavimenti

Parquet: 125.00 CHF/m²

Piastrelle servizi: 100.00 CHF/m²

Piastrelle cantine: 90.00 CHF/m²

Rivestimenti

Rivestimenti bagni: 130.00 CHF/m²

I prezzi indicati sono da considerare senza IVA.

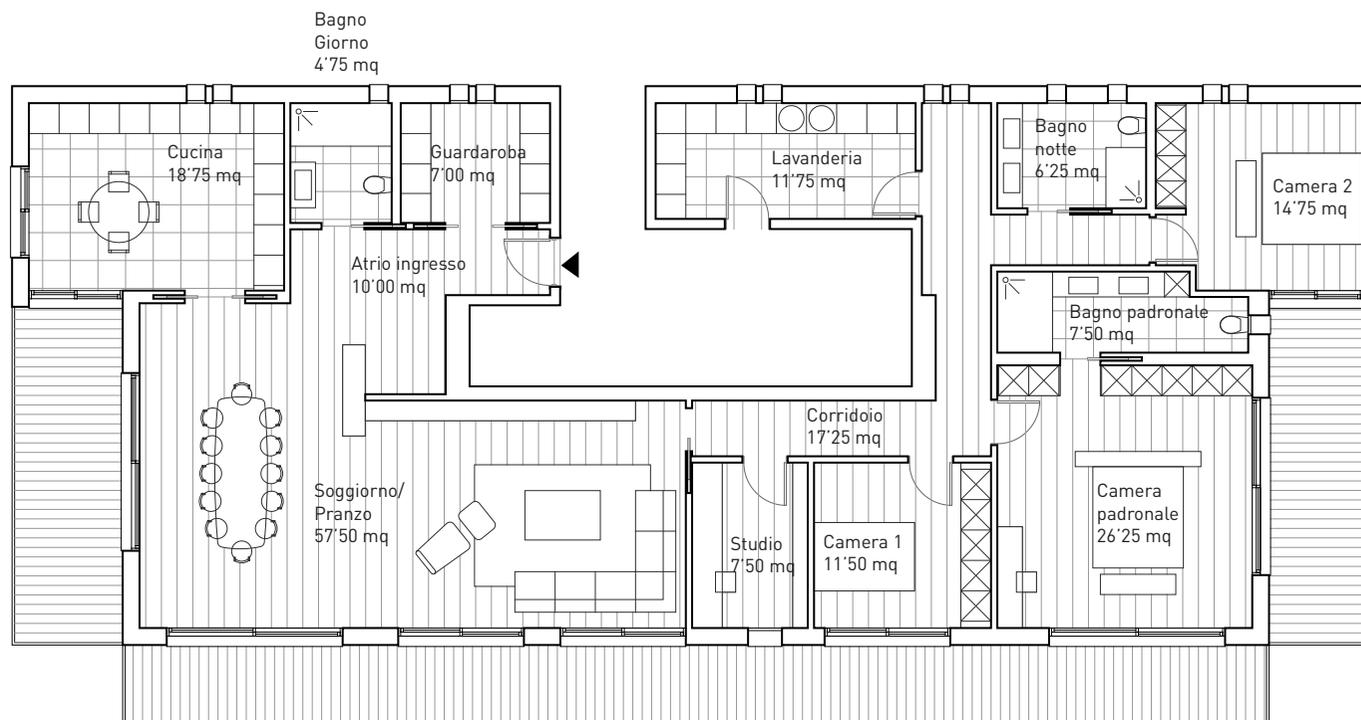


Appartamento attico

5½ locali

Piano terra

Superficie computabile	276'70 mq
Cucina	18'75 mq
Soggiorno/Pranzo	57'50 mq
Atrio ingresso	10'00 mq
Bagno giorno	4'75 mq
Guardaroba	7'00 mq
Studio	7'50 mq
Corridoio	17'25 mq
Camera padronale	26,25 mq
Bagno padronale	7'50 mq
Camera 1	11'50 mq
Bagno camera 1	3'75 mq
Camera 2	14'75 mq
Bagno notte	6'25 mq
Lavanderia	11'75 mq
Superficie calpestabile	204'50 mq
SUL appartamento	226'00 mq
Balcone	65'75 mq
Cantina	15'25 mq
Giardini	56'00 mq*



* Per motivi di scala non disegnati nel piano. Giardini evidenziati nella pag. 13 del presente documento. Da verificare fattibilità con l'ufficio Tecnico di Comano.

La superficie lorda è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni. Muri in comune con gli altri appartamenti calcolati al 50%.

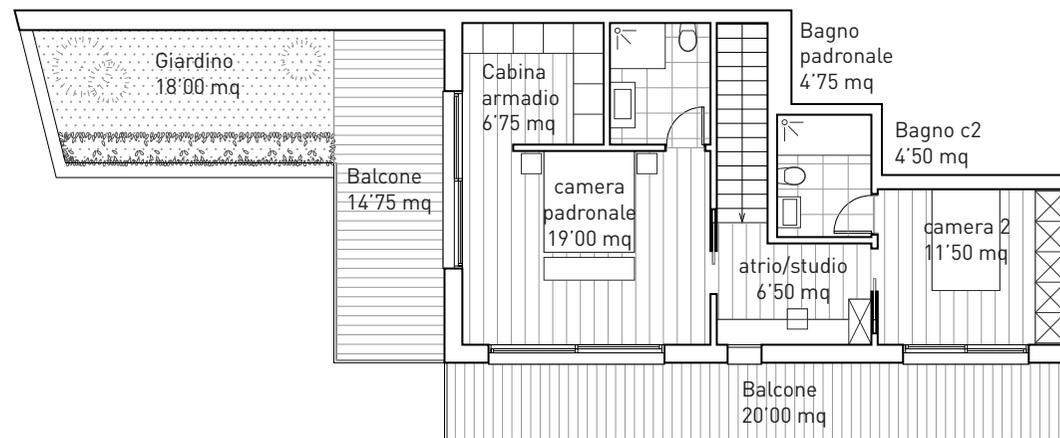
La superficie computabile corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze/balconi, 25% Cantine, 25% giardini. Disegno puramente illustrativo.

Duplex 1

4½ locali

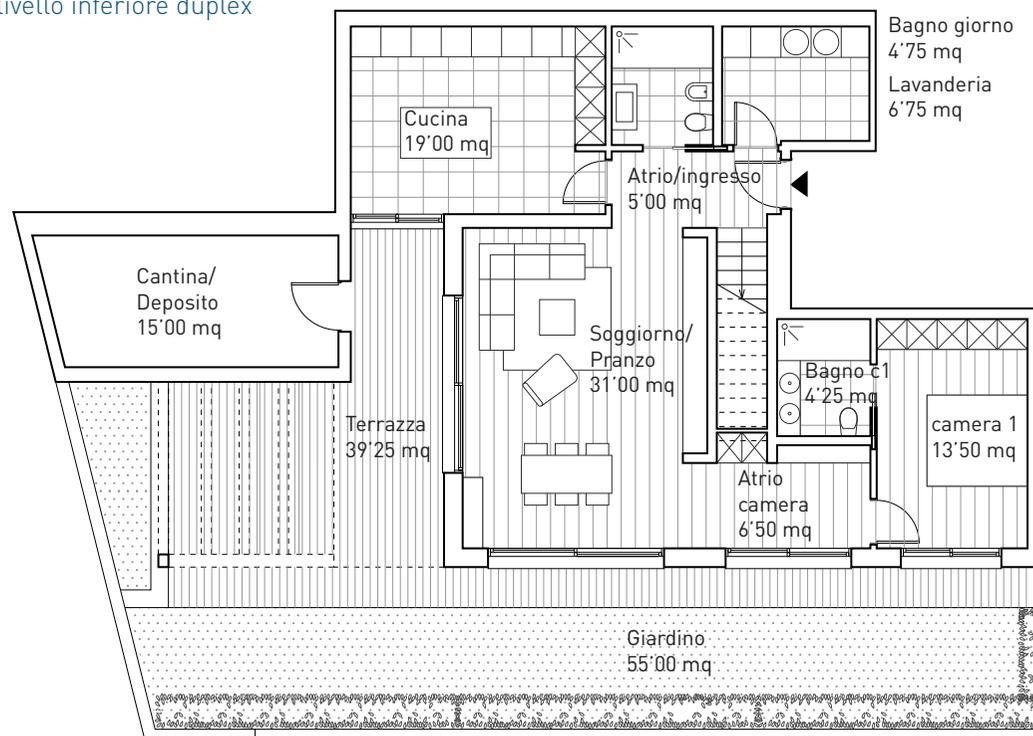
Piano -1 e Piano -2

Superficie computabile	254'50 mq
Cucina	19'00 mq
Soggiorno/Pranzo	31'00 mq
Atrio ingresso	5'00 mq
Bagno giorno	4'75 mq
Atrio camera	6'50 mq
Camera 1	13'50 mq
Bagno camera 1	4'25 mq
Lavanderia	6'75 mq
Atrio/Studio	6'50 mq
Camera padronale	19'00 mq
Cabina armadio	6'75 mq
Bagno padronale	4'75 mq
Camera 2	11'50 mq
Bagno camera 2	4'50 mq
Superficie calpestabile	143'75 mq
SUL appartamento	192'00 mq
Balconi/Terrazza	74'00 mq
Giardino	73'00 mq
Cantina	29'00 mq



Piano -1. livello superiore duplex

Piano -2. livello inferiore duplex



La superficie lorda è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni. Muri in comune con gli altri appartamenti calcolati al 50%.

La superficie computabile corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze/balconi, 25% Cantine, 25% giardini. Disegno puramente illustrativo.

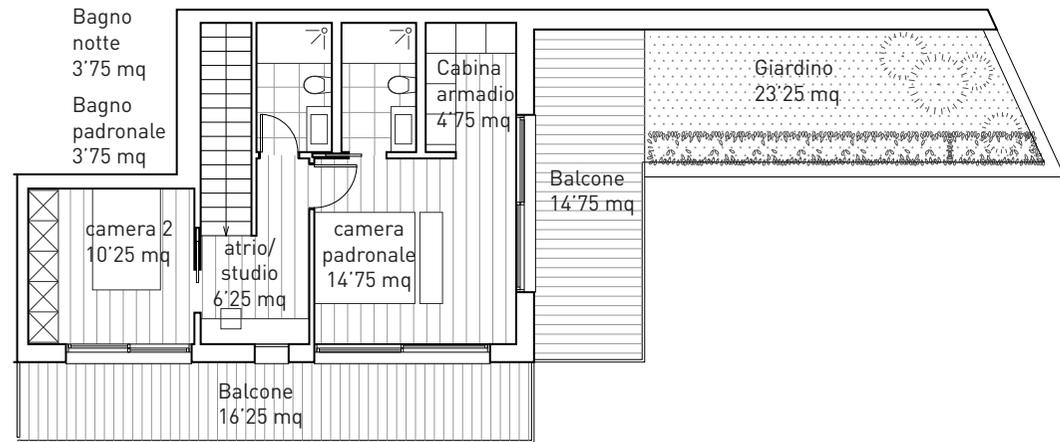


Duplex 2

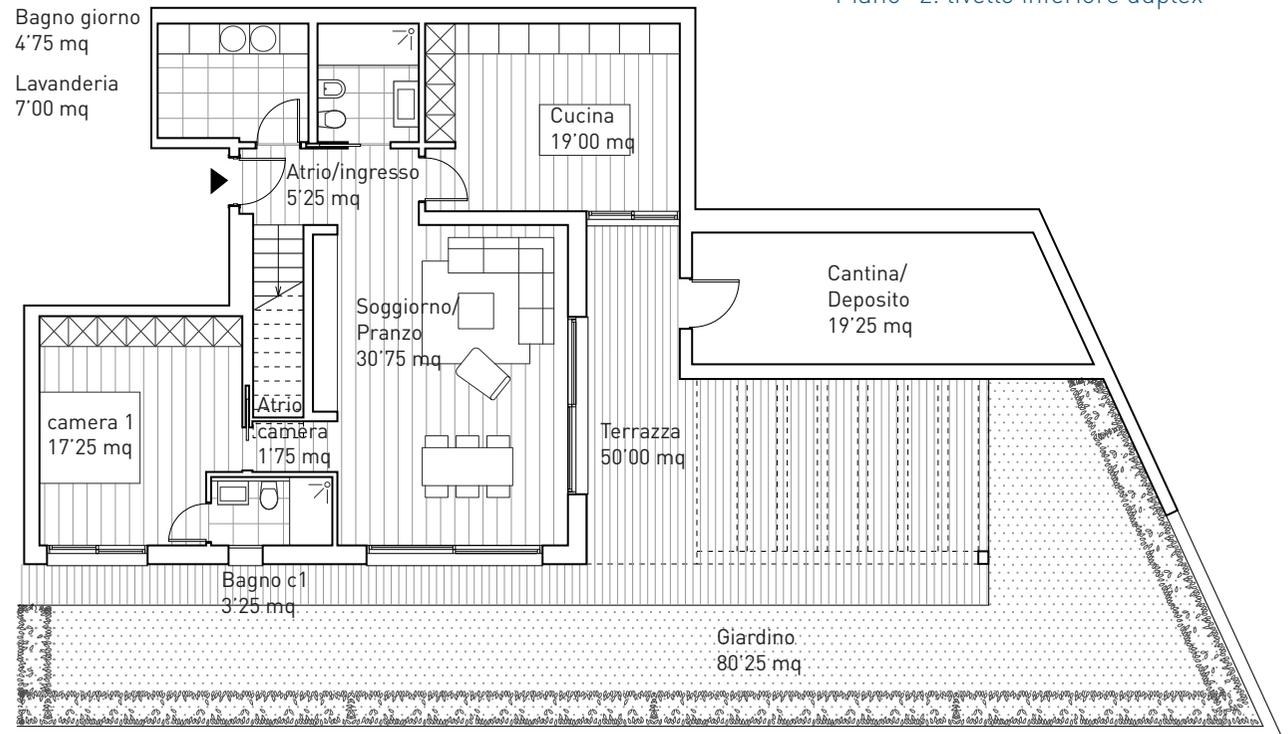
4½ locali

Piano -1 e -2

Superficie computabile	251'30 mq
Cucina	19'00 mq
Soggiorno/Pranzo	30'75 mq
Atrio ingresso	5'25 mq
Bagno giorno	4'75 mq
Atrio camera	1'75 mq
Camera 1	17'25 mq
Bagno camera 1	3'25 mq
Lavanderia	7'00 mq
Superficie calpestabile	132'25 mq
SUL appartamento	176'25 mq
Balconi/Terrazza	81'00 mq
Giardino	103'50 mq
Cantina	34'75 mq



Piano -1. livello superiore duplex
Piano -2. livello inferiore duplex



La superficie lorda è comprensiva di muri perimetrali e divisori interni. Muri in comune con gli altri appartamenti calcolati al 50%.

La superficie computabile corrisponde al 100% SUL appartamento, 50% terrazze/balconi, 25% Cantine, 25% giardini. Disegno puramente illustrativo.

Servizi offerti



Personalizzazione delle finiture interne da capitolato ed extracapitolato compatibilmente con il piano dei lavori ed entro le scadenze indicate dalla direzione lavori.

Osservazioni

La presente brochure di vendita non è un documento contrattuale. Per l'esecuzione e le indicazioni delle superfici fanno stato il descrittivo tecnico e i piani esecutivi elaborati dallo studio nasi mazzucchelli sagl.

Le planimetrie del presente documento sono puramente illustrative e potranno differire dai piani esecutivi per esigenze tecniche o strutturali.

L'arredamento disegnato nelle planimetrie è escluso del prezzo, mentre sono inclusi:

- Cucina completa di elettrodomestici.
- Bagni e arredo bagno come da capitolato.
- Lavatrice ed asciugabiancheria.