

Impresa Generale e vendita:

**ARCHITRAD**

Studio d'Architettura:

**ARCHICONSTRUCT**

9 APPARTAMENTI DI ALTO STANDING  
VISTA LAGO DI LUGANO  
2 ½, 3 ½ e 4 ½ LOCALI



**Architrad**

Via Povrò 16

6900 Massagno

Arch. Thomas Buergisser

**T:** 0041 91 950 84 30

**C:** 0041 79 623 99 64

info@archiconstruct.ch

www.archiconstruct.ch

**COMANO**

Eletto nel 2016 come il sesto Comune più attraente della Svizzera, Comano si caratterizza per l'alta qualità di vita, la presenza di ampi spazi verdi e la facilità d'accesso a tutti i principali servizi (moltiplicatore: 75%).



**RESIDENZA RONCO - COMANO**

### **Residenza Ronco Comano - Contesto**

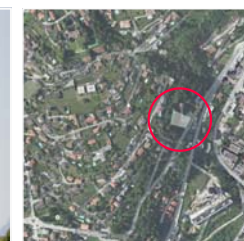
In una delle zone più esclusive di Lugano, nel cuore verde del comune di Comano, in un nuovo complesso residenziale di nove unità abitative, proponiamo luminosi appartamenti 2.5, 3.5 e 4.5 locali con vista mozzafiato a 180° sulla Val Colla e il lago di Lugano.

La Residenza Ronco beneficia di tutti i servizi che offre il comune di Comano come la nuova scuola dell'infanzia e scuola elementare, banche, negozi, farmacia, bar, ristoranti ed alberghi. La sua vicinanza a Lugano e Vezia completa tutte le comodità necessarie. Il nuovo complesso abitativo è posizionato strategicamente ai margini della zona Ronchi ed è accessibile da Via Preluna, strada cantonale che da Comano scende verso Canobbio. La forte pendenza naturale del terreno garantisce un ottimo soleggiamento per tutti gli appartamenti. Il bosco a monte e la sistemazione esterna del sito con ampie zone verdi dà un senso di tranquillità e benessere.

### **Appartamenti moderni di alto standing**

Il nuovo volume unico di tre piani abitabili e un piano interrato per posteggi è disposto parallelamente al pendio degradante e allineato con il confine del bosco sul lato ovest. Sfruttando il dislivello naturale del terreno, si creano dei giardini e terrazze pianeggianti sui lati ad uso esclusivamente privato.

Il piano interrato è stato studiato per avere ampi posteggi ed una circolazione comoda per manovre. All'interno dell'autorimessa si trovano quindici posteggi privati, alcuni di essi con ripostiglio. All'esterno ci sono altri sette posteggi di cui due riservati ai visitatori. Dal piano autorimessa l'ingresso veicolare e pedonale dà accesso alla circolazione verticale dell'edificio. Un altro ingresso è situato al piano terreno dove si trovano le bucalettere e il videocitofono. Gli appartamenti variano in grandezza da 2 ½ a 4 ½ locali. Ogni appartamento è completo di ampie terrazze, locali generosi ed una lavanderia / ripostiglio incorporata. Inoltre si offre la possibilità di modificare gli spazi interni e scegliere tra le varie finiture di alto standing.



# RESIDENZA RONCO - COMANO



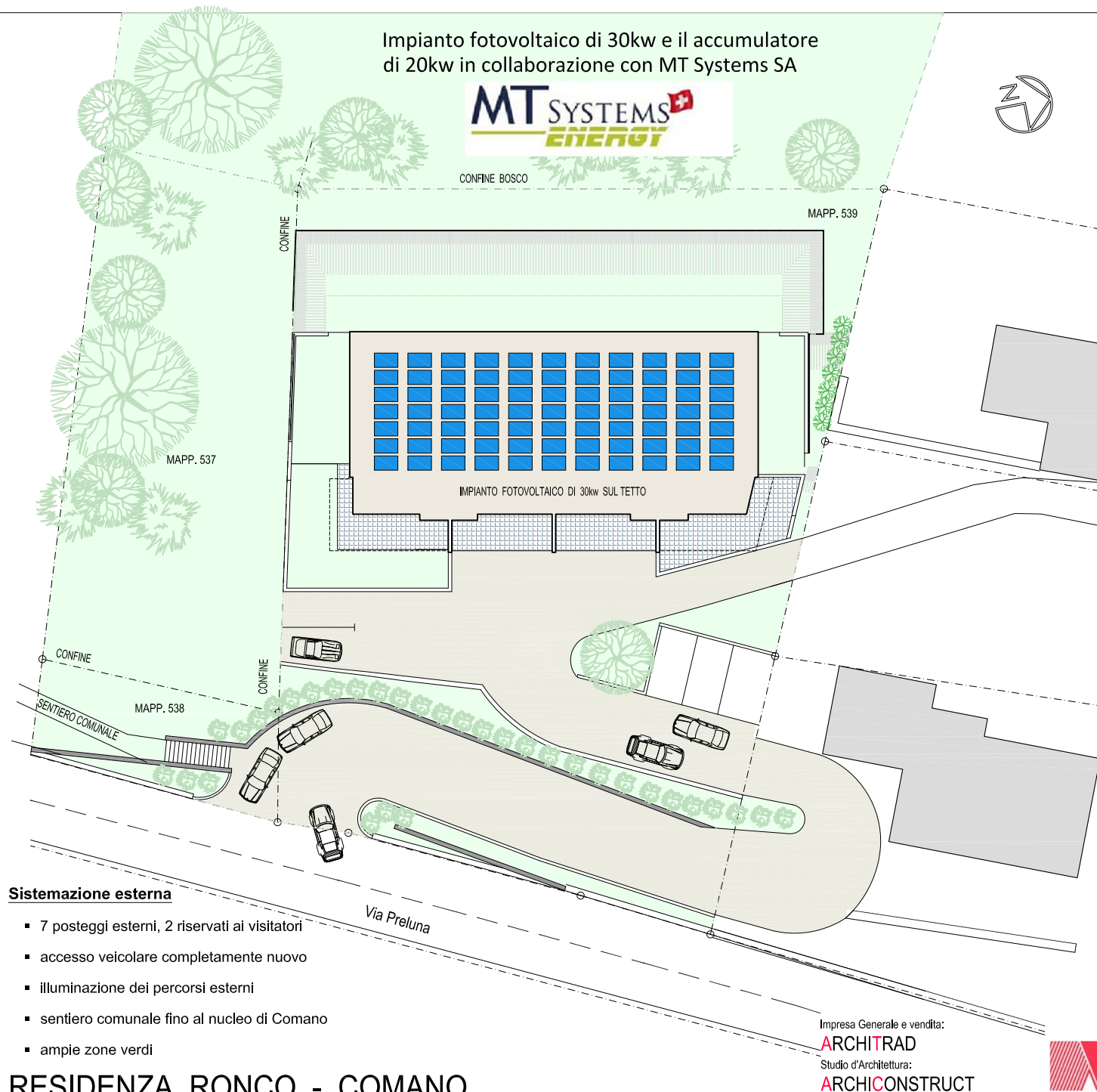
Primo edificio plurifamiliare in Ticino progettato con un impianto fotovoltaico di 30kw e un accumulatore di 20kw capace di soddisfare le esigenze energetiche di tutto lo stabile per il riscaldamento/raffrescamento, acqua calda, e illuminazione interna ed esterna delle zone in comune riducendo le spese condominiali a pochi franchi mensili.

#### Alcuni punti di vantaggio:

- Progettazione "Green Building" utilizzando strategie energetiche passive, fonti di energia rinnovabili e bassa trasmittanza termica
- Vista a 180° sulla Val Colla e il lago di Lugano
- ottimo soleggiamento tutto l'anno
- impianti elettrici con domotica KNX;
- riscaldamento con una pompa di calore di ultima generazione a bassi consumi reversibile in estate per raffrescamento;
- terrazze molto ampie con parapetti in vetro;
- progettazione con una particolare attenzione alle problematiche foniche/acustiche e termiche per garantire un benessere e bassi consumi energetici.



PIANO DI SITUAZIONE



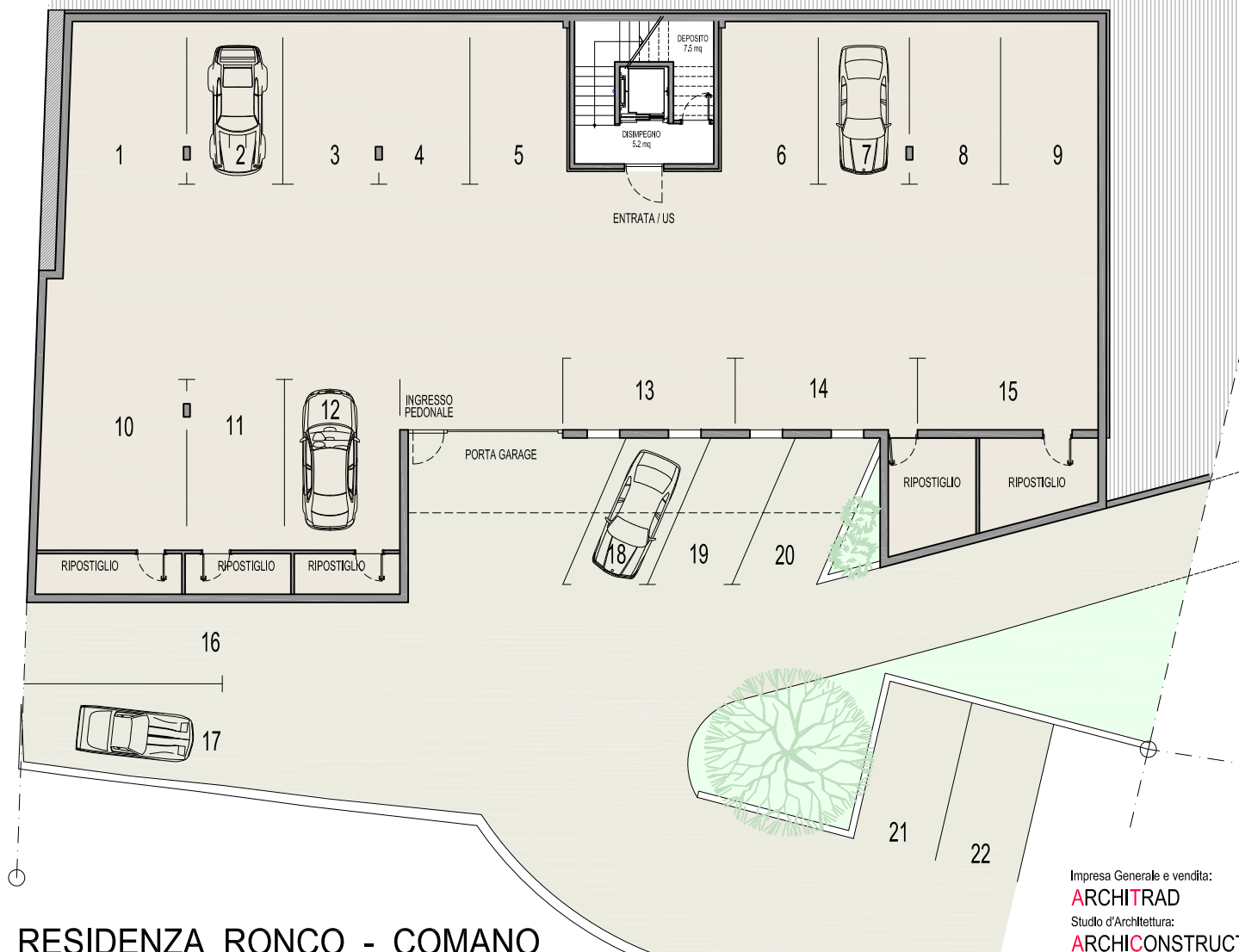
RESIDENZA RONCO - COMANO

- 15 posteggi molto ampi, 5 con ripostiglio
- 7 posteggi esterni, due riservati ai visitatori
- una circolazione comoda per manovre
- pavimentazione in resina
- porta garage automatica
- predisposizione per ricarica delle macchine elettriche
- illuminazione di design



**POSTEGGI:**

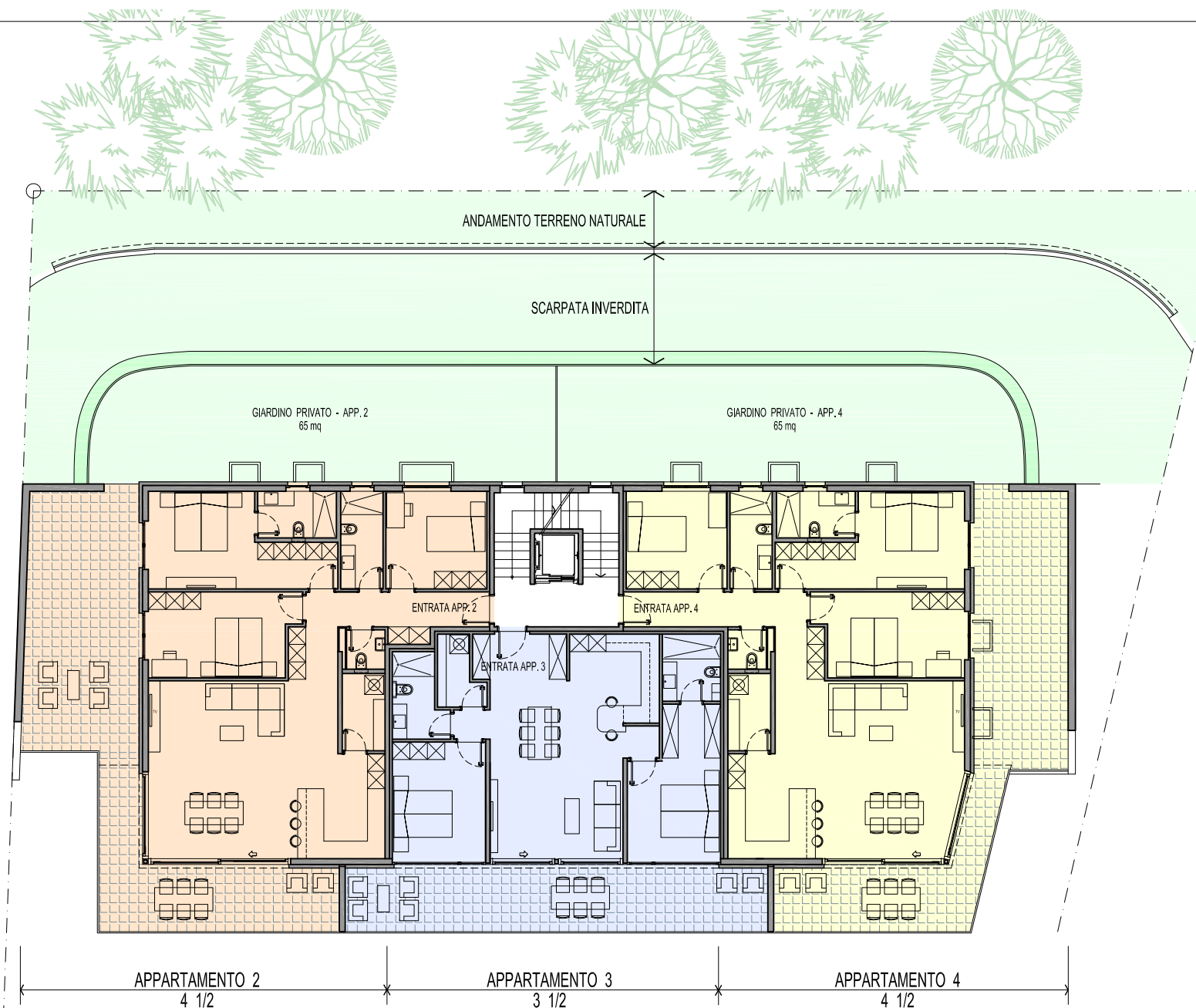
- |   |  |
|---|--|
| 1 - Posteggio grande 17.5 mq per auto e moto  | 13 - Posteggio auto 12 mq  |
| 2 - 9 - Posteggi auto 14.8 mq   | 14 - Posteggio auto 12.3 mq con grande ripostiglio privato di 9.0 mq |
| 10 - Posteggio molto grande 22 mq per auto e moto con ripostiglio privato di 5.6 mq | 15 - Posteggio auto 12.3 mq con grande ripostiglio privato di 9.0 mq |
| 11 - Posteggio auto 15.5 mq con ripostiglio privato di 4.1 mq                       | 16 - 20 Posteggi esterni   |
| 12 - Posteggio grande 16.8 mq per auto e moto con ripostiglio privato di 4.1 mq     | 21 - 22 Posteggi esterni riservati ai visitatori                     |



- Appartamento 2 4 1/2 locali
- 133 m2 SUL
- tripli servizi
- grandissima terrazza in due zone
- grande giardino privato

- Appartamento 3 3 1/2 locali
- 93 m2 SUL
- doppi servizi
- grande terrazza

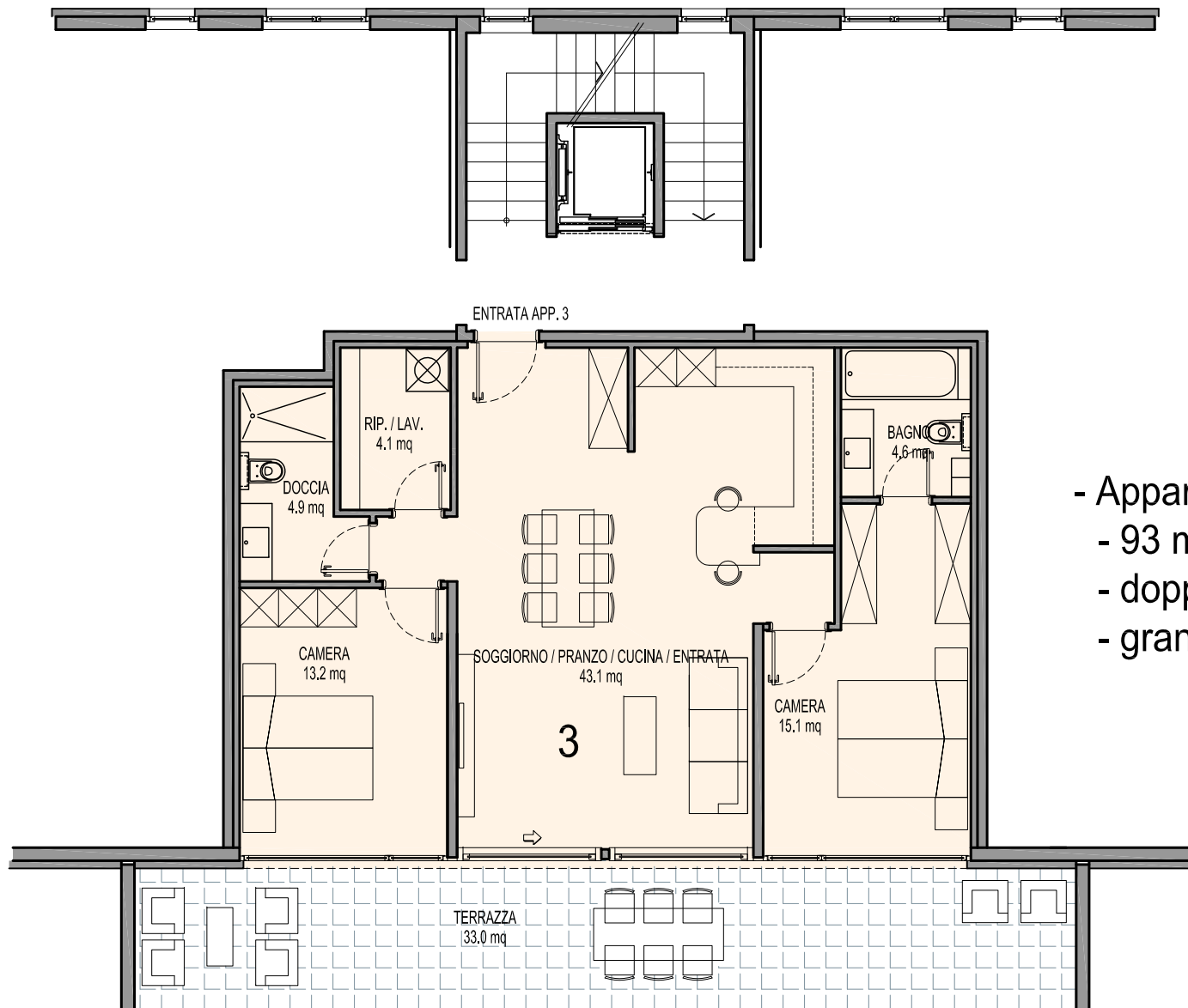
- Appartamento 4 4 1/2 locali
- 131 m2 SUL
- tripli servizi
- grandissima terrazza in due zone
- grande giardino privato





Impresa Generale e vendita:  
**ARCHITRAD**  
Studio d'Architettura:  
**ARCHICONSTRUCT**





- Appartamento 3 3 1/2 locali
- 93 m2 SUL
- doppi servizi
- grande terrazza



## Specifiche Costruttive e Descrizione Tecnica

### **Struttura portante e non portante**

- Struttura interrata in cemento armato impermeabile
- Solette in cemento armato
- Elevazioni di facciata in muratura di cotto o cemento armato
- Pareti portanti interni in muratura di cotto o cemento armato
- Tetto piano in cemento armato
- Tavolati divisorii interni di cotto o pareti intelaiate e isolate fonicamente

### **Impianto sanitario, riscaldamento, ventilazione e cucine**

- Produzione acqua calda sanitaria tramite pompa di calore
- impianto fotovoltaico sul tetto di 30 kw e un accumulatore di 20kw che soddisfa il fabbisogno energetico del riscaldamento, acqua calda, ed illuminazione delle parti in comune;
- Servizi igienici completamente arredati con ampia scelta di base
- Cucine completamente arredate (finiture di base: laccato opaco e top in materiale composito spazzolato o lucido) e complete di elettrodomestici
- Riscaldamento con pompa di calore e distribuzione con serpentine a pavimento reversibile in estate per raffrescamento
- Conteggio di consumi e regolazione dell'impianto di riscaldamento individuale per appartamento
- Ventilazione dei servizi igienici secondo la necessità

### **Impianto elettrico**

- Impianto elettrico domotica per la gestione in locale e da remoto di: luci, riscaldamento e motorizzazioni (tapparelle e lucernari).
- Corpi illuminanti nelle parti comuni (interni ed esterni), spot a soffitto nelle terrazze
- Quadro secondario in ogni appartamento
- Allacciamento telefono e TV in tutti i locali principali predisposti
- Videocitofono e sblocco elettrico per porte d'ingresso principali
- Predisposizione per ricarica delle macchine elettriche nell'autorimessa
- Porta dell'autorimessa con apertura automatica telecomandata

### **Ascensore**

- Ascensore veloce con quattro fermate adatto alle persone disabili
- Porte telescopiche con finiture in acciaio inox spazzolato

### **Isolamento termico e fonico**

- Isolamento termico e fonico sopra la soletta dell'autorimessa
- Isolamento termico e fonico di 40mm sotto i sottofondi di tutti i locali abitabili
- Isolamento tetto con isolamento termico e impermeabilizzazione
- Isolamento facciate con sistema cappotto

### **Serramenti**

- Finestre e porte finestre degli appartamenti e delle parti comuni in alluminio termolaccato colore grigio antracite
- Porte d'entrata degli appartamenti di serie pesante (anta da 65mm), foniche (doppia guarnizione), ferramenta Security (3 punti di chiusura) e chiavi di sicurezza combinati
- Porte interne con cassetta applicata e ante con pannelli laccati.

### **Finiture**

- Pavimenti nelle zone comuni rivestiti con grès porcellanato pregiato formato grande
- Pavimento autorimessa in bettoncino finito a resina
- Pareti e soffitti dei locali abitabili con finitura in gesso e tinteggio bianco
- Pavimenti appartamenti a scelta (grès porcellanato pregiato o simile): prezzo stabilito al m2 compreso posa, zoccolini e siliconi CHF 90.00 / m2
- Rivestimento pareti servizi igienici a scelta (grès porcellanato pregiato o simile): prezzo stabilito al m2 compreso posa, zoccolini e siliconi CHF 90.00 / m2
- Terrazze e portici pavimentati in grès porcellanato formato grande colore grigio chiaro





# APPARTAMENTI E LOCALI HOBBY

App. Numero	Piano	Locali	Superficie SUL / app. m2	Superficie Terrazza / portico m2	vendita 50% m2 terrazze	m2 giardino	Totale m2 vendita commerciale	VENDITA Prezzo CHF
App. 1	PT	4 1/2	119.0	55.7	28.0	--	147.0	su richiesta
App. 2	1°P	4 1/2	133.0	60.0	30.0	65.00	163.0	su richiesta
App. 3	1°P	3 1/2	92.8	33.0	16.5	--	109.3	su richiesta
App. 4	1°P	4 1/2	130.8	51.3	25.5	65.00	156.3	su richiesta
App. 5	Attico	4 1/2	128.5	28.3	14.0	--	142.5	su richiesta
App. 6	Attico	3 1/2	96.7	33.0	16.5	--	113.2	su richiesta
App. 7	Attico	4 1/2	127.0	20.0	10.0	--	137.0	su richiesta
App. 8	PT	2 1/2	59.0	16.2	8.0	--	67.0	su richiesta
App. 9	PT	2 1/2	82.0	16.2	8.0	--	90.0	su richiesta
Loc. Hobby 1	PT	1	14.5	--	--	--	14.5	
Loc. Hobby 2	PT	1	14.0	--	--	--	14.0	
Loc. Hobby 3	PT	1	9.0	--	--	--	9.0	
Loc. Hobby 4	PT	1	9.0	--	--	--	9.0	



## POSTEGGI INTERNI / ESTERNI

Posteggio N.	Piano	Rip.	m2 eff. Posteggio	m2 eff. Ripostiglio	VENDITA Prezzo CHF IVA comp.	Stato
1	Garage	NO	17.50		60'000.00	Rogitato
2	Garage	NO	14.50		50'000.00	Rogitato
3	Garage	NO	14.50		50'000.00	Rogitato
4	Garage	NO	14.50		50'000.00	Rogitato
5	Garage	NO	14.50		50'000.00	Rogitato
6	Garage	NO	14.50		50'000.00	Rogitato
7	Garage	NO	14.50		50'000.00	Rogitato
8	Garage	NO	14.50		50'000.00	Rogitato
9	Garage	NO	14.50		50'000.00	riservato
10	Garage	SI	22.00	5.60	80'000.00	Rogitato
11	Garage	SI	15.50	4.10	65'000.00	Rogitato
12	Garage	SI	16.80	4.10	65'000.00	riservato
13	Garage	NO	12.00		40'000.00	Rogitato
14	Garage	SI	12.30	9.00	70'000.00	Rogitato
15	Garage	SI	12.30	9.00	70'000.00	Rogitato
16	esterno	--	--			Rogitato
17	esterno	--	--			Rogitato
18	esterno	--	--		25'000.00	
19	esterno	--	--		25'000.00	Rogitato
20	esterno	--	--		25'000.00	Rogitato
21	esterno	--	--			Visitatori
22	esterno	--	--			Visitatori

## 9 APPARTAMENTI DI ALTO STANDING VISTA LAGO 2 ½, 3 ½ e 4 ½ LOCALI

### Residenza Ronco Comano

La documentazione di vendita non è un documento contrattuale. Non sono da escludere cambiamenti nell'esecuzione. Le visualizzazioni (render) sono delle proposte di esecuzione che possono differire dai piani esecutivi e le finiture che sono comprese. Tutte le superfici indicate possono variare dell +/- 1%. La superficie dei giardini è da considerarsi approssimativa.



### Architrad

Via Povrò 16  
6900 Massagno  
Arch. T. Buerigisser  
T: 0041 91 950 84 30  
C: 0041 79 623 99 64  
info@archiconstruct.ch  
www.archiconstruct.ch



## TABELLA RIASSUNTIVA e PREZZI DI VENDITA

