

Comune di LOCARNO - Quartiere GERRE

Progetto di due nuove case unifamiliari



**Marco
Pallua**

Architettura e direzione lavori sa

architettura@marcopallua.ch www.marcopallua.ch

Via San Bernardino 3
CH - 6500 Bellinzona
T +41 (0)91 857 40 60

F.lli PASTA SA



F.lli PASTA SA

6513 Monte Carasso Tel. 091 825 92 93

www.fratellipasta.ch



COMETAL^{SA}

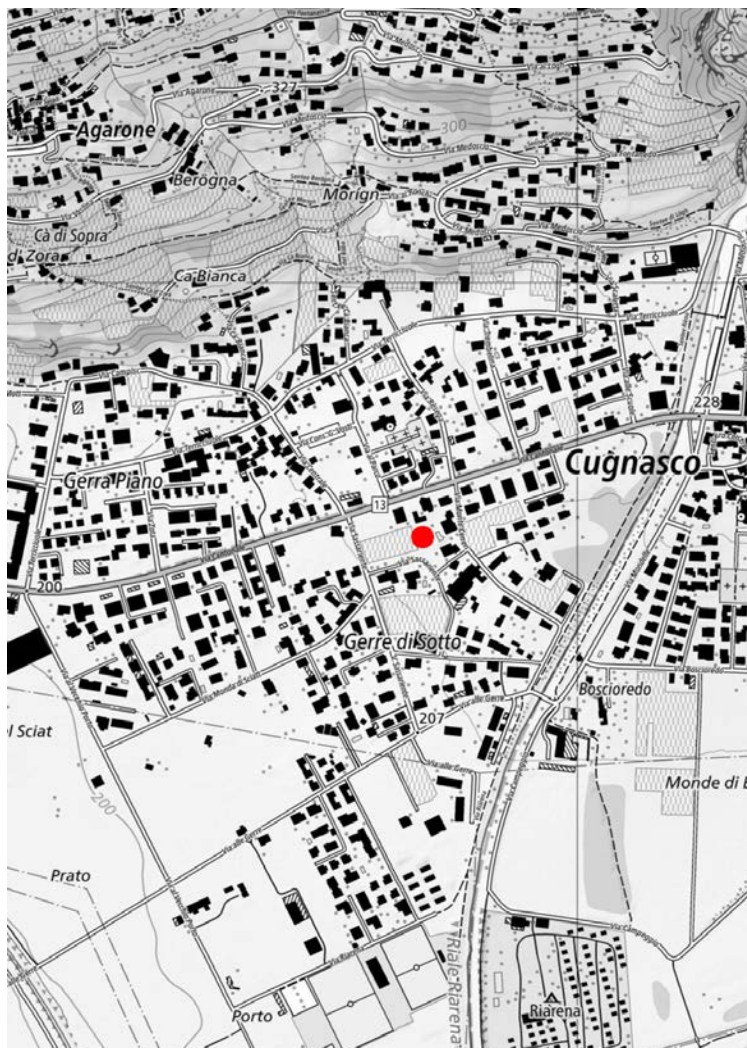
info@cometal.ch – www.cometal.ch

Le immagini sono da intendersi come rappresentazioni artistiche del progetto e non hanno valore contrattuale. Finalità esclusivamente illustrativa; finiture, materiali e dettagli potranno subire variazioni.

Agg. 07.09.2026

Comune di LOCARNO - Quartiere GERRE

Fondo 6327 RFD



Marco Pallua
Architettura e direzione lavori sa
architettura@marcopallua.ch www.marcopallua.ch

Via San Bernardino 3
CH - 6500 Bellinzona
T +41 (0)91 857 40 60

F.lli PASTA SA
P F.lli PASTA SA
6513 Monte Carasso Tel. 091 825 92 93
www.fratellipasta.ch

COMETAL SA
info@cometal.ch – www.cometal.ch

Le immagini sono da intendersi come rappresentazioni artistiche del progetto e non hanno valore contrattuale. Finalità esclusivamente illustrativa; finiture, materiali e dettagli potranno subire variazioni.

Agg. 07.09.2026



**Marco
Pallua**
Architettura e direzione lavori sa
architettura@marcopallua.ch www.marcopallua.ch

Via San Bernardino 3
CH - 6500 Bellinzona
T +41 (0)91 857 40 60

F.lli PASTA SA
P F.lli PASTA SA
6513 Monte Carasso Tel. 091 825 92 93
www.fratellipasta.ch

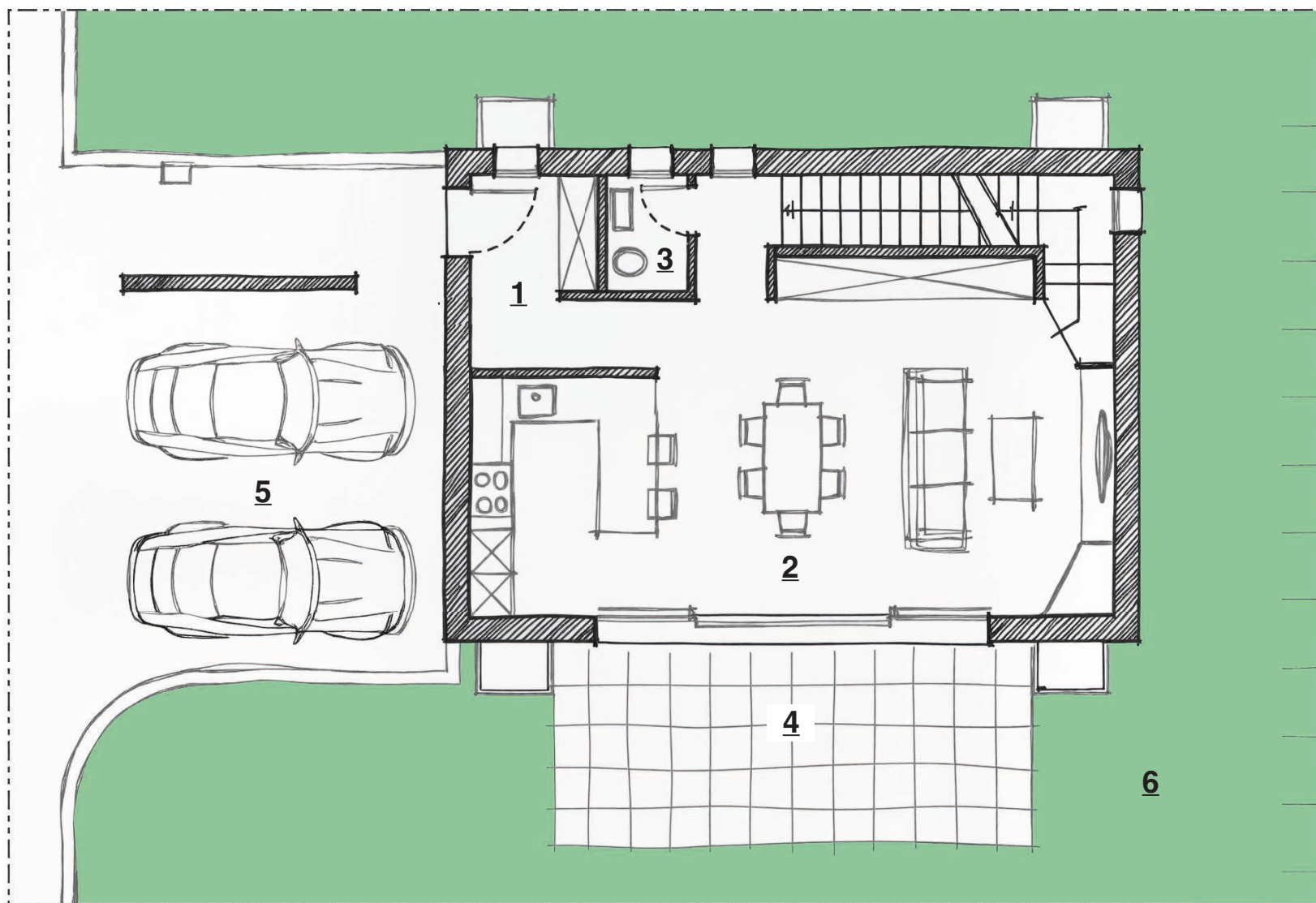
COMETAL SA
info@cometal.ch – www.cometal.ch

Le immagini sono da intendersi come rappresentazioni artistiche del progetto e non hanno valore contrattuale. Finalità esclusivamente illustrativa; finiture, materiali e dettagli potranno subire variazioni.

Agg. 07.09.2026

PIANO TERRA

- 1 - Atrio
mq 6.00
- 2 - Zona giorno
mq 44.00
- 3 - WC
mq 2.50
- 4 - Terrazza
mq 20
- 5 - Posteggi
pz 2
- 6 - Giardino
mq 152/213



PIANO PRIMO

7 - Corridoio
mq 10.00

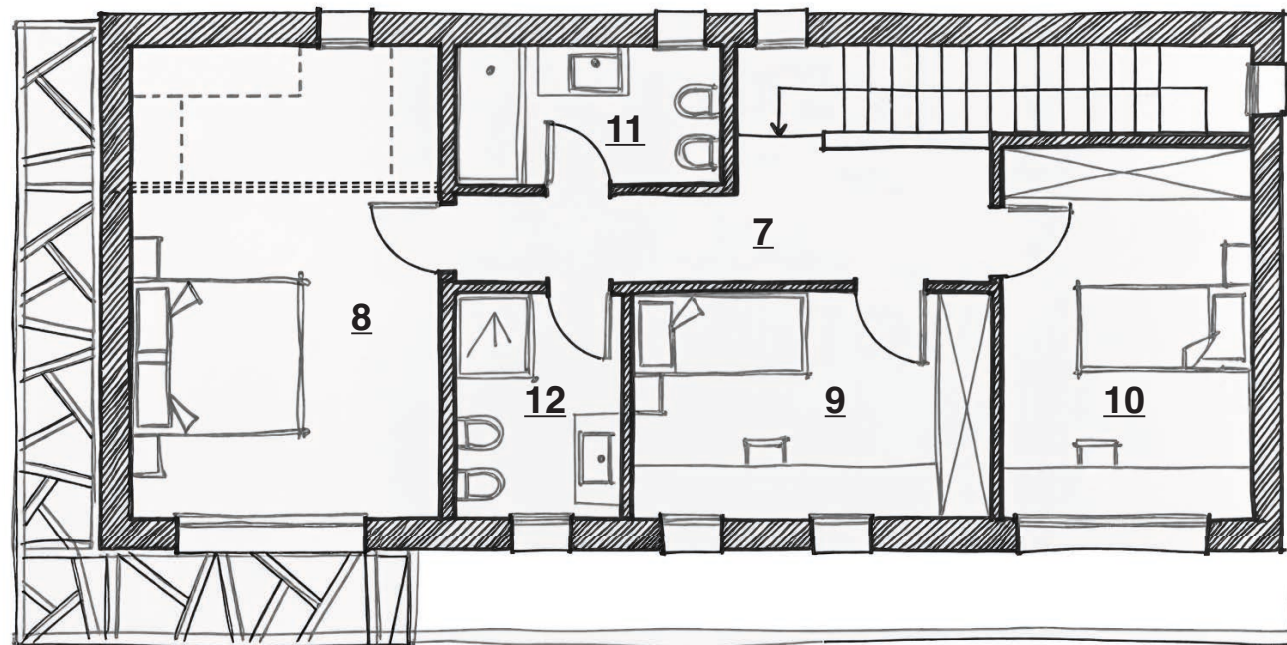
8 - Camera 1
mq 21.00

9 - Camera 2
mq 11.50

10 - Camera 3
mq 13.50

11 - Bagno 1
mq 5.00

12 - Bagno 2
mq 5.00



PIANO INTERRATO

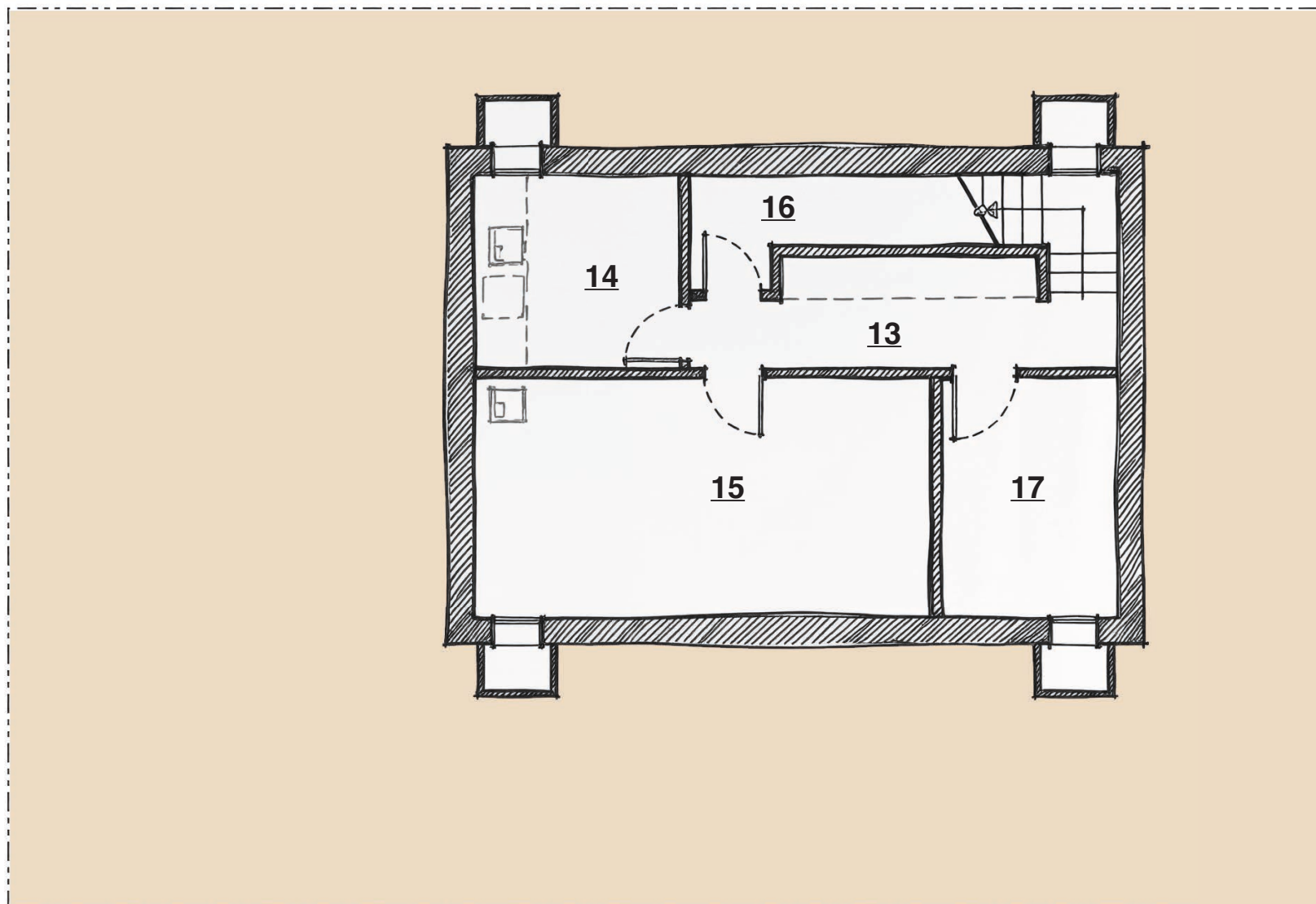
13 - Corridoio
mq 10.00

14 - Lavanderia
mq 9.00

15 - Cantina
mq 24.00

16 - Sottoscala
mq 6.50

17 - Locale tecnico
mq 9.00





Marco Pallua
Architettura e direzione lavori sa
architettura@marcopallua.ch www.marcopallua.ch

Via San Bernardino 3
CH - 6500 Bellinzona
T +41 (0)91 857 40 60

F.lli PASTA SA
P F.lli PASTA SA
6513 Monte Carasso Tel. 091 825 92 93
www.fratellipasta.ch

COMETAL SA
info@cometal.ch – www.cometal.ch

Le immagini sono da intendersi come rappresentazioni artistiche del progetto e non hanno valore contrattuale. Finalità esclusivamente illustrativa; finiture, materiali e dettagli potranno subire variazioni.

Agg. 07.09.2026

RELAZIONE TECNICA

Dati progetto

Nuova edificazione di due case unifamiliari nel Comune di Locarno, quartiere Gerre, in via Sassariente 3a e 3b.

Il fondo è assegnato dal Piano Regolatore alla zona edificabile Residenziale RE, identificato RFD 6327, di superficie totale pari a 700 mq. Il progetto prevede la mutazione del fondo originario in due nuovi fondi, rispettivamente di 330 mq (A) e 370 mq (B).

Le due abitazioni, uguali di superficie e volume, si suddividono rispettivamente in tre piani, di cui due fuori terra e uno interrato. La superficie totale lorda è di 239 mq suddivisa in 74 mq piano interrato e 165 mq tra piano terra e primo.

All'esterno si trovano la terrazza di 20 mq, il giardino privato di 165 mq (A) e 200 mq (B), due posteggi coperti con relativa area di manovra. L'accesso avviene tramite strada privata interna con servitù di passaggio (in fase di iscrizione).

Struttura portante e murature

Solette e pareti portanti sono eseguite in cemento armato e mattoni in cotto modulari, secondo indicazioni dell'ingegnere civile incaricato. Le pareti divisorie interne sono realizzate in mattoni di cotto.

Il tetto di tipologia a due falde è eseguito con struttura portante in legno e copertura in tegole piane. La lattoneria è in acciaio INOX.

Isolamento termico

L'edificio è isolato termicamente con sistema a cappotto in EPS/XPS spessore da 16 cm. Il tetto è isolato termicamente in lana minerale spessore 20 cm. Le superfici contro terra sono isolate termicamente con XPS spessore 16 cm. Materiali e spessori atti a garantire i coefficienti richiesti dalle normative vigenti secondo bilancio energetico approvato.

Serramenti e frangisole

I serramenti esterni sono in PVC /Alu con profili a taglio termico con triplo vetro. La porta di ingresso è in alluminio bi-colore con inserti in vetro. I davanzali sono in alluminio termolaccato. Le soglie in granito. L'oscuramento dei serramenti avviene tramite lamelle motorizzate. La terrazza è provvista di una tenda da sole a bracci.

Pareti interne

Le pareti interne sono rifinite con intonaco di fondo a base cementizia e stabilizzata fine. I soffitti piani sono in gesso mentre il soffitto a vista del tetto rivestito con perline di legno. Tinteggi finale di colore bianco. Le pareti dei bagni sono rivestite in grès porcellanato dim 60x60 cm fino a soffitto. Le pareti del WC piano terra sono rivestite in grès porcellanato dim 60x60 cm fino a soffitto su una parete.

Pavimenti

I pavimenti sono in grès porcellanato dim. 60x60 cm con zoccolini in legno. Per la terrazza in grès porcellanato dim. 60x60 cm Spessore 2 cm posato su piedini regolabili.

Porte interne

Porte interne bianche con telaio a cassetta, spessore anta 40mm, con cerniere a vista, maniglia in inox. Il locale tecnico è fornito di porta antincendio EI30 necessaria per una futura installazione di accumulatori per l'autoconsumo (non inclusi).

Cucina

Combinazione cucina secondo piano di dettaglio proposta promotore.

Lavanderia

Situata nel piano interrato, con allacciamenti per lavatrice e asciugatrice (esclusi apparecchi) affiancate a lavatoio a parete.

Impianto elettrico

Eseguito in modo tradizionale completo secondo le prescrizioni vigenti secondo progetto ditta specializzata. Predisposizione con tubi vuoti per ricarica auto elettrica nei pressi dei posti auto coperti.

Impianto fotovoltaico

Impianto fotovoltaico di potenza installata base pari a 2,7 Kwp, ampliabile su richiesta, sul tetto a falde con collegamento fino al locale tecnico. Gli incentivi relativi all'impianto base resteranno a titolo al promotore.

Impianto di riscaldamento

Produzione di calore tramite termopompa aria acqua esterna, marca Elco. Distribuzione del calore tramite pavimenti radianti in tutti i locali ad eccezione del locale tecnico. Regolazione con termostati di ambiente ripartiti per zona..

Impianto di climatizzazione

Predisposizione con tubi vuoti per l'impianto clima duo con unità esterna e due unità interne, una in zona giorno e una in atrio zona notte.

Impianto idrico e igienico sanitario

Impianto idrico e igienico sanitario tradizionale. La casa è fornita di due locali bagno con doccia e un locale di servizio al piano terra. Fornitura e posa apparecchi e accessori sanitari secondo proposta promotore.

Sistemazione esterna

Giardino privato con prato verde seminato compreso primo taglio e delimitazione con ramina metallica. Posteggi e area di manovra pavimentati in asfalto.

Definizione budget inclusi nel prezzo di vendita:

Cucina

Secondo composizione indicata nei piani d'appalto,
budget 22'000 CHF/casa

Opere da piastrellista

Comprensivo di posa e fornitura per l'intera casa come da piani d'appalto,
budget 24'000 CHF/casa

Arredo sanitario

Secondo composizione indicata nei piani d'appalto,
budget 15'000 CHF/casa

Opere da falegname

Porte interne con anta battente, spessore anta 40mm, telaio a cassetta con cerniere a vista, maniglia e serratura tradizionale,
budget 700 CHF/porta
Armadio a muro in ingresso, in laminato K101PE con ante di colore bianco e struttura interna color antracite, maniglie per mobili in. Inox o sistema push,
budget 3'000 CHF/casa

Opere da giardiniere

Prato seminato, compreso primo taglio. Delimitazione con ramina perimetrale,
budget 8'000 CHF/casa

Locarno GERRE Mappale RFD 6327

CASA B : Prezzo di vendita 1'290'000 CHF

Via Sassariente 3b

Fondo	mq 370
Abitazione Sup. lorda	mq 239
Abitazione Sup. netta	mq 192
Terrazza	mq 20
Giardino	mq 213
Posti auto coperti	pz 2
Volume SIA fuori terra	mc 651
Volume SIA interrato	mc 245

CASA A : Prezzo di vendita 1'250'000 CHF

Via Sassariente 3a

Fondo	mq 330
Abitazione Sup. lorda	mq 239
Abitazione Sup. netta	mq 192
Terrazza	mq 20
Giardino	mq 152
Posti auto coperti	pz 2
Volume SIA fuori terra	mc 651
Volume SIA interrato	mc 245

Marco Pallua
Architettura e direzione lavori sa
architettura@marcopallua.ch www.marcopallua.ch

Via San Bernardino 3
CH - 6500 Bellinzona
T +41 (0)91 857 40 60

F.lli PASTA SA
P F.lli PASTA SA
6513 Monte Carasso Tel. 091 825 92 93
www.fratellipasta.ch

COMETAL SA
info@cometal.ch – www.cometal.ch

