

RESIDENZA MELANIE



Alessandro Bruschi
+41796846032

P IMPRESA
COSTRUZIONI
F.lli PASTA SA

Imma Dani Sagl 

STUDIO DI ARCHITETTURA - DIREZIONE LAVORI
COSTRUZIONI CHIAVI IN MANO



RAIFFEISEN

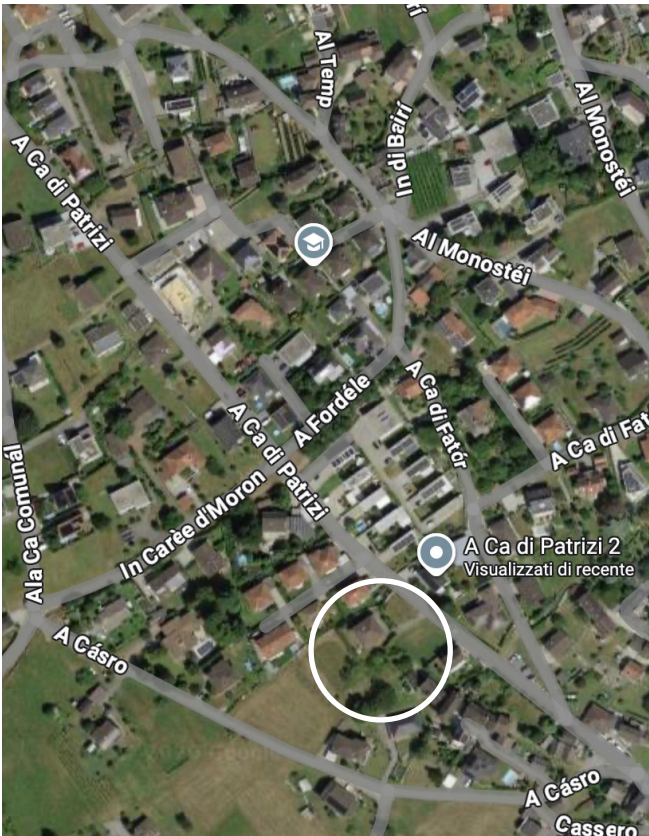
Banca Raiffeisen
Mendrisio e Valle di Muggio





Centro paese di Claro

Localizzazione del fondo

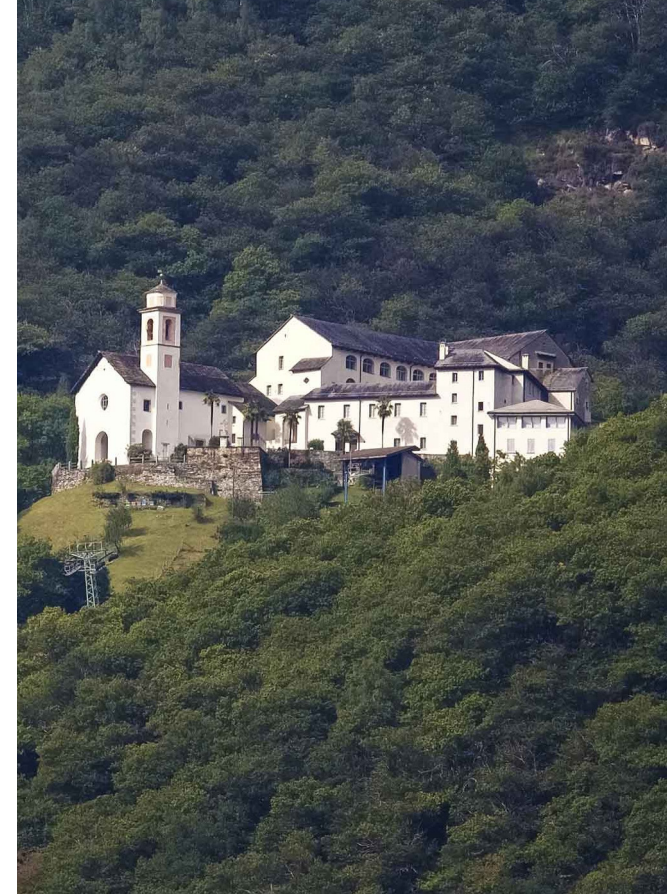


RESIDENZA MELANIE

In una delle zone residenziali più apprezzate di Claro nasce la Residenza Melanie: un progetto esclusivo composto da 6 villette unifamiliari, ciascuna dotata di doppio posteggio coperto esterno e giardino privato, pensate per chi desidera privacy, comfort abitativo e qualità costruttiva superiore. Il fondo è situato nel centro del paese, in una zona privilegiata, particolarmente soliva e libera da importanti abitazioni circostanti.

A soli 200 metri si trova la prima fermata del bus in direzione Castione-Moleno, mentre a circa 400 metri è presente il primo punto vendita Coop.

Il paese è ottimamente servito: nel raggio di poche centinaia di metri si trovano l'ufficio postale, studi medici e dentistici. Le scuole dell'infanzia e le scuole elementari sono situate nelle immediate vicinanze del centro del paese, mentre per le scuole medie si fa capo alle infrastrutture di Arbedo-Castione, anche in questo caso è garantito il trasporto degli allievi tramite appositi servizi dedicati.



Monastero di Claro

Pizzo di Claro 2'727 m



Grazie agli ampi spazi aperti, alla posizione centrale e alla comodità dei servizi presenti nelle immediate vicinanze, il fondo risulta particolarmente attrattivo per la realizzazione di abitazioni unifamiliari moderne e confortevoli. L'eccellente luminosità durante tutto l'arco della giornata, unita all'elevata qualità costruttiva, rende ogni abitazione unica nel suo genere per rapporto qualità/prezzo. L'acquirente avrà la possibilità di personalizzare le finiture interne secondo i propri gusti ed esigenze.

Edificio

Dal profilo costruttivo, il fondo non presenta problematiche particolari: non vi è presenza di roccia né di acqua di falda. Il terreno è completamente urbanizzato e servito da fognatura, acqua potabile, corrente elettrica e linea telefonica. La licenza di costruzione è già stata approvata e il cantiere è avviato, garantendo continuità e tempi rapidi nell'esecuzione dei lavori.

Esternamente, ogni abitazione dispone di 2 posti auto coperti privati. Al netto delle superfici destinate a strade e accessi, l'inserimento del complesso residenziale nel paesaggio risulta particolarmente armonioso, con ampi spazi verdi esterni. Le 6 abitazioni sono disposte su tre distinti terrazzamenti da est a ovest, soluzione che garantisce a ciascuna unità buona vista, ottimo soleggiamento e privacy.



Caratteristiche costruttive

- La struttura è di tipo tradizionale
- Cantinato e garage esterni in calcestruzzo armato
- Solette e parte dei muri di elevazione in calcestruzzo armato
- Muri perimetrali della parte abitabile realizzati prevalentemente in mattoni in cotto
- Tetto a quattro falde con tegole Ludovici

Le ampie finestre orientate a sud/ovest, sia al piano terreno sia al primo piano, valorizzano l'immobile garantendo ambienti interni particolarmente luminosi. Grande attenzione è stata posta alla relazione tra soggiorno, cucina e giardino, creando una continuità funzionale tra spazi interni ed esterni.

Particolare cura è dedicata all'isolamento termico, conforme alle caratteristiche indicate nel bilancio energetico redatto in fase di ottenimento della licenza edilizia.

Per i materiali e le finiture si rimanda all'allegata scheda tecnica relativa alla singola abitazione, valida in linea generale per tutte le unità, con possibilità di personalizzazione interna da parte dell'acquirente.

Il render del progetto evidenzia un inserimento armonioso delle sei abitazioni nel contesto residenziale della zona. Le prime ricerche di mercato hanno già riscontrato un notevole interesse, grazie alla qualità progettuale, alla posizione privilegiata e a un costo complessivo dell'opera competitivo e accessibile anche alle famiglie.



Punti di forza del progetto

- Ampie superfici vetrate per ambienti luminosi e accoglienti
- Ampio giardino pianeggiante privato
- Locali spaziosi e ben distribuiti
- Possibilità di scelta completa delle finiture interne
- Costruzione solida e materiali di qualità
- Ottimo isolamento termico e acustico
- Riscaldamento moderno ed efficiente
- Costruzione "chiavi in mano"

Materiali e finiture

Abitazione:

Platea di fondazione in calcestruzzo armato.
Pareti perimetrali in calcestruzzo armato.
Impermeabilizzazione verso l'esterno con Barraprene o simile più protezione con carta delta MS.

Ove necessario strato di isolamento termico.
Pareti interne portanti e non portanti in calcestruzzo armato, mattoni BKS a vista o mattoni di cotto intonacati.

Scale e solette in calcestruzzo armato.
Struttura portante piano terreno più primo piano mediante pareti perimetrali in mattoni di cotto o calcestruzzo armato, pareti interne portanti e non portanti in mattoni di cotto o calcestruzzo armato.
Scala e soletta in calcestruzzo.

Il tutto corrispondente alle indicazioni, ai calcoli statici e alle prescrizioni dell'ingegnere incaricato, nel rispetto delle normative vigenti.

Opere da carpentiere – copritetto:

Tetto a 4 falde con struttura portante in legno d'abete.

Sottotetto composto da stuoia impermeabile aperta alla diffusione del vapore.

Listonatura e controlistonatura in legno d'abete, copertura con tegole Ludovici o simile di colore rosso o bruno.

Isolamento termico spessore 20 cm posata sopra l'ultima soletta.

Fanno stato l'incartamento energia e i piani esecutivi.

Opere da lattoniere:

Canali di gronda, scossalina di raccordo, discendenti in acciaio inox.

Opere di impermeabilizzazione:

Adeguate impermeabilizzazione sopra le solette delle coperture esterne per le autovetture, pendenze e sistema di evacuazione delle acque meteoriche.

Intonaci interni locali abitabili piano cantina, piano terreno e primo piano:

Esecuzione dell'intonaco interno di 10 mm con finitura in stabilità tipo Granol 1,5 mm. Plafoni in gesso nei locali principali, mentre nei locali di servizio quali doccia e bagno in stabilità tipo Granol 1,5 mm.

Piano cantina, piano terreno e primo piano:

Tutti i locali sono intonacati e stabiliti, plafoni in gesso. Nei bagni il plafone è tipo Granol 1,5 mm.

Posteggi coperti e strada d'accesso:

Pavimento asphaltato, muri e solette in calcestruzzo armato a vista.

Opere da riscaldamento:

Centrale produzione calore con termopompa esterna "split".

Condotte eseguite con tubi tipo Mannesmann per riscaldamento.

Riscaldamento a pavimento radiante (serpentine) con isolamento termico al piano terreno e al primo piano. Il tutto secondo incartamento energetico.



Opere da sanitario:

L'entrata principale dell'acqua sarà eseguita dall'azienda comunale.

Sono previsti 2 rubinetti da giardino all'esterno.

Condotte di scarico interne, eseguite in tubi Geberit PE del diametro appropriato. Condotte acqua fredda eseguite con tubi tipo Sanipex o simile. Condotte acqua calda dalle cassette di distribuzione eseguite con tubi tipo Sanipex o simile. Cassette WC sottomuro marca Geberit.

Apparecchi sanitari standard dell'imprenditore, miscelatori e accessori di qualità secondo la scelta del venditore. Prezzo calcolato per l'acquisto di tutti i sanitari Fr. 10'000,00 (IVA 8,1% inclusa).

Lavanderia al piano cantina con lavandino "Lavinox", lavatrice e asciugatrice escluse.

Opere da elettricista:

Posteggi coperti:

Impianto luce con corpo illuminante adeguato.

Preso di servizio attiva e predisposizione auto elettrica (tubo vuoto).

Abitazione singola:

Impianto eseguito secondo prescrizioni con i necessari punti luce e prese. Impianto telefono e TV previsto in soggiorno. È esclusa la fornitura e posa corpi illuminanti.

Esecuzione secondo i piani base, eventuali modifiche pattuiti con elettricista secondo richiesta. Da incarto energia sono inoltre compresi 8 moduli di pannelli fotovoltaici pari a 3,5 Kw (batterie escluse).

Sono comprese due predisposizioni per l'eventuale futura posa di climatizzatori: una nel soggiorno al piano terra e una nell'atrio al primo piano (solo tubi vuoti, posati all'interno delle pareti con apposite scatole).

Pittore facciate esterne:

Isolazione facciate spessore 160 mm con sistema "a cappotto" perimetralmente alla costruzione.

Tinteggio facciata con finitura siliconica colore chiaro.



Pittore pareti interne piano cantina, piano terreno e primo piano:

Tinteggio alla dispersione su tutti i muri con stabilitura e plafoni in gesso.

Sottofondi:

Tutti i locali al piano cantina, piano terreno e al primo piano vengono eseguiti con sottofondo flottante atto a ricevere le piastrelle o il parquet. Betoncini connessi nei locali al piano interrato.

Pavimenti e rivestimenti:

Pavimenti:

Tutti i locali del piano cantina, piano terreno e primo piano saranno eseguiti in piastrelle colore e tipo a scelta del committente da campionatura visibile presso la ditta fornitrice.

Rivestimenti:

Rivestimento pareti locali doccia e bagno h. 200 cm ca. in piastrelle colore e tipo a scelta del committente da campionatura visibile presso la ditta fornitrice.

Rivestimento cucina escluso.

Rivestimento lavanderia dietro lavatrice e lavandino in piastrelle a scelta.

Prezzo per l'acquisto delle piastrelle per tutta l'abitazione Fr. 10'000.00 (IVA 8,1% inclusa).

Prezzo per la posa delle piastrelle per tutta l'abitazione Fr. 20'000.00 (IVA 8,1% inclusa).

Opere in pietra naturale:

Davanzali, copertina terrazza al primo piano e soglie in granito.



Arredamento cucina:

I committenti potranno scegliere il tipo di cucina con tutti i relativi annessi e connessi secondo le proprie esigenze. La ditta esecutrice indicata dall'imprenditore generale allestirà l'offerta della cucina scelta comunicando al committente eventuali supplementi rispetto all'importo base pattuito.

Prezzo calcolato per cucina completa con apparecchi, mobili, piano di lavoro, rivestimento murale, ecc.

Fr. 20'000,00 (IVA 8,1% inclusa).

Opere da falegname:

Porte interne dei locali piano interrato, piano terreno e primo piano a cassetta ed anta impiallacciata in legno di faggio o rovere chiaro trattate al naturale, gomma alle battute, anta spessore 40 mm tipo semi-pesante, serratura con chiave cifrata, maniglie e mostrine in metallo leggero.

Prezzo calcolato per una porta interna Fr. 600,00 (IVA 8,1% inclusa).

Al piano terra, nella zona d'ingresso, è già inclusa la fornitura e la posa di un armadio a muro semplice in melaminico bianco, come scelto dal gruppo promotore.

Serramenti esterni e porta entrata:

È prevista la posa di finestre in PVC della migliore qualità a tripla guarnizione di colore bianco con vetro isolante.



Porta d'entrata principale in PVC vetrata, maniglia acciaio inox standard, serratura con sistema di chiusura a più punti e cilindro con piano chiavi.

Metalcostruttore:

Protezione solare alle finestre mediante lamelle orientabili AV90 di alta qualità, con comando a motore, termolaccate, colore standard da campionario.

Tenda da sole standard a cassonetto, elettrica, posata a parete sopra il finestrone scorrevole del soggiorno, dimensioni 520 × 300 cm, scelta dal gruppo promotore.

Corrimano sulle scale interne in acciaio inox.

Bucalettere compresa posata secondo indicazioni "La Posta Svizzera".

Sistemazione esterna:

Riempimento con terra vegetale ricavata dallo scavo, mediante spianamento meccanico e successiva semina dopo i dovuti trattamenti.

Recinzione metallica, dove prevista.

Impianto di irrigazione base per il giardino e robot tagliaerba semplice, scelti dal gruppo promotore.

Sono compresi i muri previsti nei piani, secondo progetto approvato.

Canalizzazioni:

Canalizzazione esterna con tubi in PVC fino ad allacciamento canalizzazione pubblica. Pozzetti necessari in tubi di cemento con coperchio in ghisa o cemento.



Pulizie:

Pulizia finale abitazione finita inclusa.

Rifugio:

Nella domanda di costruzione è stato richiesto l'esonero del rifugio.

Tasse e allacciamenti:

Tutti gli scavi necessari, riempimenti e tubazioni sono compresi nei costi.

Sono incluse le seguenti tasse: azienda elettrica, acqua potabile, telefono e televisione.

Onorari:

Nel prezzo di vendita sono compresi gli onorari per architetto, ingegnere e specialisti degli impianti.

Supplementi e cambiamenti:

Per eventuali cambiamenti rispetto quanto offerto nel prezzo di vendita base, verrà allestito un conteggio separato accordato tra le parti.

Escluse dal prezzo di vendita:

Spese notarili, iscrizione delle cartelle ipotecarie, rogito di compra vendita e spese del bollo.

Osservazioni:

L'imprenditore può modificare in ogni momento i materiali previsti e descritti nella relazione. Resta l'obbligo di mantenere la migliore qualità e le caratteristiche dei prodotti.

Per eventuali varianti o supplementi stabiliti tra acquirente ed artigiano, gli stessi dovranno essere sottoposti all'imprenditore che di seguito li sottoporrà alla banca per l'allestimento di eventuali supplementi da confermare.

Il prezzo di vendita per la costruzione "chiavi in mano" è comprensivo di IVA 8,1%.

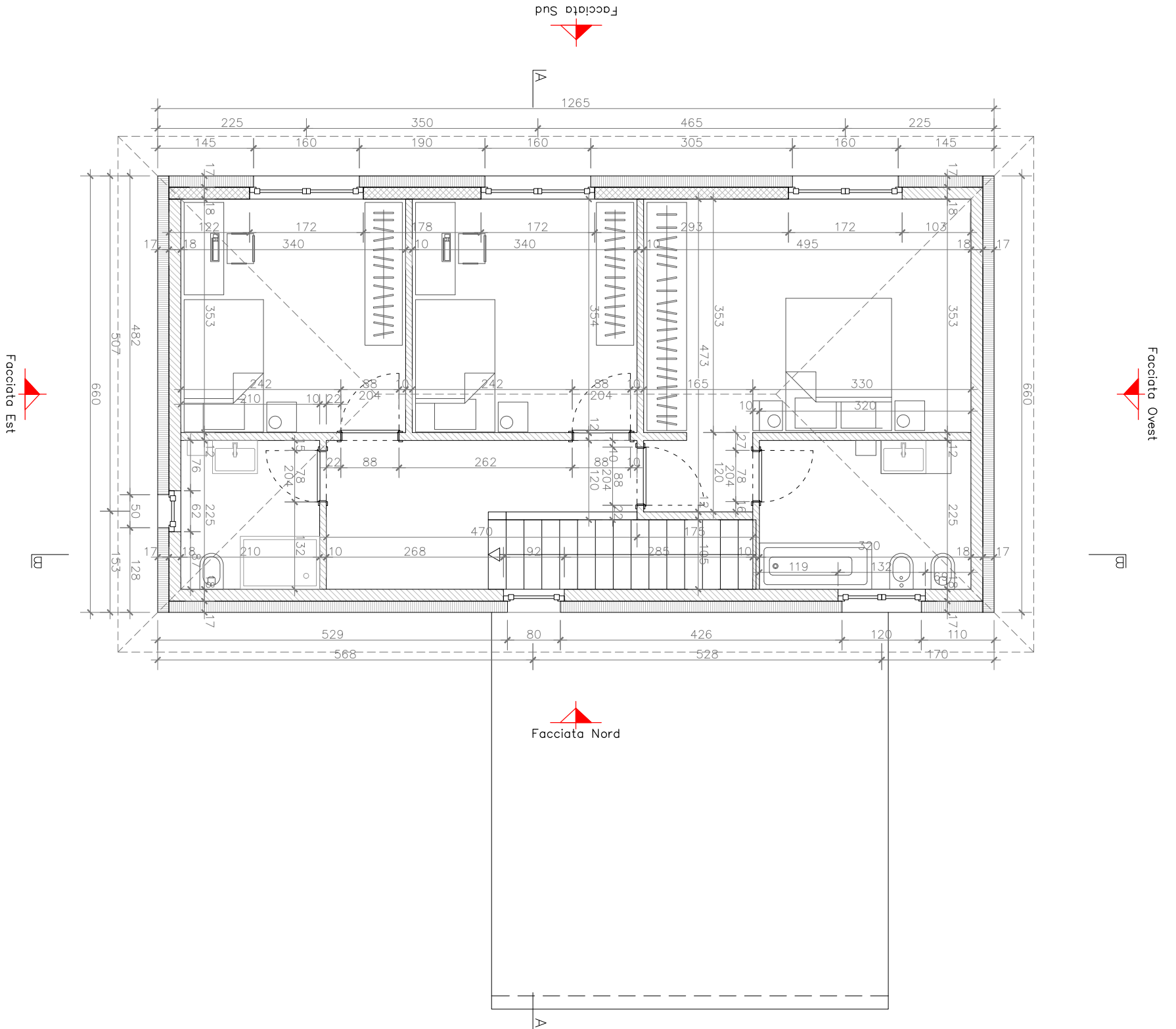
Il costruttore è a vostra disposizione per qualsiasi informazione necessaria.

Il prospetto non è vincolante ai fini della compravendita.



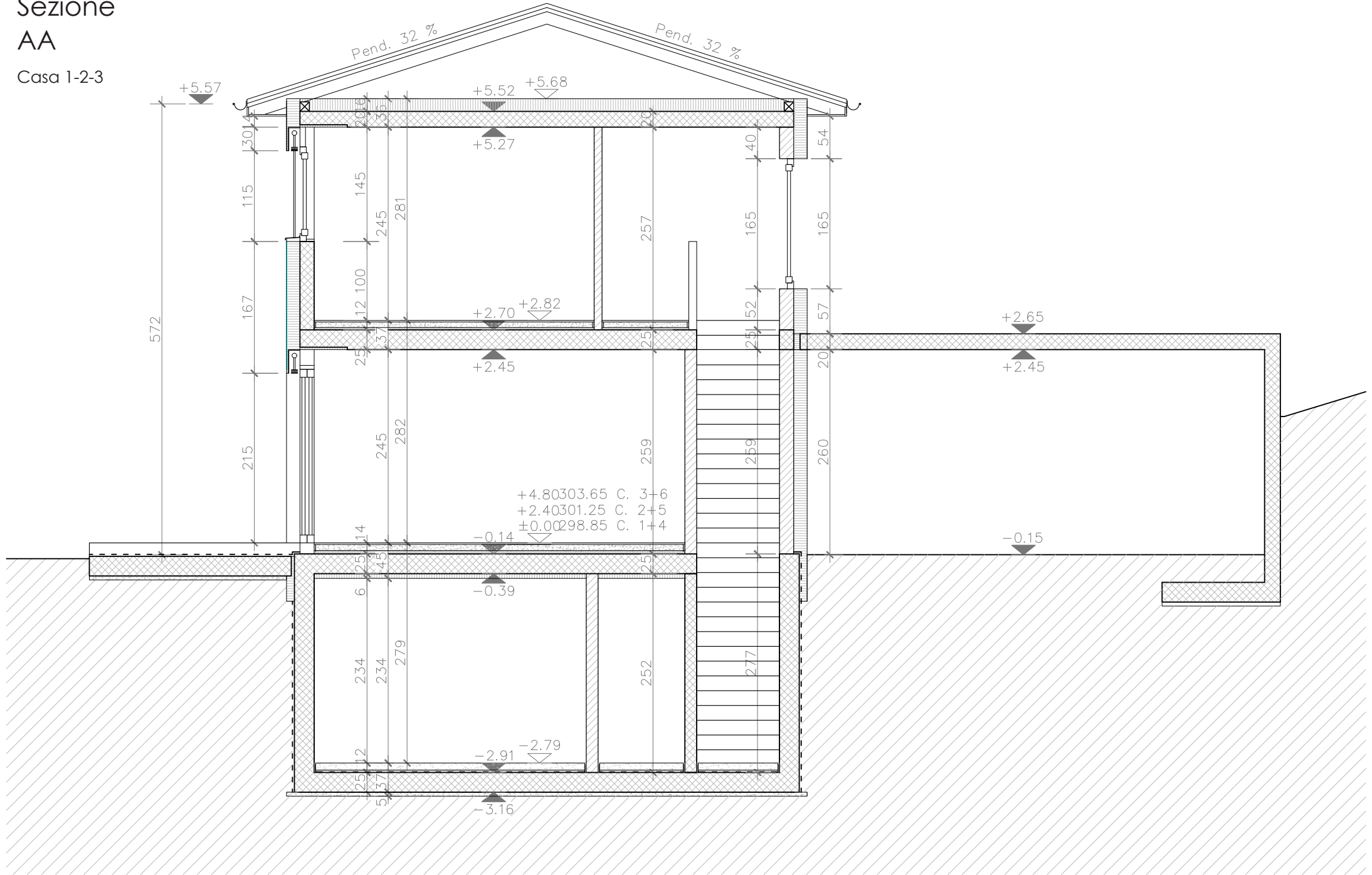


Primo piano
casa 1-2-3



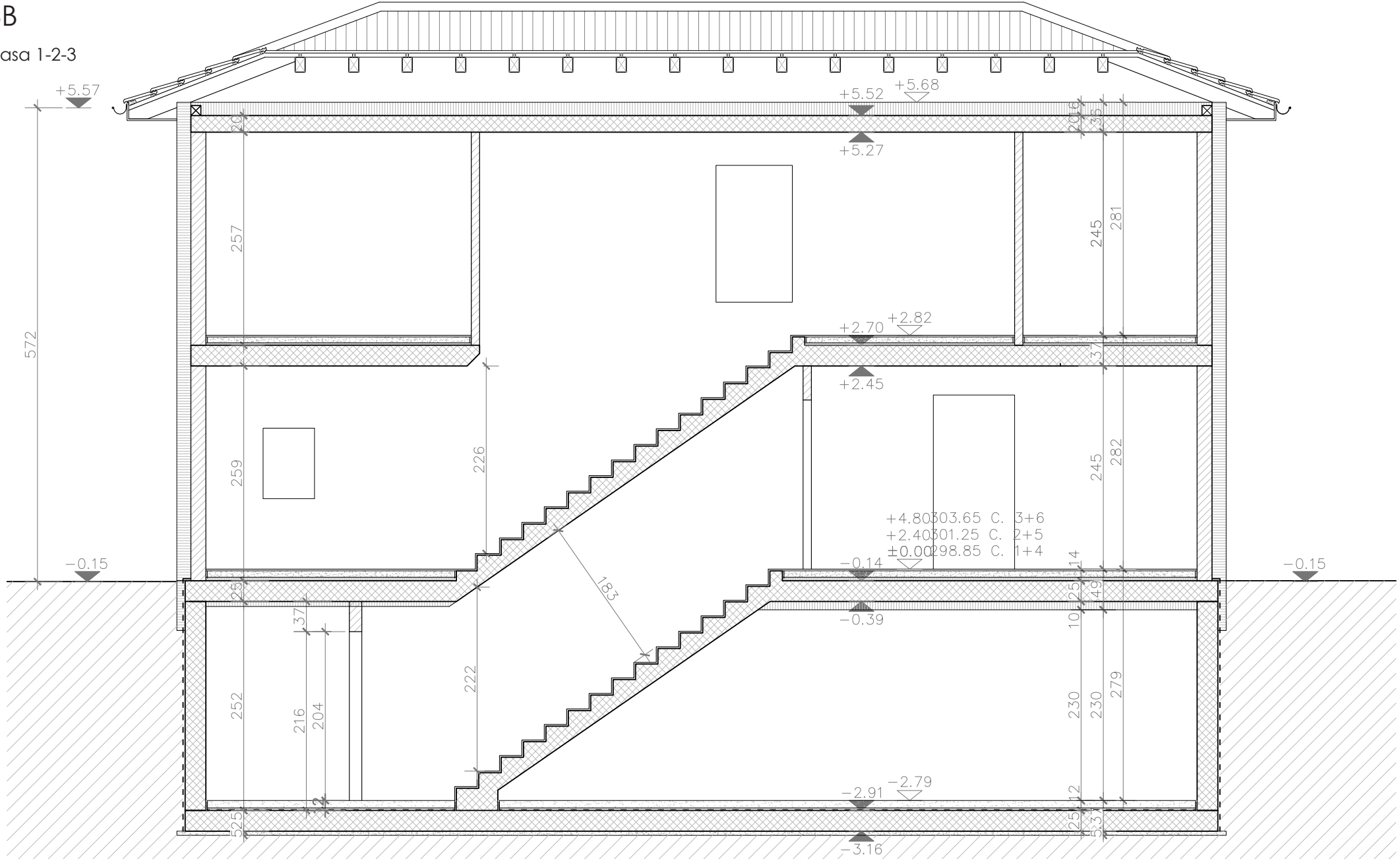
Sezione
AA

Casa 1-2-3

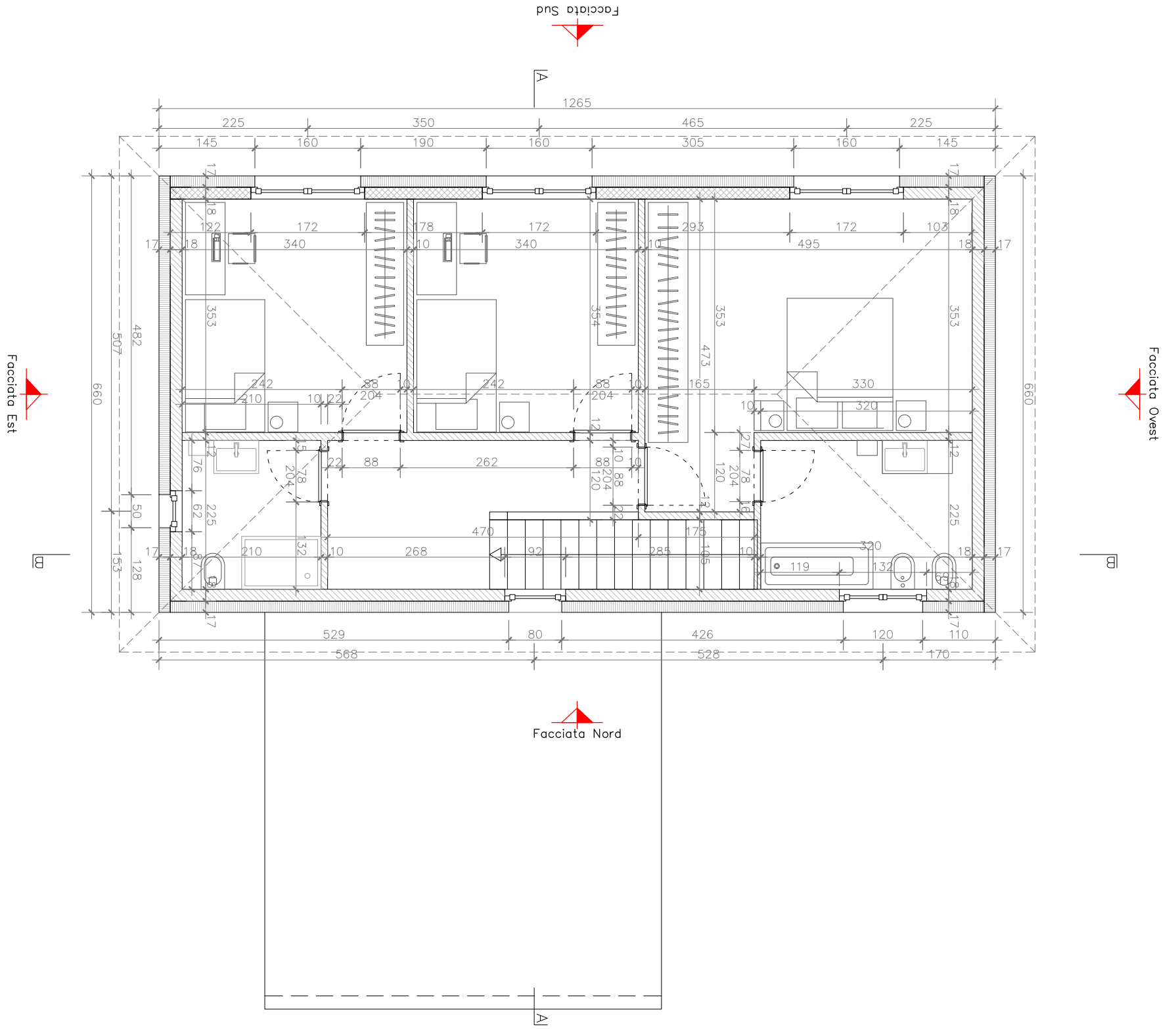


Sezione BB

Casa 1-2-3

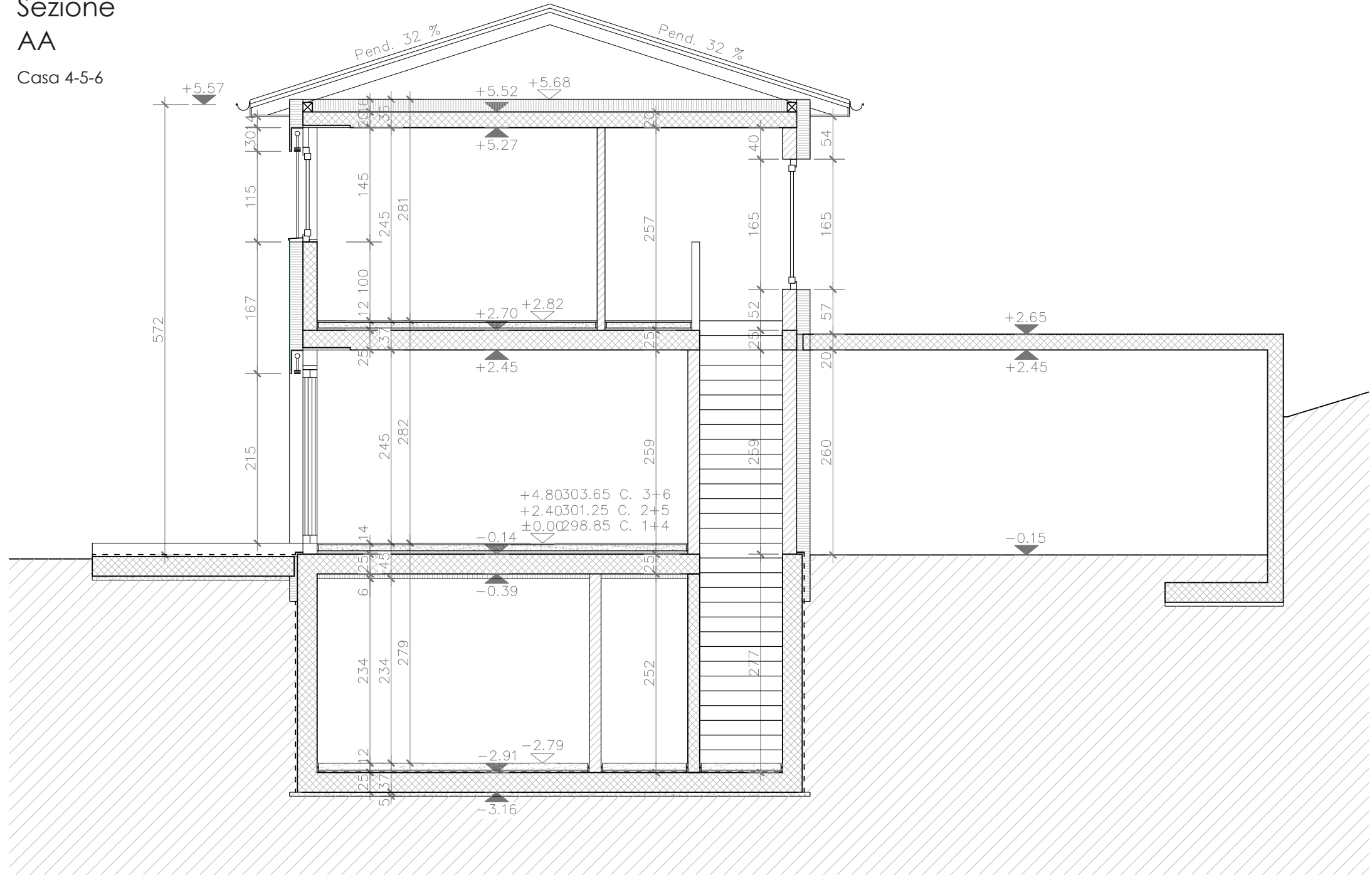


Primo piano
casa 4-5-6

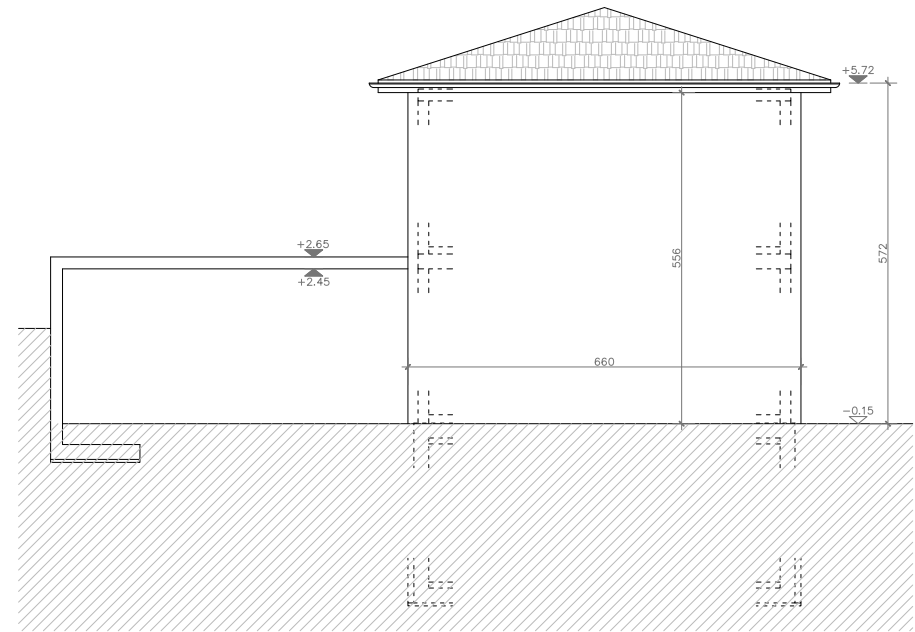
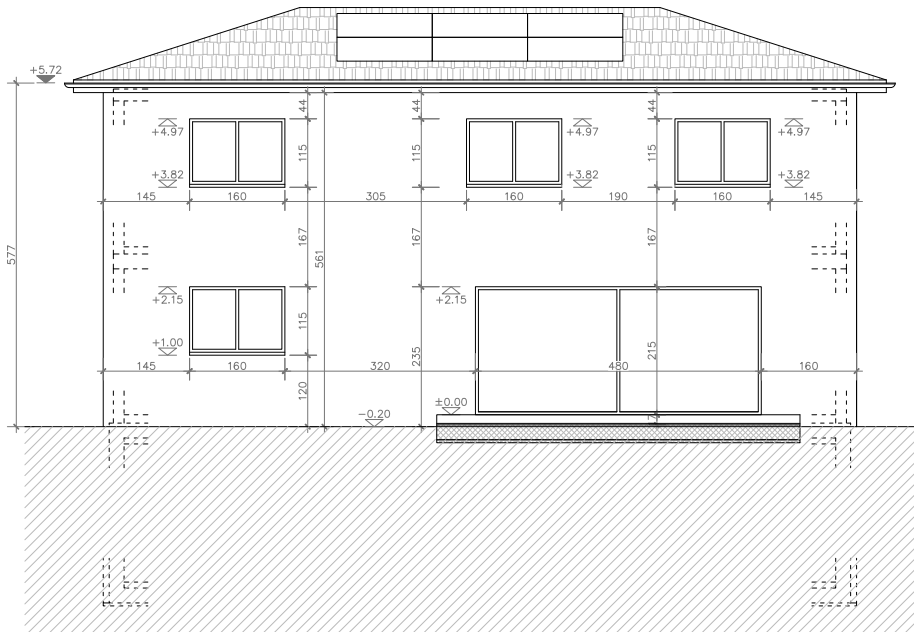
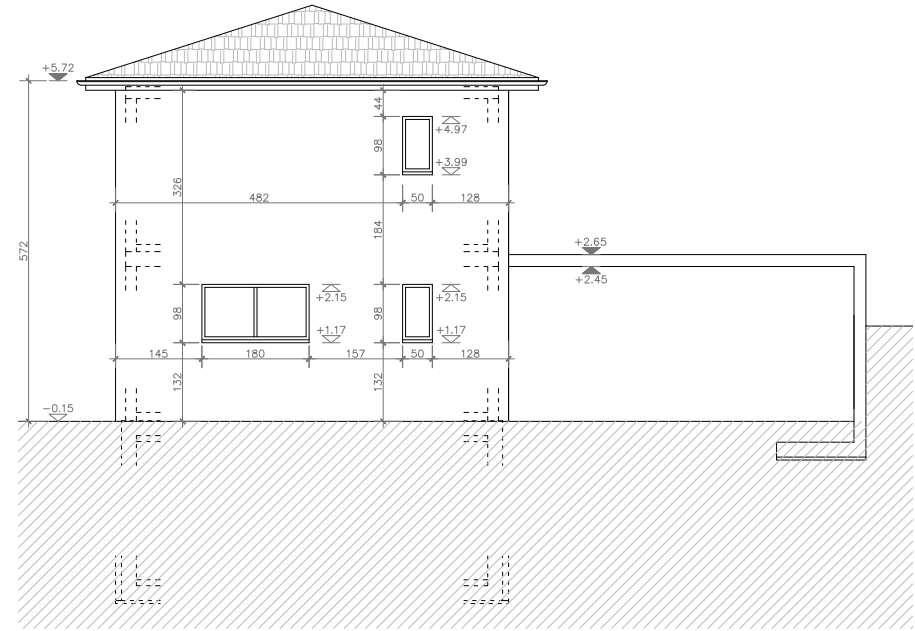
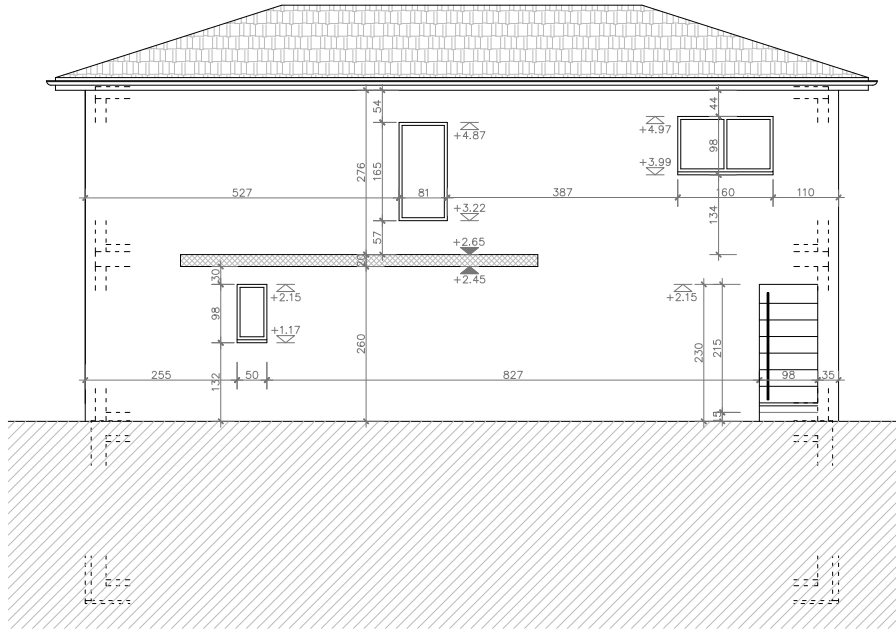


Sezione AA

Casa 4-5-6



Facciate Casa 4-5-6



CASA 1

Mappale 3302
Superficie: 362 m²

Prezzo di vendita chiavi in mano, IVA inclusa:
Fr. 1'150'000,00

CASA 2

Mappale 852
Superficie: 358 m²

Prezzo di vendita chiavi in mano, IVA inclusa:
Fr. 1'150'000,00

CASA 3

Mappale 856
Superficie: 478 m²

Prezzo di vendita chiavi in mano, IVA inclusa:
Fr. 1'170'000,00



CASA 4

Mappale 3301
Superficie: 380 m²

Prezzo di vendita chiavi in mano, IVA inclusa:
Fr. 1'150'000,00

CASA 5

Mappale 3300
Superficie: 375 m²

Prezzo di vendita chiavi in mano, IVA inclusa:
Fr. 1'150'000,00

CASA 6

Mappale 859
Superficie: 531 m²

Prezzo di vendita chiavi in mano, IVA inclusa:
Fr. 1'170'000,00

AREA VERDE

Superficie mappali 852-856-859 = 2'485,00 m²
 A.V. min. (45 %) = 2'485,00 m² x 0.45 = 1'118,25 m²

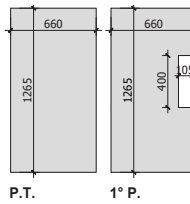
CALCOLO SUPERFICIE AREA VERDE

Casa 1 = 170,10 m²
 Casa 2 = 146,40 m²
 Casa 3 = 238,40 m²
 Casa 4 = 191,30 m²
 Casa 5 = 166,60 m²
 Casa 6 = 307,00 m²

TOTALE AREA VERDE = 1'220,00 m²

AREA VERDE progetto = 1'220,00 m²
 AREA VERDE minima = 1'118,25 m²

AREA VERDE $\frac{1'220,00 \text{ m}^2}{2'485,00 \text{ m}^2} \times 100 = 49,09\%$



P.T. 1° P.

INDICE DI SFRUTTAMENTO

Superficie mappali 852-856-859 = 2'485,00 m²
 S.U.L. massima (I.S. 0,40) = 2'485,00 m² x 0.40 = 994,00 m²

CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.)

1°P 6.60 x 12.65 = 83.49 m² x 6 = 500,94 m²
 % scale 1.05 x 4.00 = 4.20 m² x 6 = -25,20 m²
 P.T. 6.60 x 12.65 = 83.49 m² x 6 = 500,94 m²

TOTALE S.U.L. = 976,68 m²

CALCOLO I.S.

S.U.L. progetto = 976,68 m²
 S.U.L. massima = 994,00 m²

I.S. $\frac{976,68 \text{ m}^2}{2'485,00 \text{ m}^2} = 0,393$

VOLUME SIA 116

VOLUME INTERRATO

((6.60 x 12.65) x (3.07)) x 6 = 1'538,00 m³
 SUPPLEMENTO VERSO NON RISC. ((6.60 x 12.65) x (0.50)) x 6 = 250,00 m³

TOTALE VOLUME INTERRATO = 1'788,00 m³

VOLUME FUORI TERRA

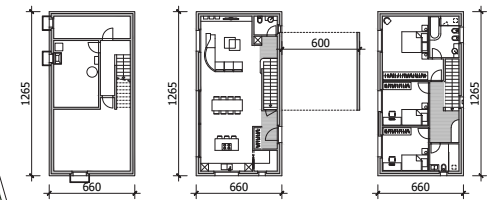
((6.60 x 12.65) x (5.73)) x 6 = 2'870,00 m³
 SUPPLEMENTO TETTO INCLINATO ((6.60 x 12.65) x (1.00)) x 6 = 500,00 m³

TOTALE VOLUME FUORI TERRA = 3'370,00 m³

VOLUME POSTEGGI COPERTI

((6.00 x 6.00) x (1.50)) x 6 = 324,00 m³
 SUPPLEMENTO TETTO NON PRATICABILE ((6.00 x 6.00) x (0.50)) x 6 = 108,00 m³

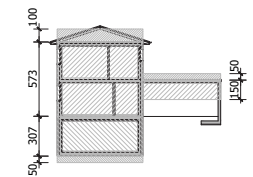
TOTALE VOLUME POSTEGGI COPERTI = 432,00 m³



P.C.

P.T.

1° P.



SEZIONE

Relazione tecnica impianto elettrico:

Piano cantina

Lavanderia:

- Interruttore e presa all'entrata
- Presa di servizio doppia
- Prese dedicate per lavatrice e asciugatrice
- Punto luce centrale

Locale tecnico:

- Interruttore e presa all'entrata • Punto luce centrale

Cantina:

- Interruttore e presa all'entrata • Punto luce centrale
- Presa di servizio doppia

Locale disponibile:

- Interruttore e presa all'entrata • Due punti luce
- Due prese doppie

Disimpegno:

- Due punti luce
- Accensione doppia

Piano terra

Entrata / Atrio:

- Impianto suoneria con campanello
- Due spot LED incassati

Cucina:

- Cinque spot LED incassati
- Attacchi per forno, lavastoviglie, vetroceramica, cappa e frigorifero
- Dispensa con punto luce centrale
- Interruttore con presa
- Presa di servizio doppia

Soggiorno:

- Due punti luce centrali con accensione separata
- Quattro prese doppie
- Fibra ottica FTTH installata dietro postazione TV
- Predisposizione rete dati Ethernet
- Tre tapparelle motorizzate

Terrazza:

- Prese di servizio esterne
- Due punti luce a parete
- Predisposizione collegamenti giardino
- Predisposizione tende da sole motorizzate

WC:

- Interruttore con presa all'entrata • Luce specchio
- Presa doppia

Scala:

- Punto luce a parete

Parcheggio coperto:

- Punto luce centrale con rilevatore di movimento
- Presa di servizio
- Predisposizione ricarica auto elettrica

Primo piano

Camera padronale:

- Interruttore con presa all'entrata
- Spegnimento zona comodino
- Punto luce centrale
- Tre prese doppie
- Predisposizione rete dati Ethernet
- Tapparella motorizzata
- Termostato ambiente per regolazione serpentine

Bagno principale:

- Due spot LED incassati
- Luce specchio
- Presa doppia
- Tapparella motorizzata

Camera 1:

- Interruttore con presa all'entrata
- Punto luce centrale
- Due prese di servizio doppie
- Predisposizione rete dati Ethernet
- Tapparella motorizzata
- Termostato ambiente per regolazione serpentine

Bagno / Doccia:

- Spot LED incassato centrale
- Luce specchio con presa doppia
- Accensioni separate

Camera 2:

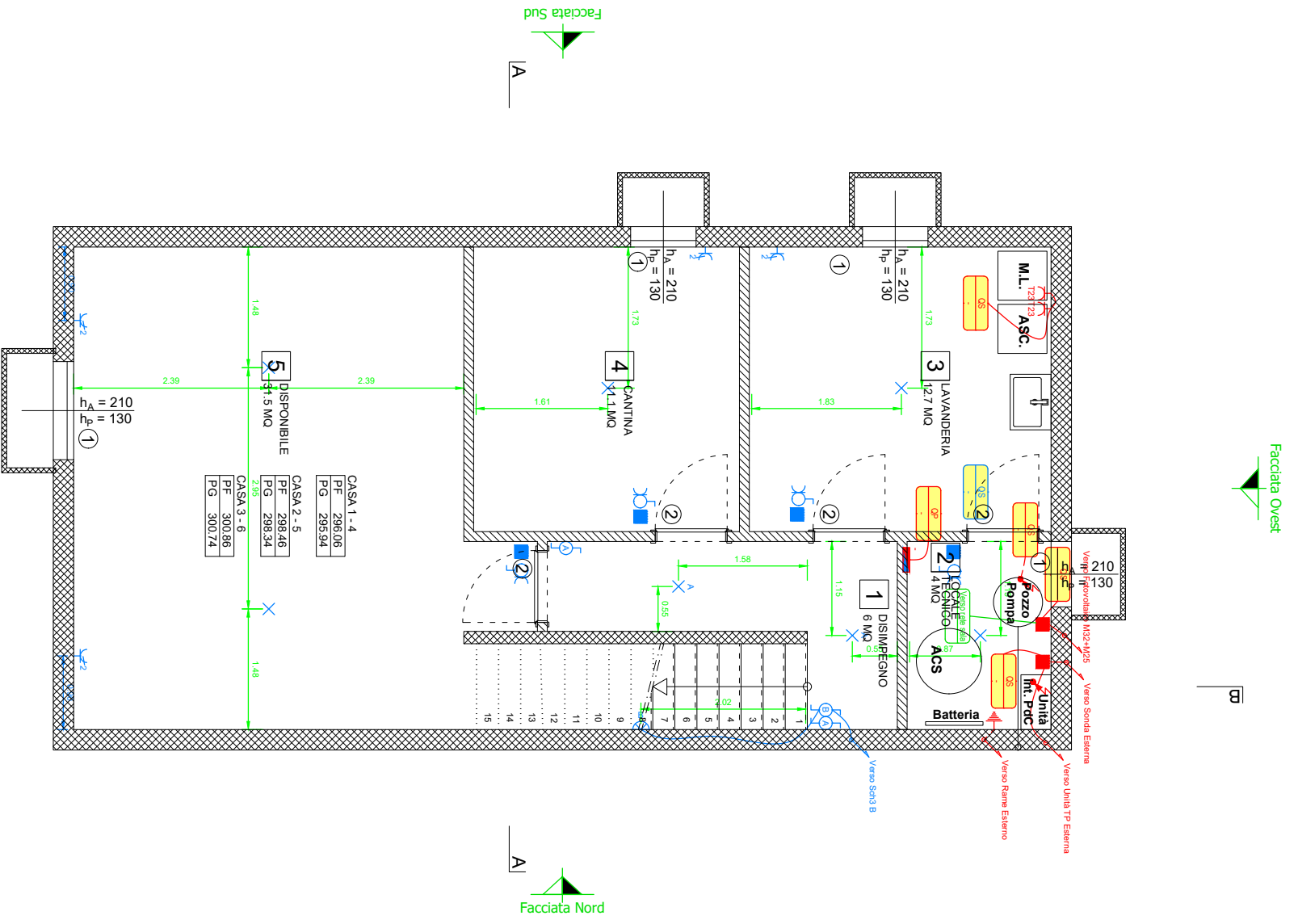
- Interruttore con presa all'entrata
- Punto luce centrale
- Due prese di servizio
- Predisposizione rete dati Ethernet • Tapparella motorizzata
- Termostato ambiente per regolazione serpentine
- Disimpegno
- Due punti luce
- Tre punti di accensione • Presa di servizio doppia

Copertura – Impianto fotovoltaico

Impianto fotovoltaico:

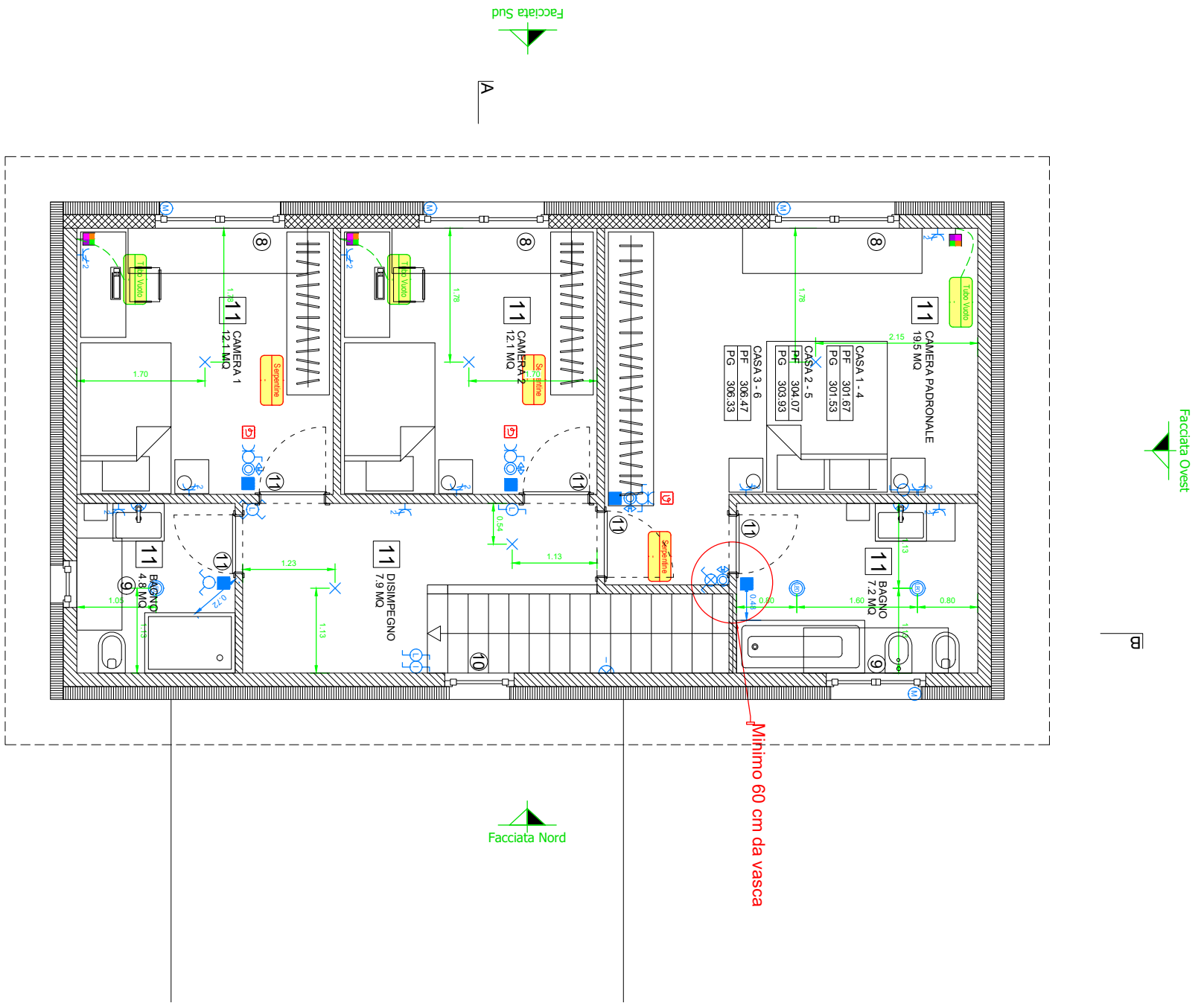
- Potenza installata 3,7 kW
- Linea DC e linea AC
- Messa a terra
- Segnaletica e avvisi di sicurezza
- Predisposizione per ampliamenti futuri

Schema elettrico Piano cantina casa 4-5-6



Schema elettrico
Piano cantina
casa 4-5-6

Schema elettrico
Primo piano
casa 4-5-6



1
B

Facciata Sud
A

Facciata Ovest

B

Facciata Nord

Il passo giusto per realizzare il tuo sogno.

Una casa non è solo un acquisto, è un sogno che prende forma.

Acquistare la propria casa primaria è una scelta molto importante, per questo è fondamentale affidarsi ad una consulenza professionale, personalizzata ed affidabile.

Laura Pasta è la nostra Consulente di fiducia che ci segue in questo progetto.

In qualità di esperta in finanziamenti ipotecari, troverà la soluzione su misura per le tue esigenze e ti accompagnerà in ogni fase del percorso.

Riceverai:

- Analisi personalizzata del tuo progetto
- Ricerca della soluzione di finanziamento più vantaggiosa
- Consulenza professionale e trasparente

Rivolgiti a Laura Pasta per una consulenza senza alcun impegno nel luogo più comodo a te e alla tua famiglia con la massima flessibilità e scopri come realizzare il tuo progetto casa.

La tua casa merita la scelta giusta fin dall'inizio.



Laura Pasta

Consulente clientela individuale
Procuratrice

Numero diretto +41 91 640 34 48
laura.pasta@raiffeisen.ch

Banca Raiffeisen Mendrisio e Valle di Muggio
Via Lavizzari 19a, 6850 Mendrisio

[raiffeisen.ch/mendrisio](https://www.raiffeisen.ch/mendrisio)



RAIFFEISEN

**Banca Raiffeisen
Mendrisio e Valle di Muggio**

Contatti



Alessandro Bruschi

www.bruschiimmobiliare.ch

info@bruschimediazione.ch

+41 79 684 60 32

Imma Dani Sagl 

STUDIO DI ARCHITETTURA - DIREZIONE LAVORI
COSTRUZIONI CHIAVI IN MANO

P IMPRESA
COSTRUZIONI
F.lli PASTA SA



RAIFFEISEN

Banca Raiffeisen
Mendrisio e Valle di Muggio

