

UN PROGETTO DI LIKA HOLDING AG

PARADISO GREEN CORNER

Relazione tecnica di vendita

INTRODUZIONE

La residenza Green Corner è situata nel centro di Paradiso, in una zona residenziale a pochi minuti dal centro della città di Lugano. La zona è ben fornita da tutti i mezzi di trasporto pubblici e dai principali servizi cittadini.

L'edificio si sviluppa su nove piani fuori terra, il piano terreno ad uso commerciale e i restanti ad uso abitativo. Tre piani interrati sono dedicati alle autorimesse.

I piani residenziali presentano diverse tipologie: appartamenti da 1.5 - 2.5 - 3.5 e 4.5 locali. Il piano tipo, che si ripete dal primo al settimo livello, è così composto: Due appartamenti 1.5 locali che si affacciano rispettivamente uno su Via Geretta e l'altro su Via San Salvatore, due appartamenti 2.5 locali con gli stessi affacci e un 3.5 locali posizionato sull'angolo dell'edificio.

Il piano ottavo è composto da due appartamenti da 4.5 locali con accesso esclusivo al tetto tramite due scale interne indipendenti.

E' stata posta particolare attenzione nella scelta dei materiali esterni e delle finiture interne; la facciata è costituita da una struttura ventilata rivestita da pannelli in travertino alternati da pannelli fotovoltaici, i rivestimenti interni delle parti comuni sono anch'essi pensati in travertino o intonaco.

Il palazzo Green Corner tocca diversi temi legati alla **sostenibilità**.

Il sistema di riscaldamento è gestito da una termopompa a sonde geotermiche che sfrutta l'energia termica del terreno per la produzione di acqua calda.

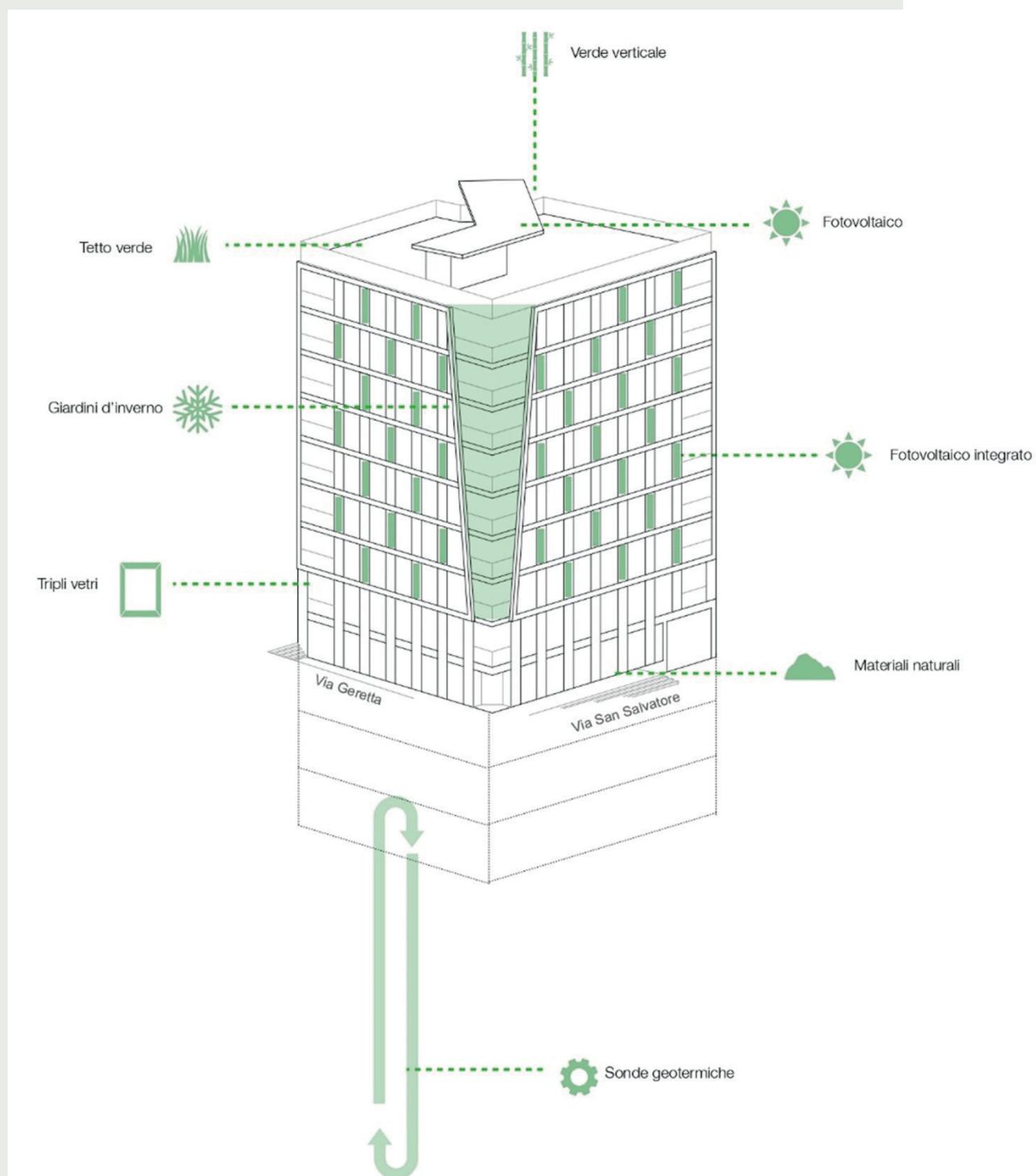
Sempre dal punto di vista impiantistico, l'edificio, sulle sue facciate, ospita un sistema di pannelli fotovoltaici integrati con l'architettura del palazzo. Questi pannelli, infatti, si differenziano dal classico elemento fotovoltaico monocristallino poiché appaiono come un rivestimento di facciata. Un ulteriore impianto fotovoltaico è invece posizionato sulla copertura del corpo tecnico sul tetto dell'edificio. Qui l'impianto risulta tradizionale ma con una produzione di kW maggiore. L'involucro, invece, è composto da materiali isolanti molto performanti e serramenti a taglio termico con tripli vetri che permettono un risparmio energetico notevole.

I materiali per la realizzazione delle facciate, così come quelli utilizzati per gli spazi comuni e gli appartamenti, sono completamente naturali. Tutte le terrazze degli appartamenti sono provviste di un ulteriore serramento che ne permette la totale chiusura, così da creare dei piccoli giardini d'inverno per sfruttare l'area esterna anche durante le giornate più fredde. Il giardino d'inverno, infatti, viene spesso utilizzato per avere un comfort termico anche sui terrazzi..

Ultimo aspetto, ma non meno importante, sarà la realizzazione del verde verticale sulle facciate nell'angolo retrostante l'edificio.

La parete rivestita con particolari piante sarà lo sfondo delle camere che vi si affacceranno e potranno godere di un particolare ed esclusivo panorama vegetale.

Nello schema seguente sono riassunti i temi "green" appena descritti:



1. STRUTTURA

La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato secondo dimensionamento dell'ingegnere strutturista. Tutte le strutture perimetrali dell'involucro sotterraneo sono realizzate con il sistema vasca bianca, vale a dire che i piani interrati sono completamente impermeabilizzati da eventuali infiltrazioni d'acqua o umidità.

Gli elementi strutturali orizzontali e verticali dei piani fuori terra sono anch'essi realizzati in calcestruzzo armato. I divisori interni, invece, sono realizzati da sistemi in cartongesso con caratteristiche fonoassorbenti e di resistenza al fuoco come da normative vigenti.

2. IMPIANTI

Impianto di riscaldamento

Produzione di calore: la centrale termica è composta da sonde geotermiche con termopompa inverter ubicata nell'apposito locale tecnico al terzo piano interrato.

Distribuzione del calore: il sistema di distribuzione è a pavimento radiante con serpentine. Lo stabile dispone di una centralina per la gestione dell'impianto in ciascun appartamento.

Impianto di raffreddamento estivo: il raffrescamento viene garantito effettuando l'inversione del ciclo della pompa di calore e clima ambiente distribuito mediante ventilconvettori a soffitto per ciascun appartamento, allacciati ad un impianto specifico compreso di scarico di condensa.

Nei servizi sono presenti le predisposizioni per eventuali scaldasalviette elettrici con comando per la regolazione della temperatura.

Canalizzazioni e impianto sanitario

Tutti gli impianti e le canalizzazioni sono realizzati e dimensionati secondo le normative vigenti, su indicazioni dei progettisti specialisti incaricati.

Ogni appartamento ha un contatore separato per il consumo di energia, per il consumo dell'acqua calda e per il riscaldamento. Questi contatori saranno installati sui collettori di distribuzione.

Impianto di ventilazione

Gli ambienti ventilati sono raccordati ai vari piani attraverso vani tecnici dai piani interrati all'ultimo piano, questi sono "isolati" dal punto di vista acustico, termico e antincendio con esigenze maggiorate e garantite secondo norme SIA.

Gli ambienti in questione sono:

- Servizi e bagni
- Autorimesse
- Cantine

Impianto elettrico

Apparecchi a corrente forte

L'allacciamento alla rete elettrica viene gestita da ALL, mediante testa cavo di nuova realizzazione dedicata alla struttura. Il quadro elettrico principale posto al piano terreno è dotato di tutti gli apparecchi di manovra e protezione delle linee elettriche distribuite ai piani.

Impianti a corrente forte

La distribuzione interna è realizzata tramite una colonna montante verticale dal locale tecnico elettrico posto al piano terreno sino all'ultimo piano, eseguita mediante canali di distribuzione verticali Corrente Forte e Corrente Debole opportunamente dimensionati. I cavi utilizzati sono privi di agenti alogeni, e con mantenimento delle funzioni per gli impianti di sicurezza ove necessario dalle attuali norme vigenti VKF.

Le alimentazioni ai quadri degli appartamenti verranno realizzate tramite tubazioni in getto derivate per ogni piano. Per ogni locale sono stati previsti vari punti prese utilizzabili per l'alimentazione delle apparecchiature di servizio e comandate per l'implementazione di lampade a stelo.

Impianto di terra - collegamenti equipotenziali

L'impianto di terra ed i collegamenti equipotenziali saranno realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa NIBT 2020.

Corpi illuminanti e lampade speciali

Negli appartamenti saranno presenti punti luce in tutti gli ambienti che permetteranno il montaggio di apparecchi illuminanti a soffitto e/o a parete, inoltre verranno installate degli apparecchi a sviluppo lineare luminoso in tutte le zone di ingresso e degli apparecchi da incasso nella zona cucina.

Nelle zone comuni il comando delle luci avverrà tramite rivelatore di presenza, nei vani scale verranno installate degli apparecchi illuminanti a soffitto con ottica opale e nelle autorimesse saranno installati corpi illuminanti stagni lineari con diffusore in policarbonato opalino.

Illuminazione esterna

L'illuminazione della facciata e delle parti comuni è stata sviluppata da un lighting designer specializzato. I corpi illuminanti sono stati progettati in modo tale da evidenziare gli elementi architettonici più rilevanti garantendo un'illuminazione adeguata dell'edificio rispettando i valori di inquinamento luminoso, come prescritto dalla normativa specifica.

Impianto illuminazione di emergenza/antipanico

Nelle vie di fuga è previsto un impianto di illuminazione di emergenza. L'impianto verrà gestito da una centrale dedicata con batterie centralizzate, la quale permette di effettuare test automatici dello stato di funzionamento degli apparecchi e delle batterie, trasmettendo eventuali malfunzionamenti al servizio tecnico. L'autonomia minima da garantire è di 30 minuti.

L'illuminazione delle vie di fuga è realizzata con lampade a pittogramma di colore verde indicanti le direzioni delle vie di fuga prestabilite come prescritto dall'incarto antincendio sviluppato.

Impianti a corrente debole

Impianto TV

L'impianto è realizzato con una presa di rete IP previsto in soggiorno e in ogni camera da letto.

Impianto videocitofono

La postazione videocitofono è prevista nell'atrio esterno di ingresso. Internamente agli appartamenti sono previste le postazioni di ricezione chiamate e controllo degli accessi. Il sistema previsto è integrato sulla rete IP.

Sistemi antifurto

Per il sistema antifurto, è stata considerata la predisposizione solo al piano terra e al piano primo della residenza.

Installazione di domotica

Impianto Domotico KNX

L'impianto domotico permetterà la gestione dell'impianto di illuminazione e delle tende oscuranti a rullo esterne. Saranno presenti delle tastiere KNX per comandare tutti gli impianti sopra menzionati.

Altro

Impianto carica auto

È stata predisposta una tubazione per ogni parcheggio che permetterà la futura installazione di un box carica auto. L'installazione definitiva sarà a carico dell'acquirente.

Impianto fotovoltaico

È prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico sul tetto, ed inoltre è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle facciate. La produzione verrà contabilizzata dall'AIL con conteggio dedicato, come richiesto dalle normative vigenti.

Ascensore

La residenza è provvista di due ascensori elettrici omologati per portatori di handicap. Verranno realizzati con il sistema duplex, così da ridurre i tempi di attesa ad i vari piani e verranno utilizzate le ultime tecnologie presenti sul mercato. L'ascensore sarà rivestito in acciaio inox con specchiera frontale in cabina e la pavimentazione sarà realizzata con lo stesso materiale delle parti comuni.

Raccordi alle infrastrutture

Sono presenti tutti gli allacciamenti alle diverse infrastrutture: acqua, elettricità, telefonia, Tv e rete fognaria.

3. FISICA DELL'EDIFICIO

Termica dell'edificio

L'edificio rispetta, in ogni sua parte, i requisiti previsti dalla norma SIA 380/1 del 2009 e Regolamento sull'utilizzo dell'energia (RUEn) del 16 settembre 2008.

Fonica dell'edificio

Ogni dettaglio costruttivo è stato appositamente elaborato al fine di garantire il massimo comfort abitativo per gli inquilini/proprietari dello stabile. Sono stati pertanto messi in atto tutti gli accorgimenti necessari ad assicurare un ottimo grado di isolamento acustico relativo alla propagazione del suono per calpestio e aereo.

4. PARTI COMUNI

Facciate

La facciata, come precedentemente descritto, è caratterizzata da una struttura ventilata per le parti opache ovvero da pannelli di travertino alternati da pannelli fotovoltaici.

Serramenti esterni

Le finestre a battente e le porte finestre scorrevoli sono realizzate da telai in alluminio termo laccato con triplo vetro termoisolante e fonoisolante di color grigio antracite.

Oscuranti solari

Le tende oscuranti, necessarie per una protezione solare adeguata, possono essere movimentate molto comodamente da un sistema elettrificato domotico.

Terrazze

La pavimentazione delle terrazze è caratterizzata da un sistema a secco, tecnico sopraelevato, con finitura in gres. I parapetti delle terrazze, così come tutti i parapetti anticaduta, sono realizzati in vetro. Tutte le terrazze sono dotate di un ulteriore sistema di chiusura a vetri semplici che permette una chiusura completa della facciata.

Giardini e opere esterne

Spazi comuni: l'ingresso veicolare all'edificio, avviene tramite la rampa di accesso situata su Via San Salvatore. L'accesso pedonale, pavimentato con porfido rosso secondo le indicazioni comunali, è posizionato sulla via San Salvatore.

Giardini di uso esclusivo (attico): parte della copertura del tetto-giardino è in manto erboso. È previsto un rubinetto esterno collegato alla rete idrica del rispettivo appartamento.

Pavimentazione parti comuni

Il pavimento dei locali cantine al piano terra e del locale tecnico ed elettrico è realizzato in cemento liscio con spolvero di quarzo o piastrellato in gres porcellanato a scelta del promotore. La pavimentazione di atrii, scale e parti comuni è realizzata in gres porcellanato.

Parete finitura e tinteggi

Il promotore si riserva di utilizzare come rivestimento gres porcellanato tipo travertino oppure, intonaco con finitura in gesso, posa di paraspigoli e rete porta intonaco dove necessario, esecuzione di taglio svedese o paraspigolo tra solette e murature.

Plafoni finiture e tinteggio

Intonaco con finitura in gesso, posa di paraspigoli in corrispondenza del giunto in soletta presente in alcuni locali, rete intonaco dove necessario, esecuzione di taglio svedese e/o trimel tra solette e murature e pareti in cartongesso. Colore tinteggio a scelta del promotore.

Cantine

I separatori delle per cantine sono realizzati in rete metallica zincata o pannelli in metallo pieni, munite di cancelli con serrature a chiave o lucchetto a scelta del promotore.

Portoncini di ingresso e portoni interni in parti comuni

I portoncini blindati di ingresso agli appartamenti sono certificati antincendio

Bucallettere e citofono

Il gruppo bucallettere è installato nell'atrio esterno coperto. Il video citofono è posizionato in corrispondenza del portoncino di ingresso.

5. FINITURE INTERNE

Modello cucine

Per ogni appartamento, è stato previsto un budget proporzionato alla dimensione dell'appartamento. L'acquirente potrà scegliere colori e finiture dei modelli previsti dal promotore rispettando i costi stabiliti.

Descrittivo cucina tipo:

- Finitura laminato Pet opaco con colori a campionario
- Struttura in nobilitato pol. Carb P2
- Piano di lavoro e schienale in materiale sinterizzato sp.12 mm
- Ante e sportelli in laminato
- Cassetti con sistema di frenata di fine corsa
- Cappa a carboni attivi

Distinta elettrodomestici:

- Frigorifero
- Congelatore a cassetti
- Forno elettrico
- Piastre in vetroceramica d'induzione
- Lavastoviglie

Bagni-impianti sanitari

Bagni-docce:

- Aspiratori d'espulsione per servizi igienici senza finestra con condotta a tetto

Apparecchi e sanitari previsti:

- Mobiletto lavabo con ante in laminato opaco e top in mineral-marmo. Colori a scelta dell'acquirente (fatto salvo che non sia stato già installato prima della vendita)
- WC e bidet sospesi

Doccia/vasca:

- Doccia con box doccia in cristallo, piatto doccia in resina tipo "Aquatek"
- Vasca in acciaio smaltato ad incasso con rivestimento frontale e laterale in gres
- Rubinetteria in acciaio cromato

Lavatrice/Asciugatrice:

Marchio: Miele «WSA 000-23 CH classe B /TSA 200-23 CH“ classe A++» incl. montaggio (non può essere modificato)

Pavimenti interni

Appartamenti:

- tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno: pavimenti in parquet abbinato a zoccolino in legno laccato
- bagni: piastrelle in gres 60x60 / 60x120 cm, con rivestimento delle pareti coordinato, in grès porcellanato
- Su scelta del cliente è possibile realizzare in gres anche il rivestimento dei locali giorno

Parete finitura e tinteggi

Intonaco con finitura in gesso, posa di paraspigoli e rete porta intonaco dove necessario, esecuzione di taglio svedese tra solette e murature.

Porte interne

Porte interne all'appartamento in legno con ante a battente o scorrevole (come da piani architetto).

Pavimenti interni

Locali commerciali: Le pavimentazioni dei locali commerciali, compresi bagni e depositi sono realizzati in gres porcellanato.

6. BUDGET ACQUIRENTI

Il budget dell'acquirente è disponibile sul nostro sito web **greencorner.homes**.

7. NOTE FINALI

Modifiche

Il promotore e lo studio di progettazione si riservano il diritto di effettuare eventuali cambiamenti o modifiche, rispetto alla presente descrizione, dovute a ragioni tecniche o di altra natura senza diminuire il valore dell'opera.

Garanzie

Garanzia di legge a decorrere dal giorno del collaudo dell'opera. Si faccia riferimento alla norma SIA 118 art.172 e seguenti per quanto concerne durata, decorrenza e tolleranze.

Il periodo di garanzia dura pertanto 2anni, salvo accordi particolari tra le parti.

Collaudi

Con il collaudo dell'opera, lo stabile passa in custodia del committente. Fa stato quanto alla norma SIA 118 art.157 e seguenti. In sede di collaudo verranno notificati eventuali difetti (di lieve entità o difetti gravi), la cui sistemazione andrà eseguita come da norma SIA.

A collaudo avvenuto, inoltre, il committente prende in consegna l'appartamento, la sua custodia e ne sopporta i rischi. Da questo momento il promotore ha esclusivamente gli obblighi derivanti dalla garanzia di legge. L'acquirente si avvale dei diritti derivanti da quest'ultima tramite l'amministrazione dello stabile, suo unico referente.