



RESIDENZA

Ciossetto



Un luogo sereno, per vivere al meglio .

Indice .

1

Ubicazione .

pagina 2

2

**Progetto
d'insieme .**

pagina 4

3

**Descrizione
degli
immobili .**

pagina 8

4

**Descrizione
degli
appartamenti**

pagina 10

5

**Relazione
tecnica**

pagina 21

6

**Finiture
e materiali**

pagina 26

In un angolo tranquillo del Ticino, tra natura e servizi a portata di mano, nasce Residenza Ciossetto: un luogo pensato per la famiglia e per chi desidera vivere ogni giorno con serenità, in equilibrio tra comfort moderno e bellezza del paesaggio. Qui, a Cadenazzo, il tempo rallenta, gli spazi respirano e la qualità della vita diventa realtà.



1

< Centri commerciali
Bellinzona
San Gottardo
Zurigo

Ubicazione

Nel cuore del Ticino, Cadenazzo si rivela come un luogo dove la praticità incontra la quiete. Ben servita e facilmente raggiungibile, questa località si trova lungo l'asse ferroviario principale e a breve distanza dallo svincolo autostradale, offrendo collegamenti agili verso Bellinzona, Locarno e Lugano.

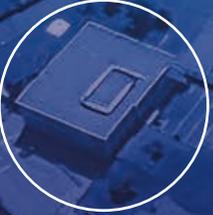
Ma ciò che rende speciale Cadenazzo è l'equilibrio armonioso tra vita moderna e natura. In pochi minuti si passa dalla comodità dei servizi – scuole, negozi, uffici, trasporti – alla calma di paesaggi verdi, percorsi pedonali e scorci che invitano alla lentezza.

Un luogo dove ogni giornata può iniziare con semplicità e concludersi in serenità. Dove la dimensione del quotidiano si colora di bellezza, silenzio e respiro.

Municipio di Cadenazzo

Scuola elementare

Asilo



Fermata del Bus

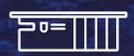
Ufficio postale
Banca
Farmacia
Stazione
Locarno
Luino



Lugano >
Milano

Fermata del Bus
1 min a piedi
30 m 

Stazione di Cadenazzo
13 min a piedi / 4 min in bicicletta
1 km 

Municipio di Cadenazzo
1 min a piedi
30 m 

Ufficio postale
9 min a piedi / 3 min in bicicletta
750 m 

Banca
9 min a piedi / 3 min in bicicletta
750 m 

Farmacia
9 min a piedi / 3 min in bicicletta
750 m 

Centri commerciali
18 min a piedi / 6 min in bicicletta
1.4 km 

2



Progetto d'insieme



Due volumi architettonici, un'unica armonia.

Residenza Ciossetto si compone di due edifici distinti – uno denominato Casa a Valle e l'altro Casa a Monte – che si inseriscono con eleganza nel cuore verde del quartiere.

La configurazione su più livelli crea un gioco di volumi dinamico e raffinato, perfettamente integrato nel paesaggio urbano.

Design, luce e benessere.

Distribuiti su tre piani e immersi nella quiete, gli edifici offrono appartamenti luminosi e accoglienti, grazie all'orientamento ottimale verso Sud-Est. Le terrazze aggettanti regalano viste aperte e spazi da vivere all'aria aperta, ideali per il relax e la convivialità.

Vivere bene, ogni giorno.

Un'architettura pensata per il comfort, in un contesto pedonale e verde, dove la qualità della vita è al centro. I vicini spazi pubblici arricchiscono l'ambiente e invitano all'incontro, creando un equilibrio naturale tra casa, natura e comunità.



Casa a Monte .



Casa a Valle .





3

Gli edifici Casa a Valle e Casa a Monte ospitano complessivamente 10 appartamenti, suddivisi in unità da 2.5, 3.5 e 4.5 locali, come indicato nella tabella accanto.

Tutte le unità abitative sono dotate di ampi terrazzi affacciati verso il parco privato, offrendo uno spazio esterno riservato e immerso nel verde.

Le facciate dei due edifici sono caratterizzate da tonalità calde, tra l'ocra e il grigio tenue, pensate per dialogare con delicatezza con il paesaggio naturale circostante.

Completano il complesso comodi posteggi esterni, spaziosi e facilmente accessibili.

Descrizione degli immobili

Dati appartamenti

Casa a Valle .

Appartamento V01	Piano -1	4.5 locali
Appartamento V02	Piano 0	4.5 locali
Appartamento V03	Piano 1	4.5 locali
Appartamento V04	Piano 1	4.5 locali

Casa a Monte .

Appartamento M01	Piano -1	3.5 locali
Appartamento M02	Piano 0	2.5 locali
Appartamento M03	Piano 0	3.5 locali
Appartamento M04	Piano 1	2.5 locali
Appartamento M05	Piano 1	3.5 locali
Appartamento M06	Piano 1	2.5 locali

Casa a Monte .

Casa a Valle .



4

Descrizione degli appartamenti

Grazie a scelte architettoniche contemporanee, come l'uso di ampie vetrate e una cura meticolosa dei dettagli, le residenze offrono un'esperienza abitativa razionale e funzionale, pensata per integrarsi con equilibrio nel contesto urbano.

Ogni appartamento è dotato di un generoso terrazzo, concepito per rispondere al desiderio crescente di spazi all'aperto privati, luminosi e vivibili. Le cucine open space, completamente attrezzate con elettrodomestici di ultima generazione, combinano funzionalità e piacere d'uso in un ambiente moderno e conviviale.

Per ogni unità è prevista, all'interno o in cantina, la predisposizione per l'installazione di una colonna lavatrice-asciugatrice, offrendo così una soluzione comoda e indipendente per le esigenze di lavanderia.

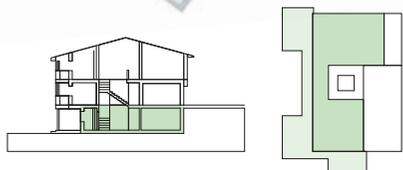
Tutti i livelli dell'edificio sono serviti da un vano scale con ascensore, progettato per garantire un accesso semplice e sicuro anche a persone con mobilità ridotta.



Casa a Valle .

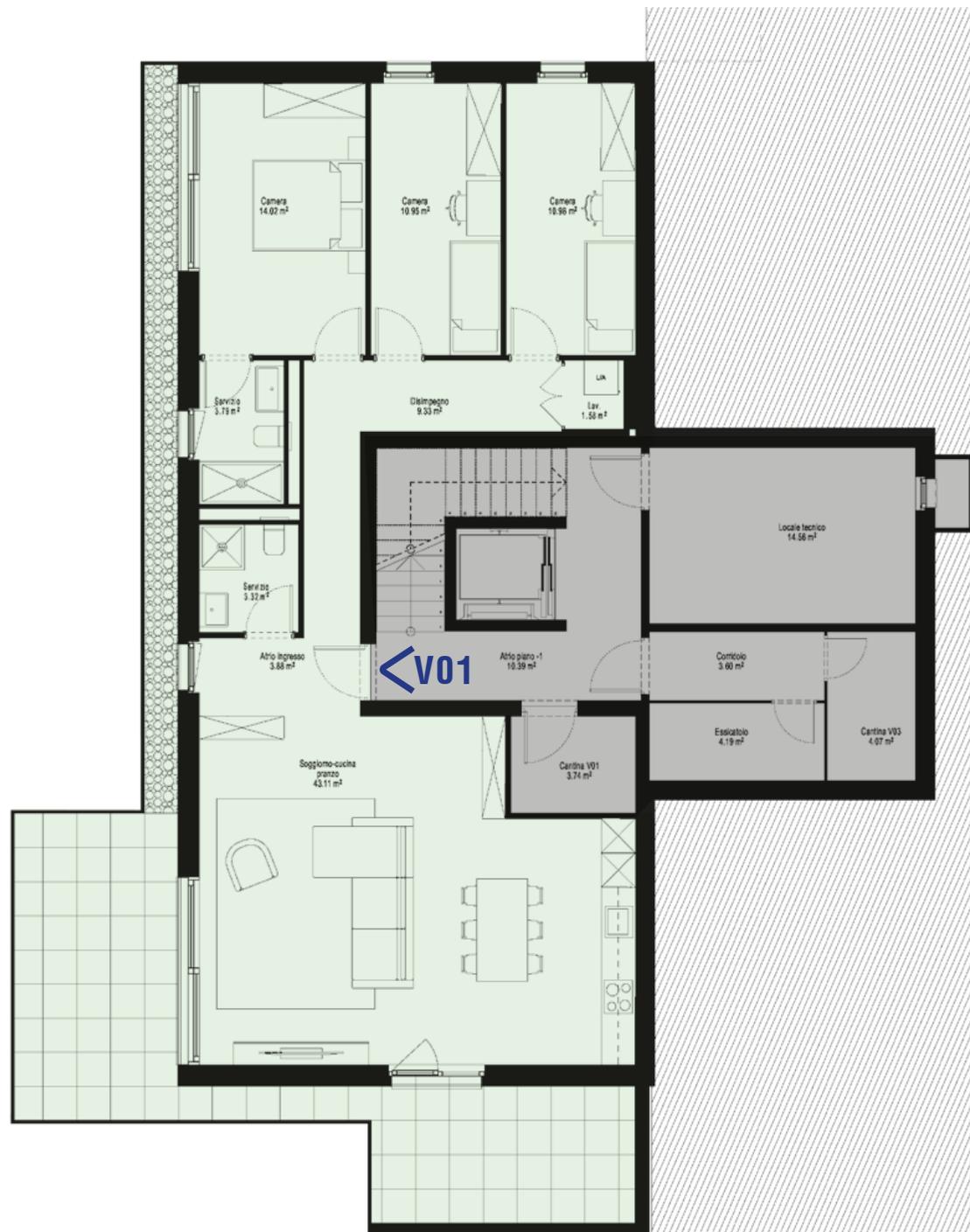
Appartamento V01

Piano -1 / 4.5 locali / 125.10 m²



Superficie calpestabile	105.00 m ²
Superficie lorda	125.10 m ²
Terrazza	36.80 m ²
Giardino privato	96.00 m ²
Camere	3

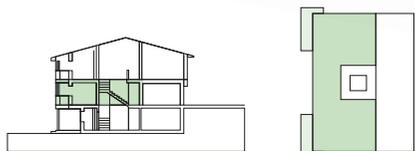
m



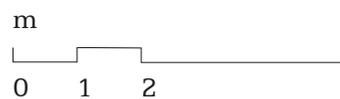
Casa a Valle .

Appartamento V02

Piano 0 / 4.5 locali / 125.10 m²



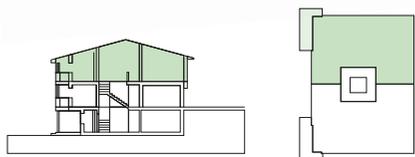
Superficie calpestabile	105.00 m ²
Superficie lorda	125.10 m ²
Balcone	8.44 m ² / 8.44 m ²
Camere	3



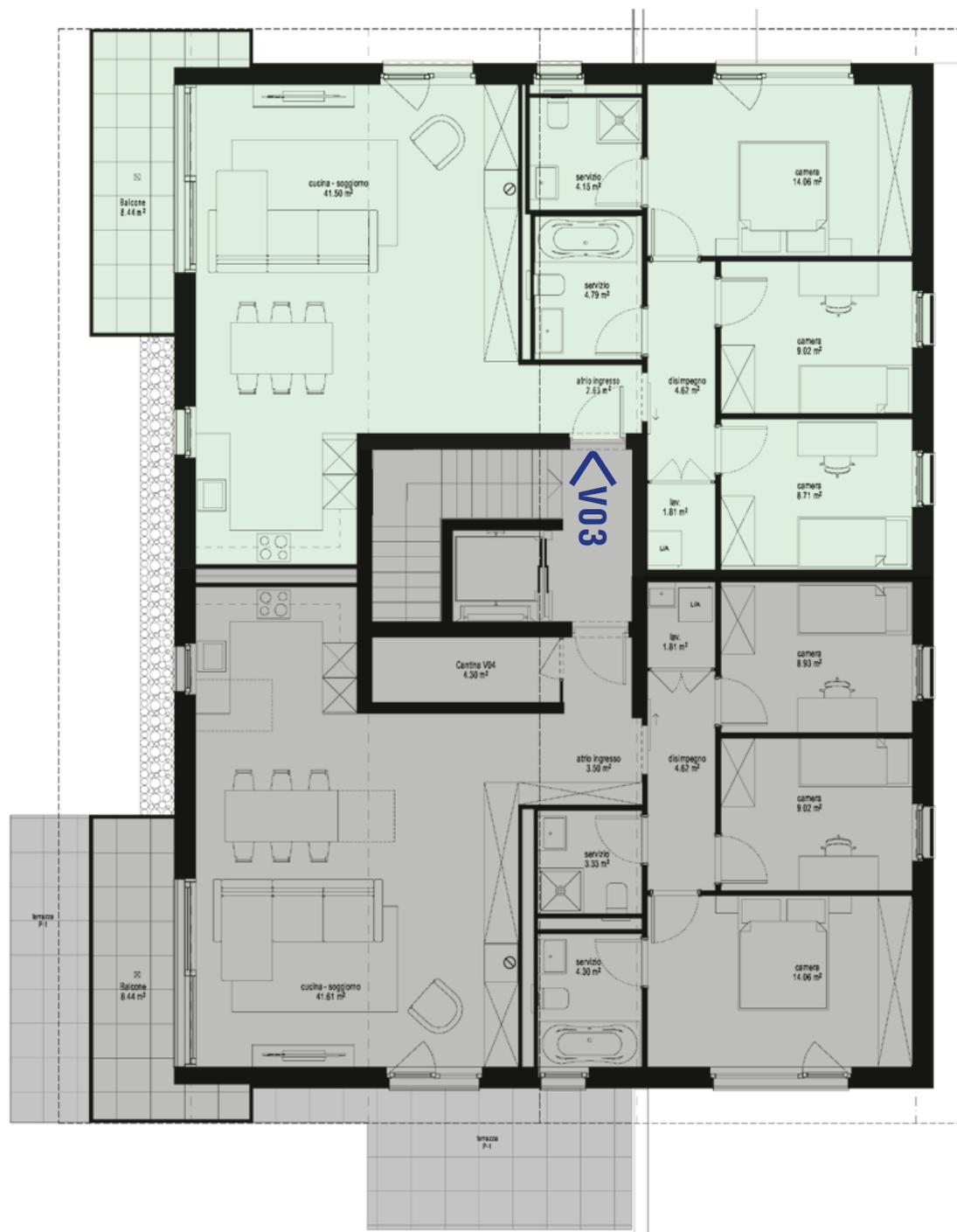
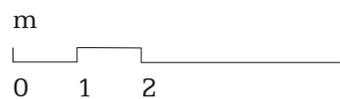
Casa a Valle .

Appartamento V03

Piano 1 / 4.5 locali / 108.20 m²



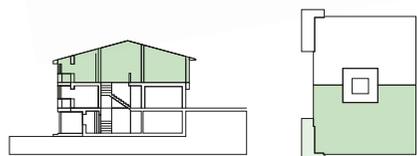
Superficie calpestabile	91.20 m ²
Superficie lorda	108.20 m ²
Terrazza / Balcone	8.44 m ²
Camere	3



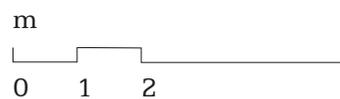
Casa a Valle .

Appartamento V04

Piano 1 / 4.5 locali / 115.00 m²



Superficie calpestabile	91.35 m ²
Superficie lorda	115.15 m ²
Terrazza / Balcone	8.44 m ²
Camere	3



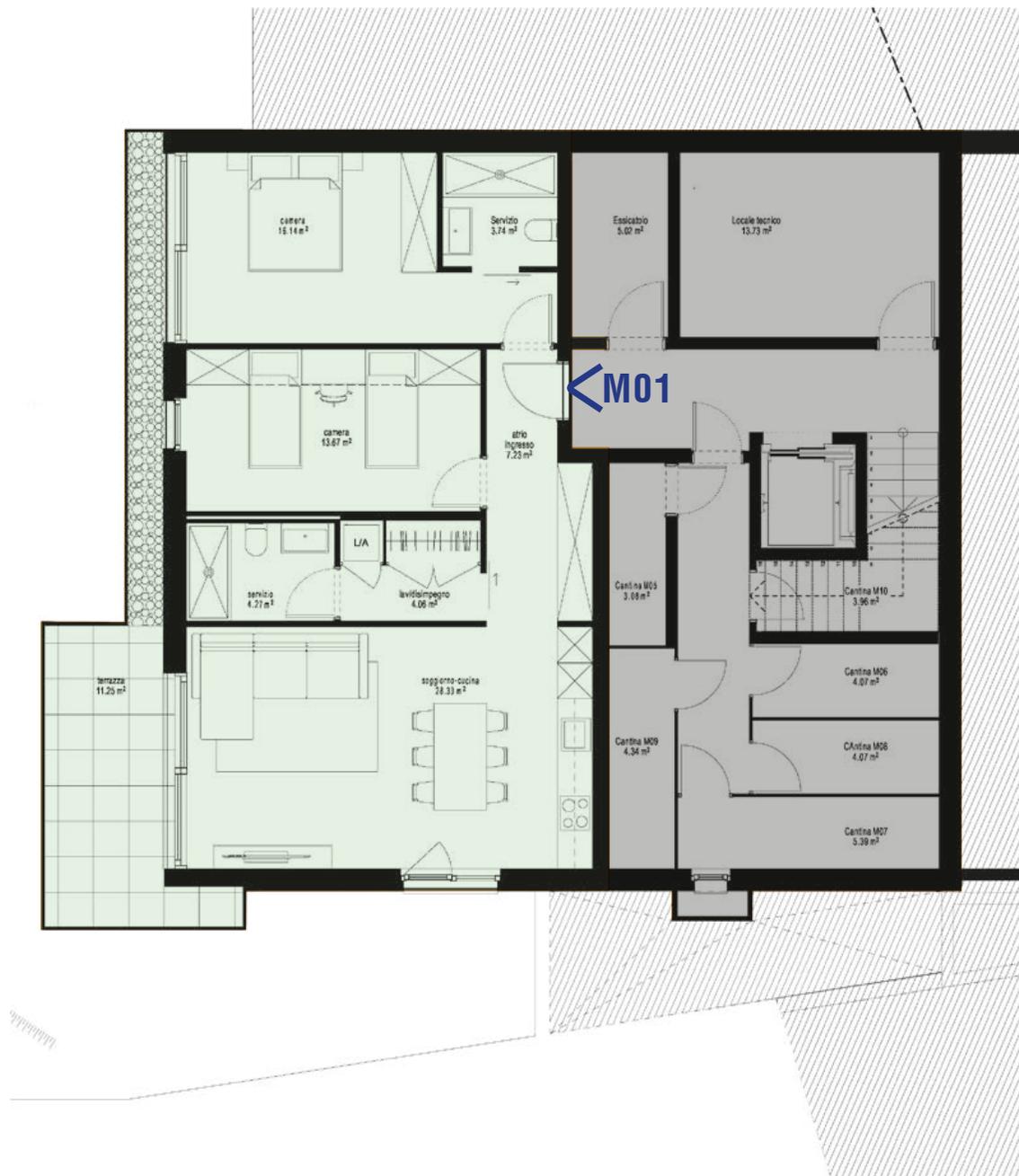
Casa a Monte .

Appartamento M01

Piano -1 / 3.5 locali / 91.10 m²



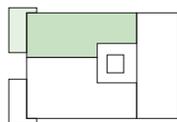
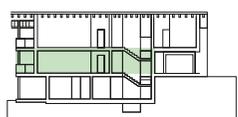
Superficie calpestabile	77.45 m ²
Superficie lorda	91.10 m ²
Terrazza / Balcone	11.25 m ²
Giardino privato	167.00 m ²
Camere	2



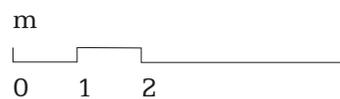
Casa a Monte .

Appartamento M02

Piano 0 / 2.5 locali / 64.70 m²



Superficie calpestabile	51.50 m ²
Superficie lorda	64.70 m ²
Terrazza / Balcone	11.35 m ²
Camere	1

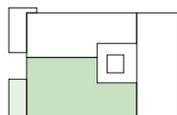
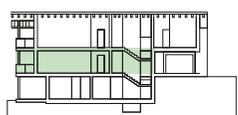


Pendenza 14.5%

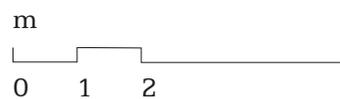
Casa a Monte .

Appartamento M03

Piano 0 / 3.5 locali / 80.50 m²



Superficie calpestabile	68.90 m ²
Superficie lorda	80.50 m ²
Terrazza / Balcone	11.35 m ²
Camere	2

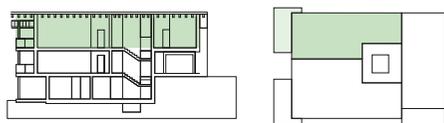


Pendenza 14.5%

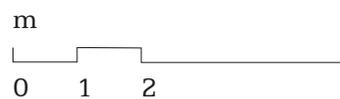
Casa a Monte .

Appartamento M04

Piano 1 / 2.5 locali / 63.90 m²



Superficie calpestabile	51.50 m ²
Superficie lorda	63.90 m ²
Terrazza / Balcone	11.35 m ²
Camere	1

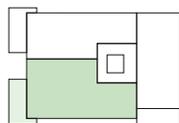
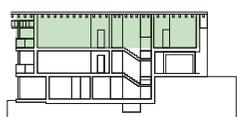


1°D

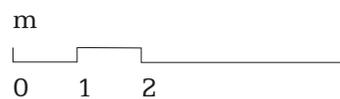
Casa a Monte .

Appartamento M05

Piano 1 / 3.5 locali / 79.60 m²



Superficie calpestabile	68.90 m ²
Superficie lorda	79.60 m ²
Terrazza / Balcone	11.35 m ²
Camere	2

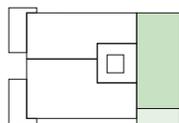
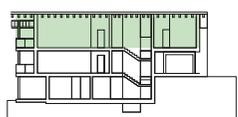


1°D

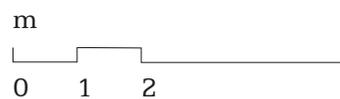
Casa a Monte .

Appartamento M06

Piano 1 / 2.5 locali / 60.50 m²



Superficie calpestabile	49.60 m ²
Superficie lorda	60.50 m ²
Terrazza / Balcone	9.35 m ²
Camere	1



1°D

5

Relazione tecnica



1.

Struttura

Piani seminterrati

Le **pareti portanti**, sia perimetrali che interne, saranno realizzate in calcestruzzo armato, garantendo così solidità strutturale e resistenza alle sollecitazioni. La finitura interna prevede l'applicazione di un trattamento antipolvere e/o finitura con intonaco, a seconda delle esigenze funzionali e ambientali degli spazi.

Per quanto riguarda l'esterno, è prevista una coibentazione contro terra, mediante l'applicazione di adeguati strati di isolamento e sistemi di protezione idonei a garantire la durabilità e la tenuta contro l'umidità del terreno.

Le **pareti divisorie degli appartamenti**, realizzate in calcestruzzo armato, saranno dotate di isolamento acustico al fine di garantire il rispetto dei requisiti di isolamento fonico previsti dalla normativa.

Le **solette** saranno realizzate in calcestruzzo armato. La finitura inferiore sarà differenziata con isolamento a plafone, applicato nei locali in cui ciò sia richiesto dal bilancio termico e finitura a vista negli ambienti in cui non è previsto l'isolamento,

lasciando il calcestruzzo a vista o con eventuale trattamento superficiale adeguato.

Piani fuori terra

Le **pareti portanti**, perimetrali ed interne, saranno realizzate in calcestruzzo armato o in mattoni, intonacate con finitura a gesso e tinteggiate di colore bianco. L'isolamento esterno sarà eseguito con pannelli in EPS, rifiniti con intonaco a grana 2 mm colore chiaro.

Le **pareti non portanti** saranno costituite da sistemi a secco leggeri, realizzate in cartongesso, secondo le prescrizioni dello specialista dell'acustica interna, al fine di garantire il rispetto dei requisiti di isolamento fonico tra gli appartamenti.

Le **pareti dei vani tecnici** saranno realizzate in cartongesso.

Tutte le caratteristiche tecniche rispetteranno i requisiti previsti dal bilancio energetico (Incarto Energia) e dalla normativa vigente in materia di prestazioni termiche, acustiche e di sicurezza.

2.

Copertura

Tetto a falde

La copertura è prevista con tetto a 2 falde e rivestimento in tegole di terracotta per entrambe le palazzine.

Il pacchetto di copertura comprenderà un isolamento termico superiore, un manto di copertura costituito da tegole in terracotta e pannelli fotovoltaici integrati, installati sulla falda secondo le indicazioni progettuali.

Internamente il tetto sarà con travi a vista e perlinatura in legno, colore naturale oppure cartongesso liscio.

3.

Serramenti e protezioni solari

Le finestre previste sono di tipo a battente con apertura a roto e, in alcune configurazioni, combinate con serramenti fissi per ottimizzare l'illuminazione e la ventilazione degli ambienti. I telai sono realizzati in materiale composito PVC-alluminio, con finitura esterna di colore antracite e interno bianco.

Il vetro utilizzato è basso emissivo, scelto per le sue prestazioni termiche, capace di ridurre la dispersione di calore e migliorare l'efficienza energetica dell'edificio. Le finestre scorrevoli, anch'esse con telaio in PVC-alluminio e finiture identiche, completano il sistema.

Per la protezione solare, tutte le finestre sono dotate di schermature esterne costituite da lamelle motorizzate, elettriche e regolabili, con l'unica eccezione dei bagni, dove non è prevista l'installazione di tali dispositivi.

Tutte le caratteristiche tecniche sono state selezionate in conformità con quanto previsto da Incarto Energia, rispettando la normativa vigente in termini di prestazioni termiche, acustiche e di sicurezza.

4.

Riscaldamento

Produzione di calore

La produzione dell'energia per riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria avviene con una termopompa aria-acqua installate singolarmente per ciascun edificio. La potenza delle termopompe è stata dimensionata in conformità con il fabbisogno termico calcolato secondo i criteri stabiliti da Incarto Energia, assicurando così un apporto energetico efficiente e adeguato alle specifiche esigenze termiche dell'edificio.

Un accumulatore di calore stocca l'acqua calda prodotta per far fronte alle ore di punta di richiesta delle varie utenze, compreso shock termico settimanale indispensabile per la prevenzione della proliferazione del batterio della legionella, conformemente alle normative sanitarie vigenti. Un secondo accumulatore è dedicato allo stoccaggio dell'acqua destinata al riscaldamento degli ambienti, permettendo una gestione separata e ottimizzata delle due utenze termiche principali.

Prevista predisposizione per raffreddamento con aria condizionata in tutti i soggiorni e nelle camere padronali.

Distribuzione di calore

La distribuzione del calore è effettuata tramite pavimento radiante a bassa temperatura.

In ogni locale abitativo, ad eccezione dei bagni, sono installati dispositivi di controllo della temperatura ambiente, con regolazione automatica e indipendente. Questi sistemi garantiscono una gestione personalizzata del comfort termico, ottimizzando l'uso dell'energia e migliorando il benessere degli occupanti attraverso un controllo preciso e modulato della temperatura.

Ventilazione

L'impianto di ventilazione è progettato per garantire il ricambio d'aria nei locali privi di aperture, quali bagni ciechi e cucine. In questi ambienti è prevista un'estrazione dell'aria intermittente, attivata automaticamente in funzione della presenza di persone o dell'utilizzo degli spazi.

5.

Impianto elettrico

Appartamenti

La distribuzione interna in tutti i locali deriva dal quadro secondario dell'appartamento. Prevista l'illuminazione composta da spot nella zona cucina e di ingresso. Punti luce a soffitto per tutti i locali, negli appartamenti con tetto a falda punti luce a parete. La cucina è completa degli allacciamenti per tutti gli elettrodomestici e le prese per i piccoli apparecchi e l'illuminazione sotto pensile. Nella camera padronale presa e interruttore da entrambi i lati del letto.

Terrazze con punto luce a soffitto e 1 presa esterna.

Allacciamenti con prese a corrente debole:

- Allacciamento Swisscom presso un punto di consegna (soggiorno).
- Citofono per tutti gli appartamenti.

Cantine con una presa elettrica sotto il contatore dell'appartamento.

Predisposizione (solo tubo) per colonnina auto elettrica al proprio parcheggio.

Zone comuni

Scale e zone comuni munite di lampade a plafone led e accensione temporizzata con rilevatore di movimento.

Illuminazione esterna per le zone di parcheggio e la rampa di accesso con accensione temporizzata.

Sulla copertura dell'edificio verrà installato un impianto fotovoltaico destinato all'autoconsumo che permetta di soddisfare le esigenze necessarie.

6.

Porte

Porte ingresso appartamenti

Le porte di ingresso degli appartamenti saranno portoncini con chiusura Triblock, con sistemi di sicurezza aggiuntivi (Planet, EI30), in grado di garantire elevate prestazioni antieffrazione. Le maniglie sono realizzate in acciaio inox, modello Amsterdam. I cilindri di chiusura sono standard, non elettrificati, assicurando un funzionamento affidabile e semplice.

Porte interne

Le porte interne previste saranno realizzate con un'anta in legno con struttura parzialmente massiccia e pannello di rivestimento in laminato, colore bianco. Telaio in legno colore bianco. Maniglie in acciaio inox.

7.

Cucine

Cucina lineare realizzata su misura a disegno con scocche in nobilitato, ante basi in laminato colore da definire. Zoccolo di base h=12 cm in alluminio. Maniglie sistema "gola". Piano di lavoro e schienale in quarzite/granito, spessore 12/20mm.

Elettrodomestici a risparmio energetico marca AEG / Electrolux o simile:

- Piano di cottura ad induzione, con funzionamento touch.
- Lavastoviglie da incasso colore pannello nero, 8 programmi, 13 coperti.
- Frigorifero con congelatore.
- Cappa da incasso con filtri a carboni attivi e illuminazione.
- Forno elettrico da incasso.
- Lavello in acciaio inox sotto top con rubinetto con braccio girevole, colore cromo.
- Pattumiera 35 lt.

8.

Sanitari

Sono previsti apparecchi sanitari di colore bianco completamente accessoriati.

WC sospeso bianco lucido con sedile a chiusura rallentata, cassetta sottomuro, placca esterna con doppio tasto tonda bianca.

Lavabo da appoggio dimensioni minime 40 x 35 cm, mobile sotto lavabo in laminato, larghezza 80 cm, con cassetto e vano a giorno, specchio retroilluminato led.

Per gli appartamenti con 2 bagni, nel secondo bagno mobile con lavabo larghezza 60 cm e specchio retroilluminato led.

Le docce sono previste a filo pavimento con pavimentazione in gres porcellanato effetto pietra. Canaletta a filo pavimento finitura acciaio cromato, colonna doccia cromata con soffione orientabile e doccetta su cursore. Viene eseguita un'impermeabilizzazione rispondente alle norme in materia.

La doccia è completata con una parete in vetro o box doccia in acciaio cromato.

I miscelatori e gli accessori sono previsti in acciaio cromato.

Predisposizione per bidet dove lo spazio lo permette.

Predisposizione per colonna lavasciuga all'interno di ogni appartamento e nelle cantine.

9.

Finiture superfici interne

Esecuzione di un intonaco di fondo con finitura in gesso liscio per le superfici interne. Esecuzione di intonaco grezzo atto a ricevere il rivestimento di piastrelle nei bagni, per quanto concerne i soffitti gli stessi verranno lisciati a gesso. Posa di parapigoli in metallo.

Tinteggiatura dei soffitti e delle pareti alla dispersione fino alla completa copertura, con tagli svedesi non siliconati. Nei locali tecnici le pareti saranno tinteggiate con vernice bianca.

10.

Pavimenti e rivestimenti

Sopra la soletta si prevede la posa dell'isolamento termico/acustico e l'esecuzione di un sottofondo cementizio flottante nel quale viene posato il sistema di riscaldamento a serpentine. L'isolazione termica ed acustica è rispondente alle prescrizioni del fisico della costruzione e delle norme in materia.

Il pacchetto viene completato da rivestimenti di finitura con le seguenti caratteristiche:

Pavimenti parti comuni

Locali tecnici e cantine:
piastrelle in gres porcellanato 30 x 60 cm effetto pietra, Tipo Polis Volcano.

Atrio d'ingresso e parti comuni:
piastrelle in gres porcellanato formato 60x60cm effetto pietra, Tipo Polis Volcano. Zerbino davanti alla porta di accesso dello stabile incassato nel pavimento.

Scale e parti comuni:
rivestimento ricavato da piastrelle in gres porcellanato 60x120 cm effetto pietra. Completa di zoccolino ricavato dalla piastrella.

Appartamenti

Zona giorno, pavimenti:
pavimenti in gres porcellanato formato 60 x 60 cm. Tipo Polis Volcano. Zoccolino in legno, colore bianco.

Zona notte, pavimenti:
pavimenti in parquet a tre strati, doge dimensioni 190x15cm, spessore 3mm, superficie spazzolata. Tipo Gaia parquet serie Flexi CD, Zoccolino in legno colore rovere.

Bagni, pavimenti e rivestimenti:
pavimento con piastrelle in gres porcellanato effetto pietra formato 60x60 cm, Tipo Polis Volcano compreso piatto doccia. Rivestimento delle pareti in corrispondenza degli apparecchi sanitari con piastrelle in gres porcellanato effetto pietra 60x60cm, fino a 120 cm di altezza. Rivestimento pareti interne alla doccia a tutta altezza.

11.

Ascensori

Ogni edificio avrà in dotazione un ascensore. La dimensione della cabina è pari a 110x140 cm, dotato di porte automatiche, manovra a pulsante e dispositivi di sicurezza.

12.

Esterni

Rampe di accesso e parcheggi saranno pavimentati con asfalto. Semina a verde per i giardini privati. Previsto un punto acqua nelle terrazze ed un pozzetto nei giardini con predisposizione irrigazione.

Recinzioni a confine con rete a maglie 5 x 5 cm.

Divisione tra giardino privato e giardino comune con pali e traverse di legno di castagno, senza recinzione metallica.

Nei giardini comuni sono previste piantumazioni a medio fusto.

Sarà realizzato uno spazio esterno comune a valle del mappale.

13.

Diversi

Tutte le componenti tecniche e le finiture dell'appartamento (ad esempio cucina, rivestimento pavimenti, accessori sanitari, ecc.) contenute nel descrittivo tecnico sono esclusivamente fornite dal promotore per tramite dei suoi artigiani.

Il promotore si riserva la facoltà di modificare le soluzioni contenute in questo documento per esigenze progettuali, tecniche, normative o che saranno imposte dagli uffici competenti, previo mantenimento delle medesime caratteristiche tecniche.

14.

Varianti

Eventuali varianti possono essere apportate solo previa valutazione di compatibilità tecnica verificata dal progettista e dalla direzione dei lavori. Gli acquirenti possono, con congruo anticipo, scegliere finiture diverse da quelle previste dal promotore, corrispondendo il relativo sovrapprezzo.



6

Gli acquirenti possono scegliere finiture diverse da quelle previste dal promotore, corrispondendo l'eventuale sovrapprezzo, ciò vale in particolare per:

- Pavimenti e rivestimenti
- Accessori e arredi bagni
- Cucine

La fornitura di materiale e l'esecuzione di eventuali opere supplementari/varianti avverrà esclusivamente a cura del promotore ovvero tramite i suoi artigiani.

Le porte d'ingresso degli appartamenti sono portoncini di sicurezza con chiusura Triblock e maniglie in acciaio inox. Le porte interne sono in legno laminato bianco, con ferramenta coordinata.

Le cucine, su misura, presentano ante in laminato, maniglie a gola, piano e schienale in quarzite o granito, ed elettrodomestici ad alta efficienza.

I bagni sono completi di sanitari sospesi, lavabi d'appoggio con mobile contenitore, specchi retroilluminati e docce filo pavimento con finiture cromate. È prevista la predisposizione per colonna lavasciuga sia in appartamento che in cantina, nonché per il bidet dove lo spazio lo consente.

Il pacchetto pavimento comprende isolamento termoacustico e riscaldamento a serpentina integrato. Le superfici di finitura si declinano in gres porcellanato effetto pietra per le zone giorno, i bagni e le parti comuni, oppure parquet a tre strati per le camere, con zoccolini coordinati. Gli spazi comuni sono rifiniti con piastrelle in grande formato e zerbini incassati in corrispondenza degli ingressi.



Finiture e materiali



Colori piastrelle

Parquet camere







RESIDENZA

Ciossetto



Un luogo sereno, per vivere al meglio .

Un progetto di



Contattaci
info@lvepm.ch / T 091 820 05 96
residenza-ciossetto.ch