



# Francesco Luminati

## Real Estate Broker



Appartamento 3.5 locali di  
nuova costruzione a Mendrisio



Membro SVIT – Associazione Svizzera dell'Economia Immobiliare  
Membro SIV - Associazione Svizzera Valutatori Immobiliari  
[luminatirealestate@bluewin.ch](mailto:luminatirealestate@bluewin.ch) - [www.luminatirealestate.ch](http://www.luminatirealestate.ch)  
T 091 967 70 27 – Cell: 079 375 90 18 – Via Moncucco 13, 6900 Lugano

## Descrizione

La residenza ai Cedri porta la natura in città, rappresentando una perfetta integrazione di moderna costruzione nel rispetto dell'ambiente e rispettando standard qualitativi di costruzione ecosostenibile e a risparmio energetico tali da ottenere la certificazione MINERGIE P.

Strategicamente posizionato accanto all'Ospedale Beata Vergine di Mendrisio, Il progetto è composto da 2 palazzine di 4 piani, inserite in un contesto residenziale con aree verdi e percorsi pedonali.

Al secondo piano proponiamo in vendita uno splendido appartamento 3.5 locali di ca 84 mq così composto:

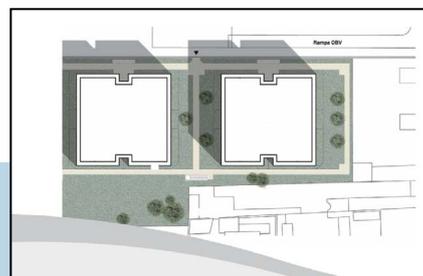
Atrio di ingresso, servizio con doccia, cucina aperta (con terrazzino dedicato) sull'ampio soggiorno di 29 mq affacciato sul terrazzo coperto, che a sua volta si sporge sulle aree verdi della residenza.

Zona notte separata con due stanze da letto e un servizio con vasca da Bagno.

A completare la proprietà 2 posti auto in autorimessa e cantina privata

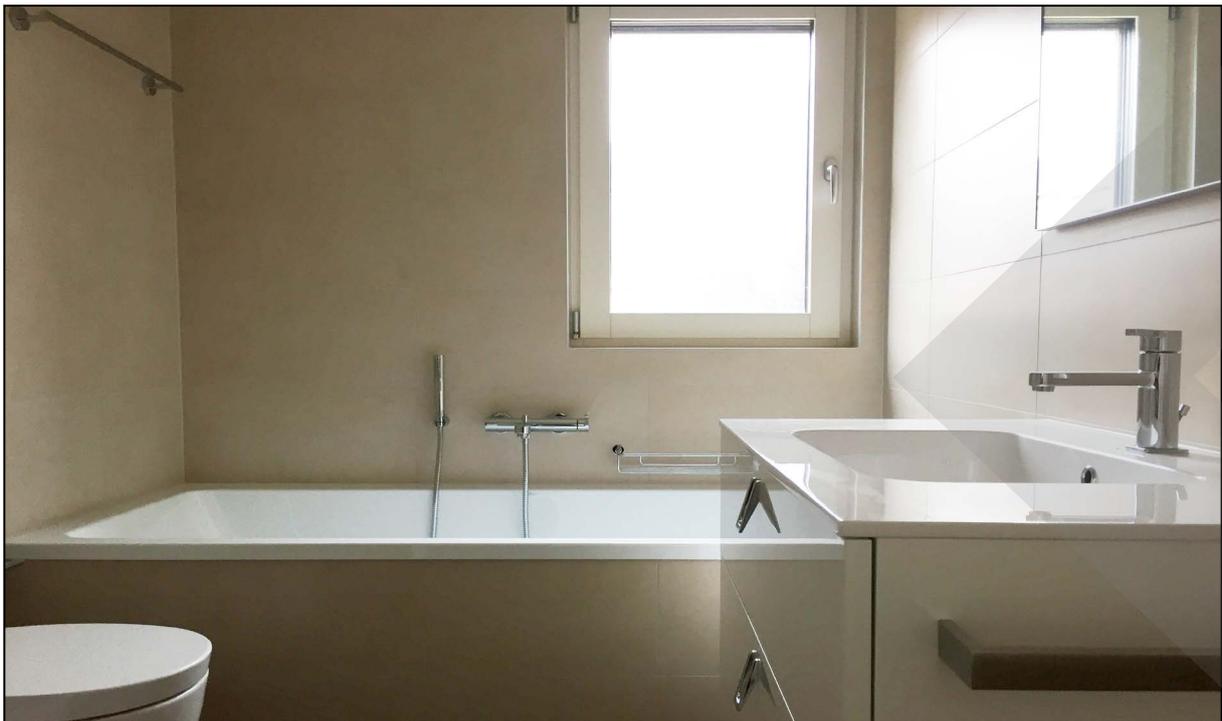
## In sintesi

- tranquillità / riservatezza
- contesto verdeggiante
- certificazione MINERGIE P.
- 3.5 locali
- ca 84 mq
- 2 camere
- 2 servizi
- doppio terrazzo
- posti auto in autorimessa: 2
- vicinanza ai servizi (scuole, bus, medico, ospedale, ecc)
  
- Prezzo: CHF 760'000.-









## Mendrisio Città dell'energia



Mendrisio è stato il primo comune ticinese a ottenere il label «Città dell'energia». Si tratta di un marchio di qualità conferito a livello svizzero dall'Associazione Città dell'energia. Questo attestato premia i comuni che attuano una politica sostenibile nei settori dell'energia, della mobilità e dell'ambiente. La certificazione non ha carattere definitivo ma fa parte di un processo globale di continuo miglioramento.

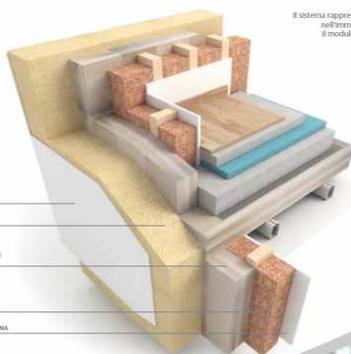
Mendrisio impiega fonti alternative e rinnovabili; adotta standard energetici di qualità per gli edifici pubblici e sensibilizza i privati a fare altrettanto; collabora con infovel - centro di competenze per la mobilità sostenibile - fin dalle prime sperimentazioni nell'uso di veicoli efficienti ed elettrici; promuove il trasporto pubblico; premia chi attua idee e soluzioni ecosostenibili; invita al riciclo delle risorse.



## UN NUOVO MODO DI COSTRUIRE E PROGETTARE



il sistema rappresentato nell'immagine è il modulo ECO+



INTONACO ESTERNO  
 CAPPOTTO ESTERNO  
 STRUTTURA PORTANTE CON SISTEMA ISLAM  
 ISOLAZIONE INTERNA  
 CONTROPARETE INTERNA

## I VANTAGGI DI UNA CASA A RISPARMIO ENERGETICO

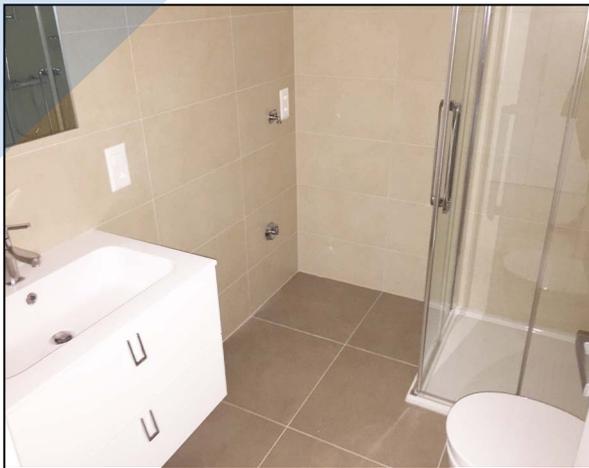
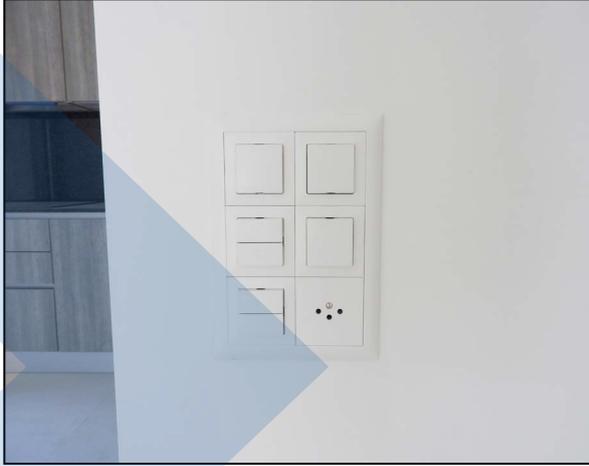
- **Risparmio Energetico**
- **Temperatura costante in estate e in inverno**
- **Confort igrometrico**
- **Elevate tenuta all'aria**
- **Ottime prestazioni acustiche**
- **Elevata resistenza sismica**
- **Resistenza al fuoco**

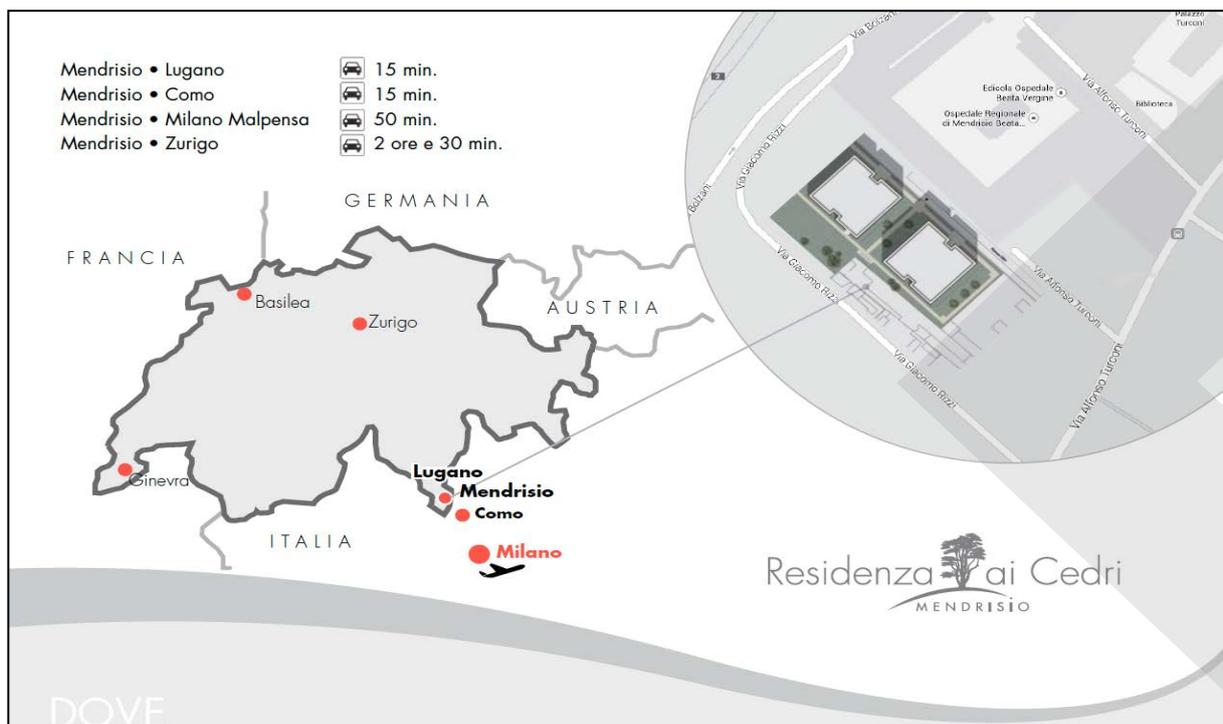
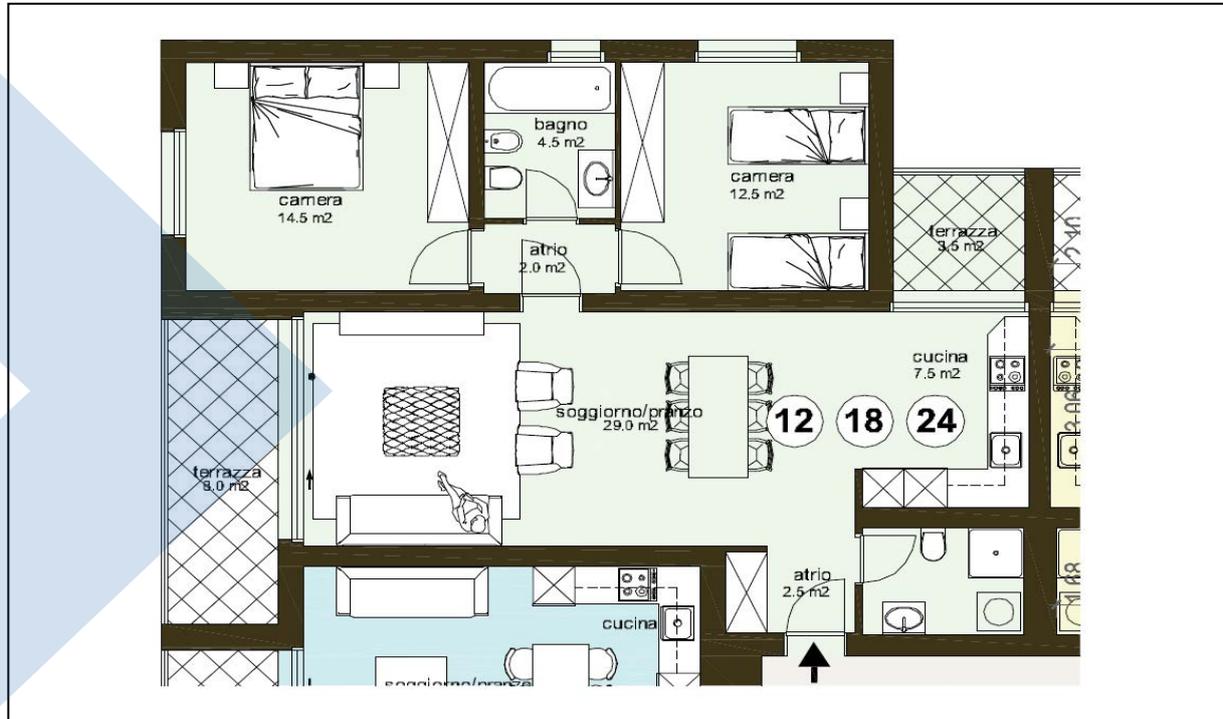
**MINERGIE-P®**



modulo con cappotto esterno in lana di roccia







# Relazione Tecnica, residenza Ai Cedri, Mendrisio

## Dati del progetto

### UBICAZIONE

Ledificazione è prevista al mappale 1889 e 2278 Mendrisio, di fianco all'ospedale Beata Vergine di Mendrisio.

### 2 Progetto

Prevede la realizzazione di 2 edifici sviluppati su 4 piani per un totale di 48 appartamenti di diverse tipologie. L'accesso veicolare all'autorimessa della residenza avviene attraverso lo stesso ingresso dell'ospedale OBV.

### 3 Appartamenti e piani

4 appartamenti di 2,5 locali con terrazza coperta con giardino.  
8 appartamenti di 3,5 locali con terrazza coperta con giardino.  
24 appartamenti di 2,5 locali con terrazza coperta  
24 appartamenti di 3,5 locali con terrazza coperta

### 4. Piano interrato

Nel piano interrato (-1) vengono previsti i locali tecnici, termico ed elettrico, le autorimesse e le cantine private degli appartamenti.

## LA PARTE ESTERNA RISCALDATA DELL'ABITAZIONE È COSÌ COMPOSTA DALL'INTERNO VERSO L'ESTERNO

Singolo strato di lastra in gesso-fibra tipo fermacell o/e materiale similare con spessore di circa 12,5 mm, montato su orditura in profili metallici;  
pannello tipo lana di roccia o/e materiale similare dello spessore di 50 mm;  
struttura pesante in legno lamellare del tipo XLAM con spessore minimo di 100 mm, calcolato definito e certificato dal produttore Alplus Building & Design SA;  
cappotto termico esterno in lana di roccia dello spessore complessivo 200 mm con finitura ad intonaco.

## PARETI DIVISIVE INTERNE NON PORTANTI

Tutte le pareti interne del fabbricato hanno uno spessore compreso da 100 mm fino a 200 mm e sono costituite da orditura metallica rivestita con lastre in gesso-fibra del tipo fermacell o/e materiale similare. L'orditura è realizzata con profili metallici costituiti da guide del tipo "U" e montanti del tipo a "C", posti ad interassi di circa 600 mm ed è acusticamente isolata dalle strutture perimetrali con nastro mono-adesivo in polietilene espanso a cellule chiuse posto sotto tutte le guide e dietro i montanti terminali della parete. La parete è riempita con lana di tipo minerale o/e materiale similare ha uno spessore di circa 60 mm e densità nominale di circa 30 kg/m<sup>3</sup>, inserita tra i montanti. Il rivestimento di entrambi

i lati dell'orditura è realizzato con un singolo o/e doppio strato di lastre in gesso-fibra tipo Fermacell o/e materiale similare con spessore 12,5 mm.

## SISTEMA OSCURANTE TIPO FRANGISOLE

I sistemi oscuranti per le tutte le aperture sono del tipo ALUSTONE-GL 80, lamella in alluminio della larghezza di 80 mm montata su guide laterali in alluminio. Il sistema oscurante è completo di azionamento a motore con sistema del tipo SOMFY ILMO WT (plug & play) o/e materiale similare.

## SERRAMENTI

I serramenti sono tutti in legno sono rivestiti nella parte esterna con telaietti in alluminio verniciati in colore grigio con finitura marezzata montati su speciali distanziatori e guarnizioni. I profili in legno sono di tipo lamellare linteaggiati di colore bianco con finitura della venatura a vista. Tutti i serramenti hanno un'anta con ferramenta che permette anche apertura a ribalta ed eccezione dei modelli scorrevoli i quali sono a sistema a pannello scorrevole con metà parte fissa il tutto montato su ferramenta AGB tipo CLIMATECH. I vetri inseriti all'interno dei serramenti sono del tipo TRIPLO vetro ad alta efficienza energetica secondo gli standard Minergie

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A BASSA TEMPERATURA PER PANNELLI RADIANTI

Il sistema adottato per riscaldare gli appartamenti è un sistema del tipo a bassa temperatura a piastre radianti del tipo a pavimento. Il riscaldamento degli appartamenti avviene mediante impianti indipendenti facenti parte a generatori autonomi costituiti da collettori complanari dotati di gruppo di miscelazione indipendente che alimentano impianti di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento del tipo isolati termicamente dalla struttura e alimentati con fluido (acqua) a bassa temperatura. La regolazione della temperatura interna avviene tramite valvola di zona comandata da cronotermostato in ambiente di riferimento (soggiorno). Tale configurazione per mette un ottimale confort interno ed al contempo evita sprechi inutili di calore in caso di appalti solari differenti tra i vari appartamenti in base alla loro orientazione od al loro affollamento.

La produzione del fluido termovettore invernale (acqua calda per radiante a pavimento 30-35°C) avviene nella centrale termica tramite generatore di calore tipo pompa di calore aria/acqua od alto efficienza con accumuli in acciaio inox opportunamente dimensionati. Un impianto solare termico con pannelli piani posizionati a tetto integra la produzione di acqua calda sanitaria ed la produzione di acqua calda per i pannelli radianti per radiante nel periodo invernale. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita per

oltre il 60% dall'impianto solare termico che da Marzo a Settembre garantisce una copertura quasi totale del fabbisogno. Nel periodo invernale, ed in caso di necessità nei periodi piovosi, la produzione di acqua calda sanitaria viene completata e garantita dalla medesima Pompa di calore Aria / Acqua a servizio dell'immobile. L'acqua calda sanitaria prodotta è quindi distribuita nell'unità immobiliare previa una miscelazione termostatica.

## IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA CON RECUPERO PASSIVO DEL CALORE

Ogni unità abitativa è dotata di impianto dedicato per il ricambio dell'aria con recuperatori locali passivi del calore. Il sistema di ventilazione è costituito da diversi modelli indipendenti dedicati all'estrazione e all'immissione dell'aria negli ambienti controllati, dotato di sistema di scarico della condensa e di recupero del calore dell'aria estratta, costituito da scambiatore di calore ad alta efficienza del tipo in controcorrente con elevato efficienza di recupero adeguata al raggiungimento dello standard MINEGIE P. L'aria di prelievo è opportunamente filtrata mediante l'impiego di filtri di protezione dello scambiatore e di filtro F7 come prescritto dal quadro tecnico SIA 2023. Il gruppo di circolazione dell'aria è del tipo ventilatore centrifugo a velocità variabile, alta efficienza ed a basso consumo energetico facente capo a ventilatori ad alta efficienza per l'estrazione e l'immissione dell'aria negli ambienti interessati. Il funzionamento del sistema avviene in modalità programmabile, oppure timer o manuale mediante idoneo pannello di controllo. L'unità funziona in modalità bypass (ola estrazione, sola immissione) ed è dotata di idonea protezione antifilgo.

## IMPIANTO SOLARE TERMICO

Impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria completo di collettore solare vetrato tipo piano ad alta efficienza posato in copertura completo di gruppo di circolazione solare facente capo a bollitore solare termico idoneo per usi sanitari e integrazione al riscaldamento radiante completo di scambiatore rapido. Il sistema integrato al generatore di calore tipo pompa di calore con volume di accumulo pari a 2000 lt.

## CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI

L'edificio sarà dotato di sistema di contabilizzazione per ogni unità immobiliare in grado di contabilizzare i consumi di riscaldamento, acqua calda sanitaria e acqua fredda sanitaria. Il sistema sarà integrato da apposito sistema di registrazione dei consumi ed eventuale telelettura (opzionale) remota.

**APPARECCHIATURE DI TERMOREGOLAZIONE**  
Le apparecchiature di termoregolazione prevedono un controllo del circuito primario del tipo climatico e ambiente secondario a media temperatura per le zone servite dal sistema a piastre radianti. La regolazione secondaria (opzionale) di zona è eseguita con termostato ambiente e valvola di zona. Si prevede, inoltre, una regolazione dell'acqua calda sanitaria con regolatore e valvola miscelatrice a punto fisso. Tutte le apparecchiature sono compatibili e direttamente collegabili alla rete telematica/diagnostica (opzionale) per la gestione a distanza e controllo remoto degli impianti.

## IMPIANTISTICA E ATTREZZATURE

### Impianto sanitario

È previsto un impianto di tipo tradizionale con tubazioni sottovuoto isolate sanipez. Ventilazione forzata per locali doccia e bagni senza aperture. Vengono assegnate ad ogni appartamento una cantina/lavanderia con allacciamento lavatrice. Impianto completo per acqua calda e fredda, condotte di scarico e distribuzione, eseguiti secondo il progetto dell'ingegnere specialista, comprendente:

Apparecchi ed accessori di colore bianco.  
WC (con casselle sottovuoto) e bidet sospesi a parete.  
Vasche da bagno e doccia in acciaio smaltato o PVC.  
Rubinetterie ed accessori in acciaio cromato.  
Condotte di scarico per colonne montanti, diramazioni e collettori in cantina con tubi tipo Gebert.  
Pluviali in tubi di Gebert o in acciaio inox se esterni (secondo dettagli architettonici).  
Condotte acqua calda e acqua fredda eseguiti in tubi di acciaio inox fino agli armadietti, quindi distribuzione con tubi tipo Sanipez o JRC.  
Impianto per lavatrice ed asciugatrice a colonna in ogni appartamento escluso forniture apparecchi.

### Impianto elettrico

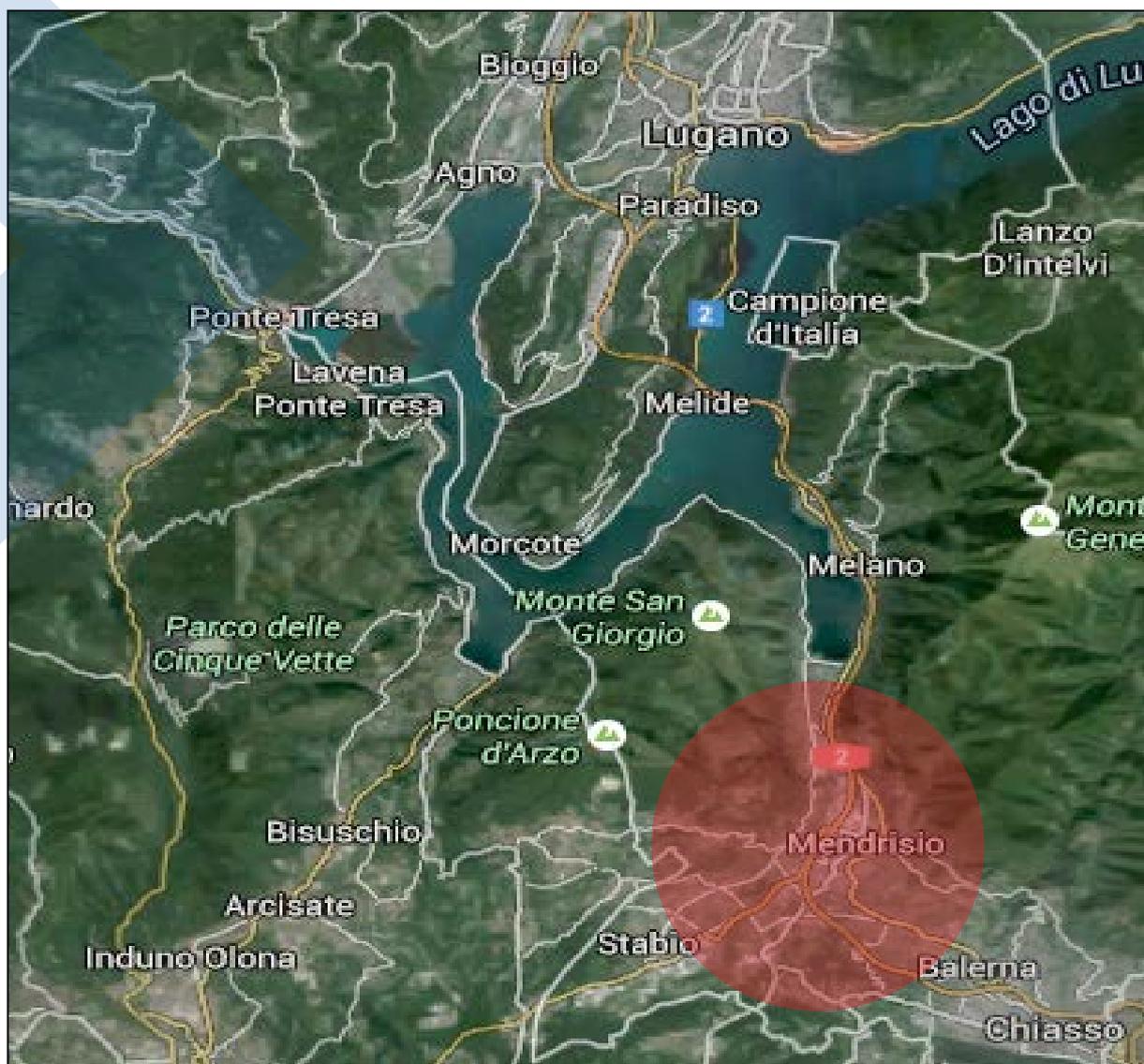
Sarà realizzato rispettando le direttive ASE e a fine lavori verrà effettuato il necessario collaudo RA3I. Previsto un impianto di tipo tradizionale sottovuoto, distribuzione mediante interruttori a prese, impianto tv, telefono, internet (solo predisposizione)

### Sistemazione esterna

Tutta l'area attorno alla costruzione sarà sistemata a giardino piantumato con impianto di irrigazione - Percorsi pedonali con autobloccanti, illuminazione esterna



## Localizzazione



### Importante

Tutte le informazioni ed i dati contenuti si basano su elementi ricevuti dalla proprietà.

La presente documentazione in qualsiasi caso rimane di proprietà della Luminatirealestate e ne sono vietate duplicazioni, trasmissione e consegna a terzi in assenza di nostra autorizzazione scritta.