Residenza La Torre di Eva

Via Mazzini 11, 6900 Lugano

13.03.2023

LICENZA EDILIZIA CONSEGUITA



Progetto, direzione lavori e promotori immobiliari:

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Roberta Testa, assistente

Promotori immobiliari

elysiumgroup.ch

N.B. La presente documentazione annulla e sostituisce tutte quelle precedentemente inoltrate

N.B.B. La fotocomposizione digitale (rendering) sopra esposta non include ancora le due costruzioni che andranno ad essere costruite sotto

Indice:

Relazione tecnica descrittiva	Pagina 3-14
Renderizzazioni esterne	Pagina 15-17
Renderizzazioni interne	Pagina 18-23
Piante piani commerciali	Pagina 24-33
Osservazioni informative	Pagina 34
Posizioni accessorie	Pagina 35

La Torre di Eva, condominio in Via Mazzini 11 a Lugano

Nasce così La Torre di Eva: non solo una semplice torre, ovvero "una casa" prevalentemente sviluppata in senso verticale. Il progetto, oggi in fase di sviluppo esecutivo, scaturisce piuttosto come un vero e proprio prototipo di un nuovo modello di abitazione, capace di far convivere in maniera armonica un elevato livello di comfort degli appartamenti e un rapporto diretto e privilegiato tra gli stessi abitanti e il mondo vegetale che li accoglie.

A tali fattori primari, che definiscono fortemente il progetto, si aggiunge una condizione unica di scambio ed empatia con il tipico paesaggio lacustre locale, con una vista aperta dalla torre sul lago di Lugano. Allo stesso modo ma cambiando punto di osservazione, la presenza verticale e inconfondibile dell'edificio si staglia come una nuova, forte impronta territoriale: un punto di riferimento urbano visibile. Una presenza che conferma e rafforza lo straordinario equilibrio esistente tra la natura e la città, il lago di Lugano, i monti San Salvatore e Brè, il Parco Comunale di Villa Florida e il LAC: gli elementi base che compongono il ricco DNA del paesaggio "Luganese". In tal modo, La Torre di Eva si propone non solo come momento di decisa innovazione progettuale, ma anche come elemento rilevante, anche a livello extraterritoriale, sia sul piano concettuale sia su quello culturale e simbolico. In questi termini, il progetto può essere letto come un "simbolo vivente" di un nuovo rapporto tra la sfera urbana e la sfera naturale: un fondamentale episodio di architettura della biodiversità, tra i primi a Lugano città.

Sul piano tipologico e costruttivo, la piccola torre di Lugano è un edifico alto 19 metri, a pianta pentagonale, con uno sviluppo planimetrico di 15 x 9 metri e un orientamento principale lungo l'asse nord-sud. Oltre alle 6 abitazioni di 3.5 locali con una razionale articolazione distributiva, sopra i suoi 6 piani La Torre di Eva accoglie una terrazza panoramica comune che garantisce una vista imprendibile a 180° sul Golfo Luganese, tra i più belli della Svizzera; diversi altri spazi destinati all'uso comune, tra cui una palestra, una sauna, una vasca nuoto controcorrente, un idromassaggio, una cantina vini e uno spazio barbecue con piccolo giardino comune. Ma soprattutto, la struttura ospita una intera facciata verde verticale di 120 mq composta da essenze vegetali rampicanti ed in dettaglio, edere e gelsomini.

Anche per armonizzarsi con la presenza degli organismi vegetali, il volume della torre, sui lati Est, Sud ed Ovest è caratterizzato dalla presenza di una serie elementi aggettanti: logge di lunghezza variabile e dalla disposizione sfalsata nonché da oblò XXL che, oltre a garantire degli spazi esterni esclusivi, animano le facciate e rompono la rigida successione in verticale dei livelli. Osservate da dentro, le logge ampliano verso l'esterno lo spazio degli appartamenti, consentendo agli abitanti di "proiettarsi" nel paesaggio circostante: una sensazione immersiva amplificata esponenzialmente anche dagli oblò XXL che grazie a dei mobili originali disegnati dal nostro studio reinterpretano la funzione del bovindo (bow window), si veda la renderizzazione interna qui proposta per meglio comprendere.

La filosofia di Luca Giordano, Marino Cattaneo & partners, dello studio d'architettura Tecnoclima di Lugano, come anche quella del gruppo promotore Elysium Group, è quella di perseguire, sia per nuove edificazioni che per contesti storici da recuperare in maniera conservativa e sensibile, una qualità sostenibile elevata secondo una visione olistica del progetto d'architettura. Con piccoli "gesti" si può fare tanto e noi, proprio con questi piccoli gesti e accorgimenti traiamo vantaggi non considerati dalla progettazione classica. Accorgimenti che hanno origini lontane, sviluppate dai vari popoli con la sola osservazione dei luoghi dove operavano e vivevano, approcci oramai dimenticati da qualche decennio per far posto alla costruzione omologata ed universale che solo si preoccupa dell'aspetto totemico e formale delle proprie figure leggere e superficiali. Torniamo a porre al centro della nostra attenzione l'essere umano, fruitore del progetto, e insieme progettiamo recependo le aspettative, suggerendo e indirizzando verso una progettazione consapevole. Il rispetto dell'ambiente non può e non deve essere un mero strumento per soddisfare delle normative ma bensì un percorso conoscitivo e culturale che permetta di qualificare il progetto aumentandolo di valore intrinseco non solo qualitativo ma anche economico, ambientale e formale. Un'architettura sostenibile quindi ha un impatto minore sull'ambiente e sull'essere vivente; permette un benessere e confort abitativo più elevato e permette di vivere in un contesto salubre e rispettoso delle future generazioni con l'effetto finale di aumentarne il valore in senso lato.

Oggi non possiamo più commettere l'errore di pensare alla sostenibilità come un aspetto marginale della costruzione. Da un lato lo richiede il pianeta, dove ogni anno vengono riversate circa 100 mila tonnellate di plastica negli oceani, dove negli ultimi 50 anni abbiamo perso due terzi di foresta tropicale e dove la domanda di energia è prevista crescere del 30% per il 2040. Dall'altro lo richiede il mercato, dove investitori sempre più attenti ricercano prodotti di investimento redditizi che al contempo siano altrettanto sostenibili. Ma il nostro desiderio vero è di contribuire a rendere il mondo migliore e più tutelante per le generazioni che verranno. Proprio per i motivi che ricordavo in precedenza siamo davanti a un rischio troppo grande per restare inerti, impassibili davanti a un problema enorme. Vogliamo fare qualcosa di concreto in termini di sensibilizzazione e aumentare la consapevolezza sul tema di tutte le persone che lavorano nel nostro Gruppo e dei nostri clienti.

Focus PR, LE, contesto, struttura e tecnica della costruzione

Il sedime è inserito in zona R7 ed è servito di tutte le infrastrutture urbane: acqua-elettricità-telefono e strada Cantonale.

Per ciò che attiene le canalizzazioni a causa di un errore di riporto di servitù di diritto, a registro fondiario, verso Via Domenico Fontana, si è deciso di collegarsi su Via Mazzini.

Il terreno è fortemente in pendenza (50%), orientato a Sud , accessibile mediante strada cantonale, Via Mazzini, esistente adiacente il confine a monte del terreno.

Il progetto prevede l'edificazione di un edificio con 6 appartamenti disposti appunto su 6 livelli, da un piano tetto percorribile-solarium sul quale si appoggia un necessario corpo tecnico per lift e la scala, e da due piani interrati, il -1 che ospita le cantine, lavanderia, locali svago, etc e dal -2 che ospita l'autosilo (9 posti auto) raggiungibile tramite un montacarichi per auto provvisto di segnale acustico/luminoso (vedi tavola +2 su Via Mazzini), la persona rimane nell'auto e scende con l'autovettura, tenendo premuto il tasto di discesa.

Per il progetto in questione si è chiesto l'esonero dalla costruzione del rifugio, essendo la locale Protezione civile già sufficientemente predisposta.

La superficie commerciale degli appartamenti è descritta nelle tavole architettoniche commerciali che trovate nelle pagine a seguire. L'appartamento è composta da:

Salone open space con cucina e pranzo, 2 camere da letto, servizio con doccia, servizio con bagno.

Ogni appartamento dispone di almeno un balcone/loggia coperta di diverse dimensioni + una cantina ad uso esclusivo, una cantina vini comune (su richiesta) con all'interno singoli spazi dedicati alle singole PPP, un locale fitness comune, un locale vasca nuoto controcorrente/sauna comuni, locale lavanderia con torre lavatrici/tumbler indipendenti e stenditoio comune con deumidificatore, locale tecnico per riscaldamento, reffrescamento con parziale deumidificazione (per zona giorno), sanitario, irrigazione, fito-irrigazione parete verde, motore monta-auto e quadri elettrici.

Ogni unità abitativa dispone di una cantina al -1 e nel complesso i posteggi a disposizione sono 9, tre PPP potranno avere 2 posteggi mentre le altre tre potranno averne 1 solo. A pochi minuti a piedi comunque abbiamo la possibilità di farvi stipulare dei contratti di locazione posteggi, a tempo indeterminato.

L'accesso all'edificio è possibile da Via Mazzini, strada a senso unico posta a monte del terreno. Entrando nella proprietà di dispone di uno spiazzo carrozzabile adibito a zona di sosta provvisoria necessaria quando il montacarichi per auto è già utilizzato da un altro condomino, vedi tavola particolareggiata.

L'edificio è inserito contro riva, di conseguenza sino ad una certa altezza sono visibili 2/3 facciate mentre dalla quota di Via Mazzini a salire si presenta a forma di prisma con base pentagonale. L'intera struttura sarà in beton rivestito con isolamento termico e facciata ventilata. Esternamente solo i balconi/logge e alcuni muri perimetrali saranno in beton faccia vista.

La distanza dai confini è di 6 metri e l'altezza massima al parapetto della terrazza panoramica è di 19.70 metri, come prevede il piano regolatore.

La sistemazione del terreno prevede la formazione di diversi livelli collegati ai diversi piani:

. Livello -1, una trincea permette di uscire dalla zona ricreativa al -1 e accedere al giardinetto comune posto ad un'altezza di 1.5 metri superiore rispetto al profilo del terreno esistente, servirà anche d'accesso per la manutenzione dei giardini/balze comuni.

. Livello piano 0, formazione di giardino ad uso esclusivo PPP 1 sostenuto da un muro in calcestruzzo lasciato a vista.

. Livello piano 1, formazione di giardino ad uso esclusivo PPP 2 sostenuto da un muro in calcestruzzo lasciato a vista.

. Livello piano 2, formazione di giardino ad uso esclusivo PPP 3 sostenuto da un muro in calcestruzzo lasciato a vista.

. Tra livello 2 e 3, formazione spiazzo mediante soletta in getto verso strada comunale.

Il piazzale di accesso carrozzabile viene pavimentato con lastre di pietra, la pendenza della pavimentazione è pensata verso l'interno del terreno così da raccogliere le acque di ruscellamento e smaltirle come da piano canalizzazione e smaltimento allegati.

Il terreno/balze rimanenti viene sistemato a prato verde, orizzontale e verticale e dotato di arbusti a basso fusto e/o vigna. Lungo i confini con i due terreni laterali viene disposto un parapetto in cemento armato a gradoni così da garantire privacy comune.

I terrazzamenti e il muro di sostegno a valle vengono dotati di parapetto/ringhiere a norma Sia 358.

Volume sia 416

	Sup. di piano	h.	Vol.
piano -2 (garage)	396.11 m2	3.31	1'311.12 m3
piano -1 (cantine/lt)	332.23 m2	3.05	1'013.20 m3
piano 0	122.48 m2	3.05	373.56 m3
piano 1	118.99 m2	3.05	362.92 m3
piano 2	121.23 m2	3.05	369.75 m3
piano 3	120.64 m2	3.05	367.95 m3
piano 4	122.15 m2	3.05	372.56 m3
piano 5	120.56 m2	3.27	394.23 m3
piano 6 (torretta)	19.68 m2	3.15	61.99 m3
montauto	27.05 m2	15.60	421.98 m3
Volume SIA complessivo			**5'049.29 m3**

CARATTERISTICHE DELL' EDIFICIO

Interno

Piano -2	9 posti auto garage
Piano -1	Lavanderie, stenditoio, cantine, locali svago
Piano 0	Appartamento PPP 1
	Servizio wc + doccia
	Servizio wc + bagno Angolo Cucina aperta arredata + pranzo + Salone
	1 camera
	1 camera matrimoniale Atrio + guardaroba
	Giardino
	Vano Scala di accesso
Piano 1	Appartamento PPP 2
	Servizio wc + doccia
	Servizio wc + bagno Angolo Cucina aperta arredata + pranzo + Salone
	1 camera
	1 camera matrimoniale Atrio + guardaroba
	Giardino + terrazza/loggia
	Vano Scala di accesso

Piano 2	Appartamento PPP 3
	Servizio wc + doccia
	Servizio wc + bagno Angolo Cucina aperta arredata + pranzo + Salone
	1 camera
	1 camera matrimoniale Atrio + guardaroba
	Giardino + terrazza/loggia
	Vano Scala di accesso
Piano 3	Appartamento PPP 4
	Servizio wc + doccia
	Servizio wc + bagno Angolo Cucina aperta arredata + pranzo + Salone
	1 camera
	1 camera matrimoniale Atrio + guardaroba
	terrazza/loggia
	Vano Scala di accesso
Piano 4	Appartamento PPP 5
	Servizio wc + doccia
	Servizio wc + bagno Angolo Cucina aperta arredata + pranzo + Salone
	1 camera
	1 camera matrimoniale Atrio + guardaroba
	terrazza/loggia
	Vano Scala di accesso

Piano 5	Appartamento PPP 6
	Servizio wc + doccia
	Servizio wc + bagno Angolo Cucina aperta arredata + pranzo + Salone
	1 camera
	1 camera matrimoniale Atrio + guardaroba
	terrazza/loggia
	Vano Scala di accesso
Piano 6	Terrazza solarium condominiale
	Torretta di accesso e vano scale
	Predisposizione Idromassaggio
	Collettori e pannelli solarium torretta

DESCRIZIONE DELL'OPERA SECONDO CRB

CCC 2 Platea di fondazione, muri perimetrali contro-riva, muri perimetrali fuori-terra, solai e parti strutturali in calcestruzzo armato, per lo scavo, gli aspetti idrogeologici e anti-incendio vedi relazioni specifiche annesse.

Isolamento di facciata in lana di vetro o roccia, pannelli esterni (facciata ventilata) in carta riciclata e resine, Facciata fronte Via Mazzini con verde pensile rampicante.

Pareti di separazione interna in carton-gesso lisciato e/o laterizio, isolate acusticamente verso zone comune e tra PPP.

Pavimenti in piastrelle 80/80 e/o in legno a tre strati (spessore nobile 3 mm in rovere), con serpentine di distribuzione del calore prodotto da impianto termo-pompa aria-acqua e solare. Per la fase estiva verrà installato un condizionatore per la zona giorno che garantirà 4°C in meno rispetto alla temperatura esterna oltre a deumidificare parzialmente gli ambienti. I serramenti sono disposti tecnicamente per arrestare il funzionamento del condizionatore al momento che la stessa viene aperta, questo per non vanificare l'effetto del raffrescamento e parziale deumidificazione (come negli hotel di alto standing). Grazie alla collaborazione dell'utente che abbasserà, azionando l'automatismo, le lamelle frangisole interne e tirerà le tende interne per le finestre ad oblò, quando il sole irraggerà direttamente gli ambienti utilizzati in quel momento, si garantirà un confort ambientale estivo davvero apprezzabile con minimi costi di gestione.

Importante osservare che il condizionatore all'interno ha una lampada germicida a raggi UV e un filtro elettrostatico, il massimo che la tecnica della costruzione mette a disposizione oggi per l'igiene ambientale.

Rivestimenti interni con intonaco finito a base calce debatterizzante, gesso e/o stabilitura. Tetto di copertura piano con impermeabilizzazione e isolazione termica, ricoperto da un pavimento tecnico in gres 80/80 su piedini.

Tetto torretta piano con impermeabilizzazione e isolazione termica, ricopertura con ghiaia e collettori solari termici per l'acqua calda sanitaria e riscaldamento (integrazione).

Finestre PVC a taglio termico di ultima generazione, su richiesta è possibile avere il rivestimento esterno in ALU termolaccato (colore esterno uguale per tutti). Le tapparelle (pacchetto lamelle) sono previste ovunque a parte dove sono presenti le finestre rotonde, non apribili, (andranno installati dei binari per tenda una volta preso possesso dell'appartamento) e per le finestre a nastro sopra i top cucina (per alcune PPP).

I serramenti rotondi sono previsto con film riflettente per i raggi UV per evitare che il calore penetri d'estate, surriscaldando gli ambienti.

È già stato pensato e predisposto un servizio di pulizia dei vetri esterni, dei serramenti rotondi non apribili, da implementare con servizio manutenzione diretto o condominiale, da verificare in fase di compravendita con il regolamento condominiale e l'amministrazione.

Ogni appartamento è predisposto con un impianto di ricambio d'aria controllato con recupero di calore, sarà necessario sostituire i filtri dell'aria almeno ogni 3/6 mesi.

Ogni appartamento è predisposto con un sistema smart home automation (domotica) che permetterà di regolare con una app con il vostro smartphone, oppure con un touch panel predisposto, la temperatura invernale, estiva, l'illuminazione e le tapparelle. Se il committente vorrà sarà libero d'integrare altri servizi (monitoraggio frigo, musica, televisione, etc) pagando a parte i maggiori costi necessari.

Servizi igienici in porcellana con distribuzione acqua fredda e calda centralizzata, ma con conteggio del calore e dell'acqua indipendente per PPP (sistema radio), prodotta con collettore solare sottovuoto Heatpipe (ultima generazione) steso sulla soletta di copertura del tetto torretta e pompa di calore aria-acqua, reversibile.

Vano scale non riscaldato, isolato termicamente esternamente e con serramenti fissi a parte uno con apertura a ribalta automatica e antincendio.

Tetto attrezzato con pavimento tecnico in gres grande formato e parapetti vetrati.

L'edificio verrà certificato secondo le normative antincendio e dotato di tutti gli impianti e accorgimenti prescritti da un tecnico autorizzato.

CCC 4 Esterno

Viale e parcheggio pavimentato in lastre di pietra.

Accesso dalla strada cantonale senza cancello.

Muri e muretti di confine e di sostegno in calcestruzzo a vista. Allacciamenti alle infrastrutture previsti come ai piani allegati, Giardini a prato verde.

Pavimentazione su Via Mazzini in pietra a spacco, sistema d'illuminazione esterno a LED, zona barbecure con un albero a medio fusto ed a foglia caduca.

CANALIZZAZIONI

Allacciamento al collettore comunale acque miste presente sotto il sedime della strada cantonale, vedi premesse iniziali e tavole annesse.

Canalizzazioni acque chiare

Le tubature vengono eseguite in PVC serie pesante con giunto a bicchiere posate con avvolgimento di sabbia. Diametro minimo 150 mm con pendenza, sino ai pozzetti, dai pozzetti al collettore 200 mm. Le acque chiare vengono convogliate ad un pozzo indipendente che poi va allacciarsi a quello delle acque luride per poi collegarsi al collettore pubblico.

Canalizzazioni acque luride

Condotte delle acque luridi eseguite con tubi PVC serie pesante con giunto a bicchiere a tenuta stagna diametro minimo 150 mm, avvolgimento con calcestruzzo 150cp pendenza minima 2%.

Gli scarichi interni l'abitazione in Geberit, vengono raccolti in un pozzo di ispezione sul mappale 1161 alla quota dello spiazzo carrabile, poi collegati al collettore comunale tramite nuova tubazione.

Vengono predisposti i necessari pozzi di controllo esterni eseguiti conformemente alle disposizioni, con coperchio in ghisa anti-odori.

Per necessità la raccolta delle acque luride e chiare dalla quota via Mazzini sino al piano -2 avviene tramite un pozzo pompa, posizionato alla base del vano montauto, e che eleva le acque luride e chiare sino alla quota via Mazzini collegandosi ai pozzetti presenti sul piazzale e poi nel collettore pubblico. (Andrà stipulato un contratto di manutenzione)

Informazioni contrattuali

Modalità di riservazione (sino al ricevimento della licenza edilizia ed intavolamento delle PPP)

. Se un cliente decide di voler acquistare un appartamento presso la Residenza di Eva, gli verrà chiesto di sottoscrivere un accordo di riservazione da controfirmare dal notaio. Alla sottoscrizione il cliente dovrà versare il **20**% del montante totale del contratto sottoforma di acconto alla riservazione, sul conto notarile (con i relativi vincoli, diritti/doveri del caso).

Dopo l'intavolamento delle PPP (a licenza edilizia cresciuta in giudicato), verrà preparato il contratto di vendita che include ogni dettaglio costruttivo e commerciale e il rogito che di principio preferiremmo avvenisse dal nostro notaio di fiducia che contestualmente ha applicato prezzi di favore.

Il cliente evidentemente sarà libero di chiedere altri preventivi e decidere al quale notaio affidarsi. A prescindere dalla variante scelta, le spese notarili saranno a suo carico così come i conseguenti costi tecnici.

Se il cliente prima della firma del contratto di compravendita decidesse di non voler più acquistare, l'acconto verrebbe perso e accreditato dal conto notarile a quello di Elysium Group Sa.

Modalità d'acquisto della PPP, a licenza edilizia conseguita

Tra le parti viene stipulato quanto segue:

L'acquirente sottoscrive l'atto notarile di compravendita con la società proprietaria, promotrice e general contractor per la costruzione del terreno per la sua rispettiva quota parte del terreno, per la costruzione del suo appartamento, delle parti comuni e delle parti specificate alla voce dati oggetto.

L'acquirente conferisce mandato irrevocabile alla stessa Società per fornire le seguenti prestazioni, incluse nel prezzo di vendita.

L'atto notarile di compravendita, il contratto d'impresa generale chiavi in mano e di prestazione qui elencato sono da ritenersi interdipendenti.

Il mandato comprende le seguenti prestazioni:

a) Le misure necessarie volte alla progettazione e alla valorizzazione del terreno sopra citato.

La stesura dei piani, del regolamento di comproprietà, gli atti notarili per la lottizzazione e per l'intavolazione della proprietà per piani dell'immobile. Sono pure comprese le relative spese del notaio e del geometra.

b) Gli onorari e le spese dell'architetto per la progettazione e le pratiche per l'ottenimento della licenza edilizia.

c) Le richieste d'offerte e la stipulazione del costo fisso per la costruzione e la coordinazione del contratto d'appalto IGCM (impresa generale chiavi in mano).

d) La commissione di vendita e eventuali prestazioni per l'ottenimento del finanziamento.

f) L'imposta sul valore aggiunto (7.7%), in fase di compravendita questo aspetto verrà meglio definito.

g) Le spese notarili per l'accordo di riservazione.

Tutte le modifiche desiderate devono essere comunicate dall'acquirente direttamente alla società promotrice e al suo architetto/direttore lavori, la quale sottoporrà all'acquirente un preventivo. Tutti i costi e le tasse causati dalle eventuali modifiche volute dall'acquirente sono a carico dello stesso.

Data la natura del presente contratto, che si inserisce nel contesto di una promozione immobiliare che coinvolge più parti e acquirenti, l'acquirente dichiara di rinunciare espressamente all'applicazione degli art. 04 e 377 CO.

Piano dei pagamenti (applicabile solo con il nostro Istituto di credito di referenza)

. All'atto notarile	30%
(il 20% versato per la riservazione è qui incluso)	
. A 30 gg dal rogito	10%
. All'inizio dei lavori di scavo	20%
. Alla fine del grezzo 1	20%
. Alla fine delle finiture 2	10%
. 45 gg prima della presa in possesso dell'appartamento	10%

Rispettivamente della consegna delle chiavi

N.B. La sistemazione esterna verrà terminata entro 120 gg dalla consegna delle chiavi, forze maggiori (meteo, etc) giustificate permettendo.

N.B. Altre modalità di pagamento sono vagliabili su richiesta.

Inizio cantiere, primavera 2023

Fine cantiere, 17 dicembre 2025, salvo imprevisti.

Eventuali slittamenti della data di consegna verranno comunicati entro 6 mesi dalla data sopra evidenziata. (17 dicembre 2025)

Si fa notare che la consegna degli appartamenti avverrà con un' abitabilità provvisoria. Al termine della sistemazione esterna si riceverà l'abitabilità definitiva.

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14

Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Roberta Testa, assistente

tutti i diritti riservati ©tecnoclima.ch



La realizzazione potrebbe puntualmente differire


La realizzazione potrebbe puntualmente differire
Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Roberta Testa, assistente
tutti i diritti riservati ©tecnoclima.ch

tutti i diritti riservati ©tecnoclima.ch

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14

Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Roberta Testa, assistente



Appartamento PPP 6

Le visualizzazioni sono delle proposte di esecuzione che possono differire dalla realizzazione.
Il mobilio non é incluso nel prezzo di vendita chiavi in mano

Residenza La torre di Eva - Via Mazzini 11 Lugano

Tutti i diritti riservati (©)tecnoclima.ch



Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Roberta Testa, assistente

Appartamento PPP 6

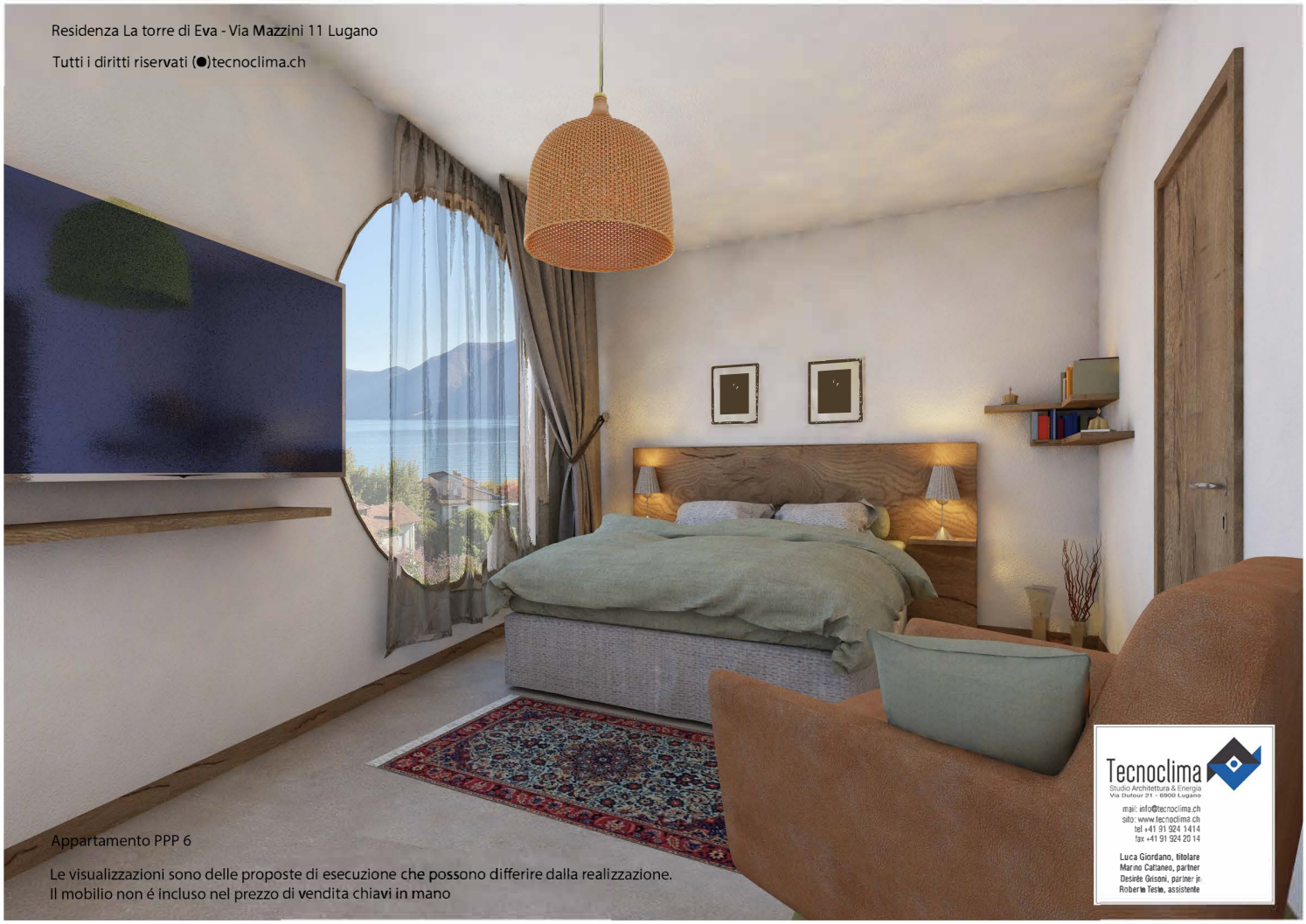
Le visualizzazioni sono delle proposte di esecuzione che possono differire dalla realizzazione.
Il mobilio non é incluso nel prezzo di vendita chiavi in mano

Residenza La torre di Eva - Via Mazzini 11 Lugano

Tutti i diritti riservati (©)tecnoclima.ch



Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Roberta Testa, assistente


Residenza La torre di Eva - Via Mazzini 11 Lugano
Tutti i diritti riservati (●)tecnoclima.ch
Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Ouchy 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 1414
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.
Roberta Testa, assistente
Appartamento PPP 6
Le visualizzazioni sono delle proposte di esecuzione che possono differire dalla realizzazione.
Il mobilio non é incluso nel prezzo di vendita chiavi in mano

Tutti i diritti riservati (©)tecnoclima.ch

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14

Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.
Roberta Testa, assistente



Appartamento PPP 6 - PPP 5 - PPP 4

Le visualizzazioni sono delle proposte di esecuzione che possono differire dalla realizzazione.
Il mobilio non é incluso nel prezzo di vendita chiavi in mano

Residenza La torre di Eva - Via Mazzini 11 Lugano

Tutti i diritti riservati (©)tecnoclima.ch

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14

Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.
Roberta Testa, assistente



Appartamento PPP 6 - PPP 5 - PPP 4

Le visualizzazioni sono delle proposte di esecuzione che possono differire dalla realizzazione.
Il mobilio non é incluso nel prezzo di vendita chiavi in mano


Residenza La torre di Eva - Via Mazzini 11 Lugano
Tutti i diritti riservati (©)tecnoclima.ch
Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.
Roberta Testa, assistente
Le visualizzazioni sono delle proposte di esecuzione che possono differire dalla realizzazione


Residenza La torre di Eva - Via Mazzini 11 Lugano
Tutti i diritti riservati (©)tecnoclima.ch
Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.
Roberta Testa, assistente
Le visualizzazioni sono delle proposte di esecuzione che possono differire dalla realizzazione

Residenza La torre di Eva - Via Mazzini 11 Lugano
Tutti i diritti riservati (©)tecnoclima.ch

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14

Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.
Roberta Testa, assistente



Le visualizzazioni sono delle proposte di esecuzione che possono differire dalla realizzazione.

Tutti i diritti riservati (©)tecnoclima.ch

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14

Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.



Le visualizzazioni sono delle proposte di esecuzione che possono differire dalla realizzazione.
Il mobilio non è incluso nel prezzo di vendita chiavi in mano.

Zona barbecue



Pianta sistemazione esterna

N.B.
significato di SUL:

quale superficie utile lorda si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale.

Piano provvisorio non vincolante

PROMOZIONE IMMOBILIARE DI

ELYSIUM GROUP SA
6900 LUGANO

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.
Roberta Testa, assistente

Zona barbecue e vigna:

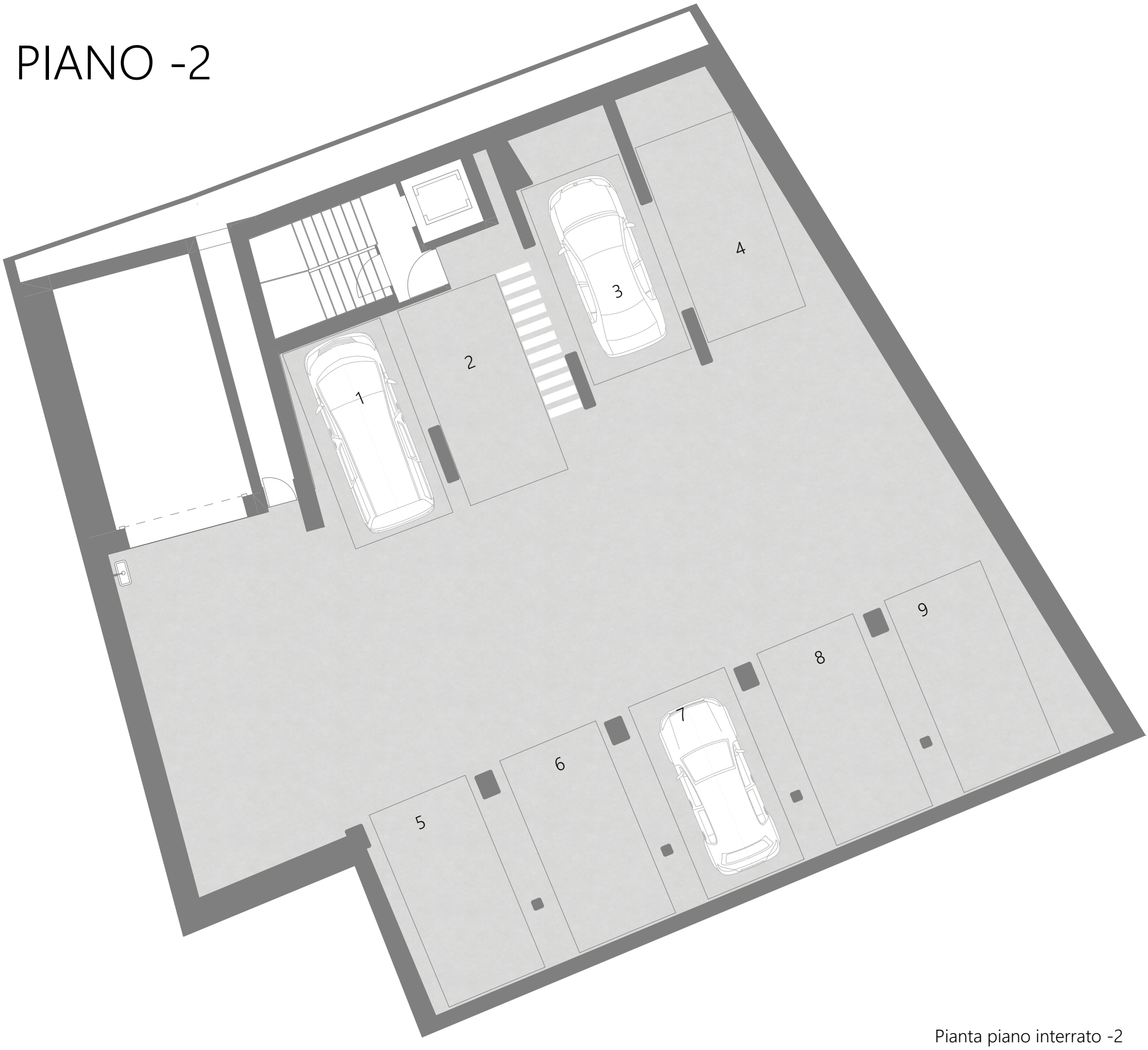
Al piano 0, raggiungibile mediante una scalinata esterna che parte dalla zona welness, ritroviamo una piacevole area verde adibita a zona barbecue a disposizione di tutte le PPP.

Zona Barbecue 32.2 mq
Vigna 19.8 mq

Le visualizzazioni sono delle proposte di esecuzione che possono differire dai piani esecutivi

N

PIANO -2



Pianta piano interrato -2

N.B.
significato di SUL:

quale superficie utile lorda si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale.

Piano provvisorio non vincolante

Autorimessa:

L'autorimessa con 9 posti è collegata con i piani residenziali mediante il vano scala e ascensore mentre l'accesso delle automobili è permesso grazie all'inserimento di un apposito lift.

Le visualizzazioni sono delle proposte di esecuzione che possono differire dai piani esecutivi

PROMOZIONE IMMOBILIARE DI

ELYSIUM GROUP SA
6900 LUGANO

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.
Roberta Testa, assistente

N

PIANO -1

1 Locale fitness 30.6 mq

2 Locale sauna, vasca e bagno 46.9 mq

3 Locale lavanderia 42.6 mq

4 Cantina vini 51 mq

5 Cantine private da 7 a 11 mq



Pianta piano interrato -1

N.B.
significato di SUL:

quale superficie utile lorda si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale.

Piano provvisorio non vincolante

Locali presenti al piano:

Nel piano interrato, raggiungibile tramite il vano scala o ascensore, sono stati inseriti oltre al locale lavanderia, cantine e cantina vini, la zona sauna con vasca nuoto contro corrente e un ampio locale fitness che garantiscono una migliore qualità di vita.

PROMOZIONE IMMOBILIARE DI

ELYSIUM GROUP SA
6900 LUGANO

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.
Roberta Testa, assistente

N

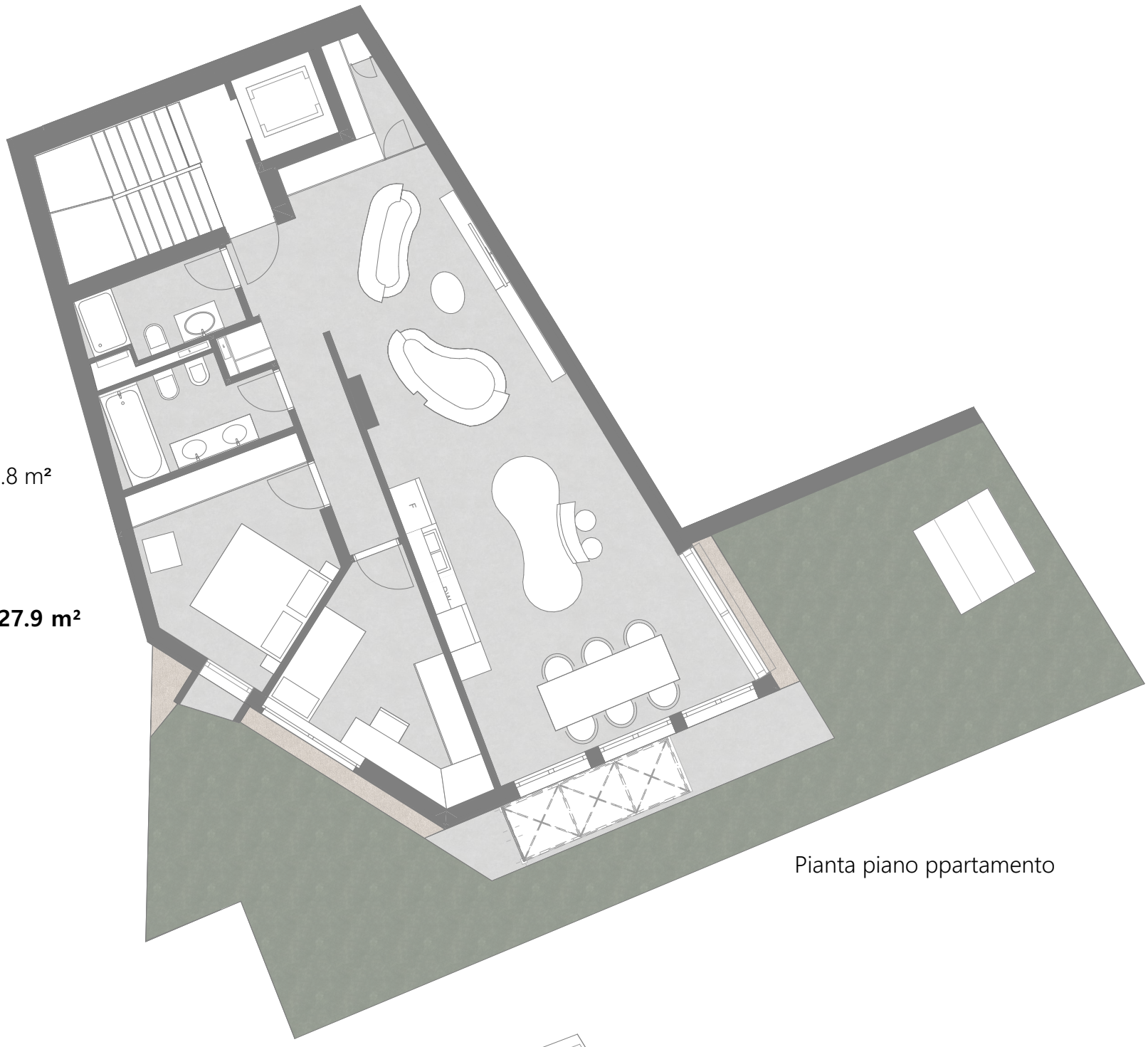
PPP 1

Appartamento **piano 0**
3 1/2 locali

SUL appartamento 108 m²
SUL balconi coperti 0.6 m²
SUL giardino 75.0 m²
SUL terrazza panoramica (rooftop) 107.8 m²

Sup. commerciale app. 122.0 m²
Sup. commericale rooftop 5.9 m²

Sup. commerciale totale PPP 1 127.9 m²



Pianta piano ppartamento

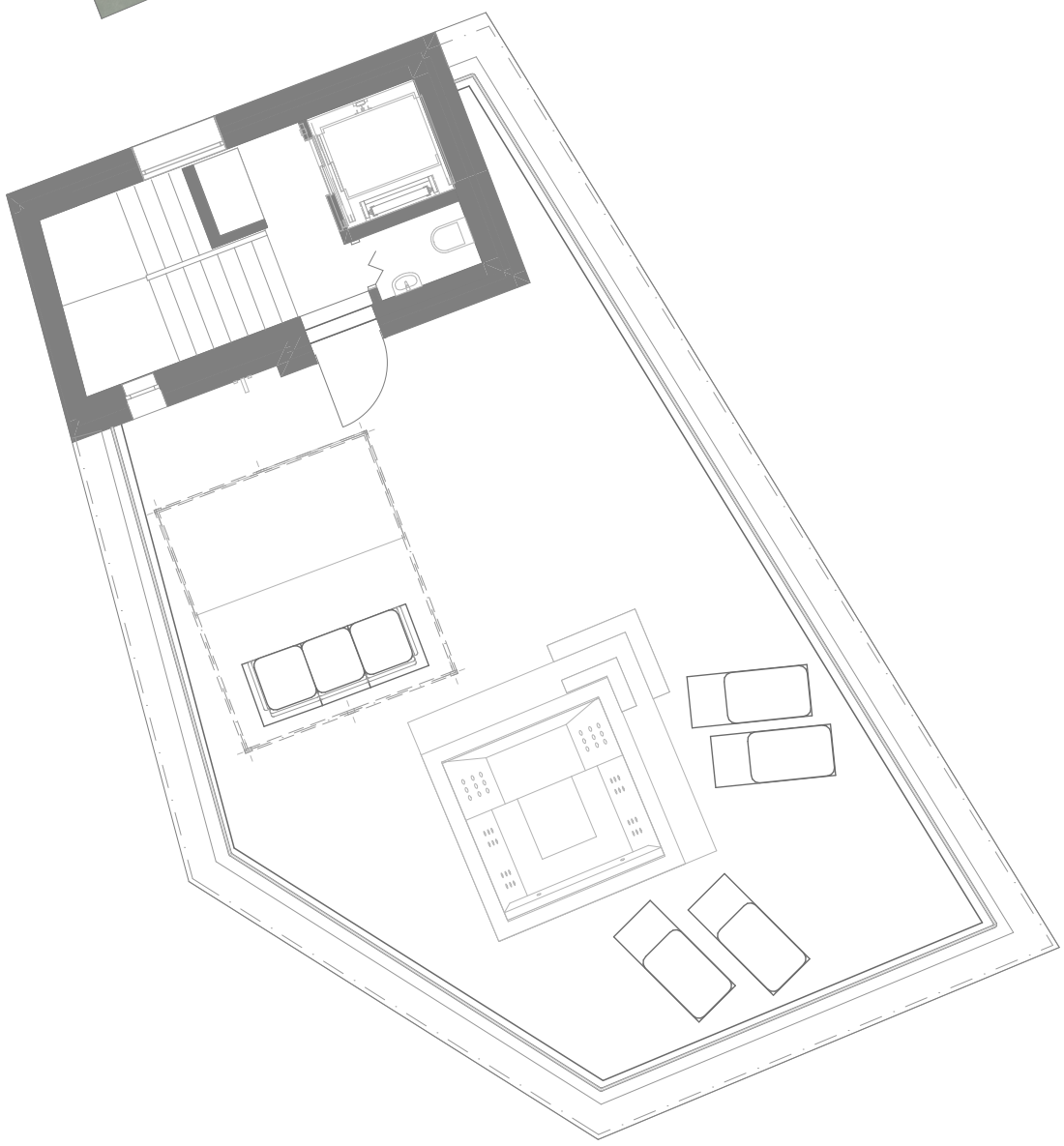
Sup. commerciale cosí composta:

superficie appartamento incluso tutti i muri perimetrali, i muri interni e metà dei muri verso zone comuni o altre PPP; 1/2 delle logge/balconi coperti, 1/3 di 1/6 (quota parte di ogni PPP) per terrazza panoramica vista lago (rooftop) e 2/10 della superficie di un giardino ad uso esclusivo

N.B.
significato di SUL:

quale superficie utile lorda si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale.

Piano provvisorio non vincolante



Pianta piano rooftop comune

PROMOZIONE IMMOBILIARE DI

ELYSIUM GROUP SA
6900 LUGANO

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.
Roberta Testa, assistente

PPP 2

Appartamento **piano 1**
3 1/2 locali

SUL appartamento 104.0 m²
SUL balconi coperti 12.6 m²
SUL giardino 26.0 m²
SUL terrazza panoramica (rooftop) 107.8 m²

Sup. commerciale app. 114.1 m²
Sup. commericale rooftop 5.9 m²

Sup. commerciale totale PPP 2 120.0 m²



Pianta piano ppartamento

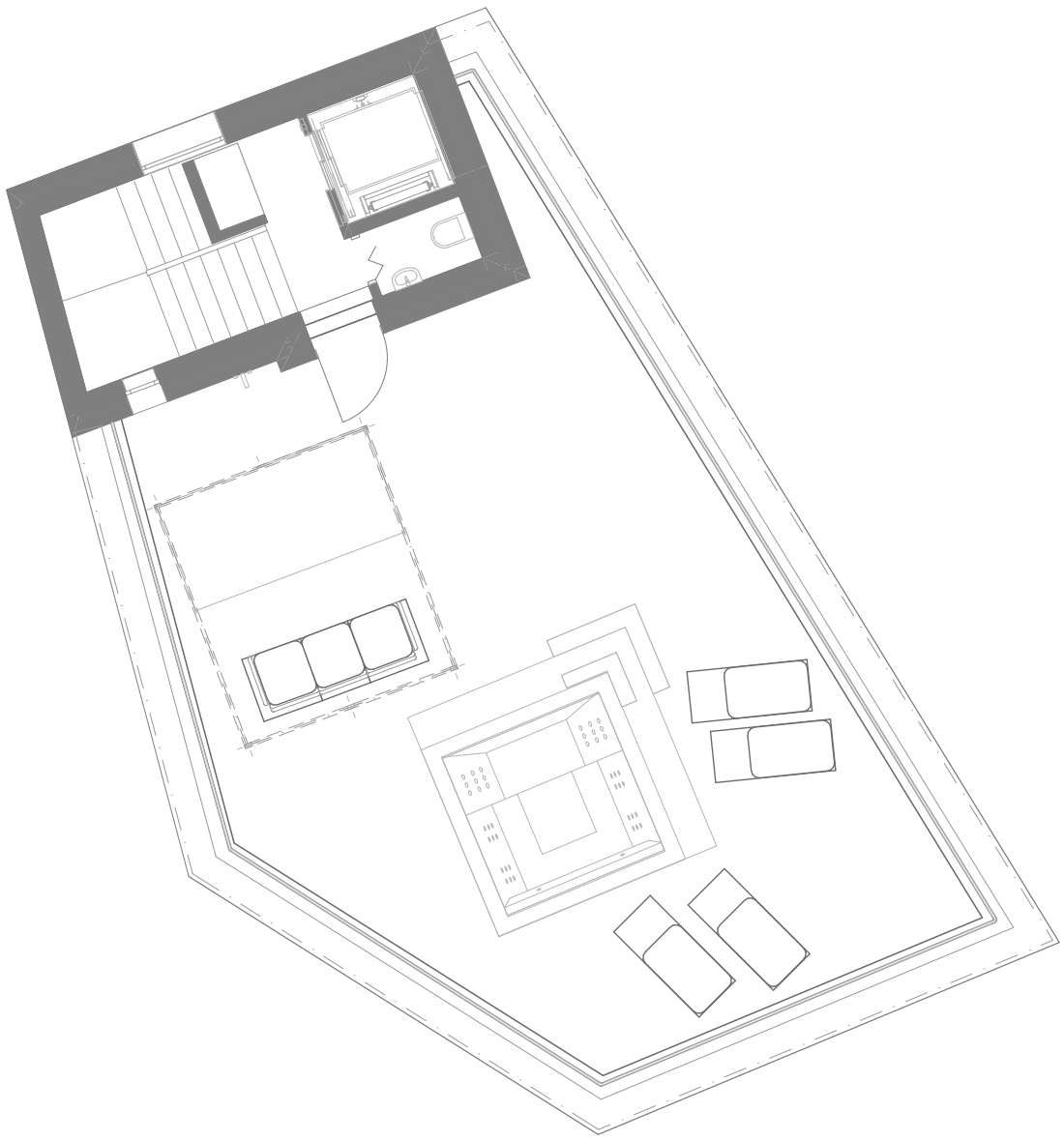
Sup. commerciale cosí composta:

superficie appartamento incluso tutti i muri perimetrali, i muri interni e metà dei muri verso zone comuni o altre PPP; 1/2 delle logge/balconi coperti, 1/3 di 1/6 (quota parte di ogni PPP) per terrazza panoramica vista lago (rooftop) e 2/10 della superficie di un giardino ad uso esclusivo

N.B.
significato di SUL:

quale superficie utile lorda si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale.

Piano provvisorio non vincolante



Pianta piano rooftop comune

PROMOZIONE IMMOBILIARE DI

ELYSIUM GROUP SA
6900 LUGANO

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.
Roberta Testa, assistente

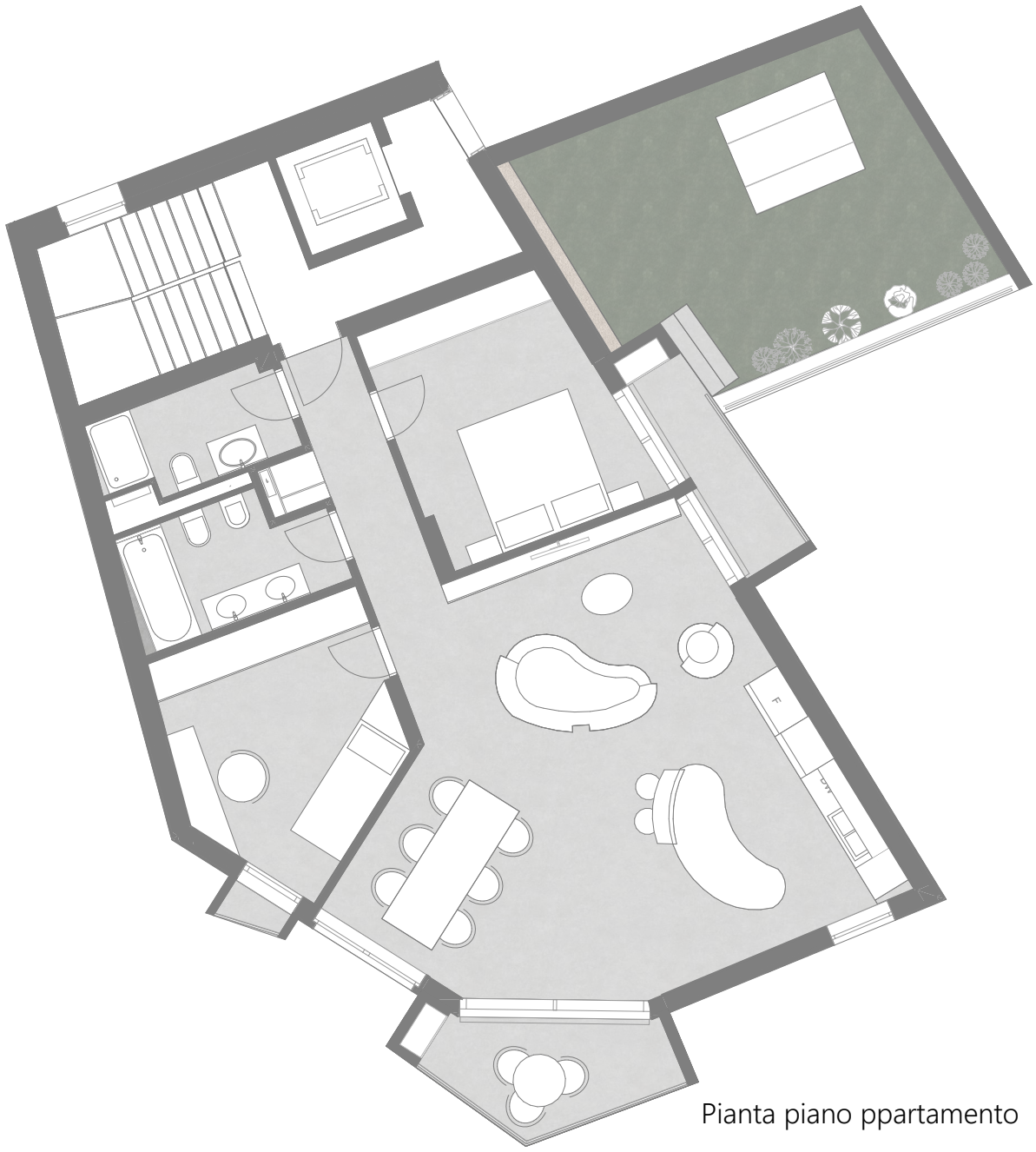
PPP 3

Appartamento **piano 2**
3 1/2 locali

SUL appartamento 100 m²
SUL balconi coperti 10.9 m²
SUL giardino 24.0 m²
SUL terrazza panoramica (rooftop) 107.8 m²

Sup. commerciale app. 109.1 m²
Sup. commericale rooftop 5.9 m²

Sup. commerciale totale PPP 3 115.0 m²



Pianta piano ppartamento

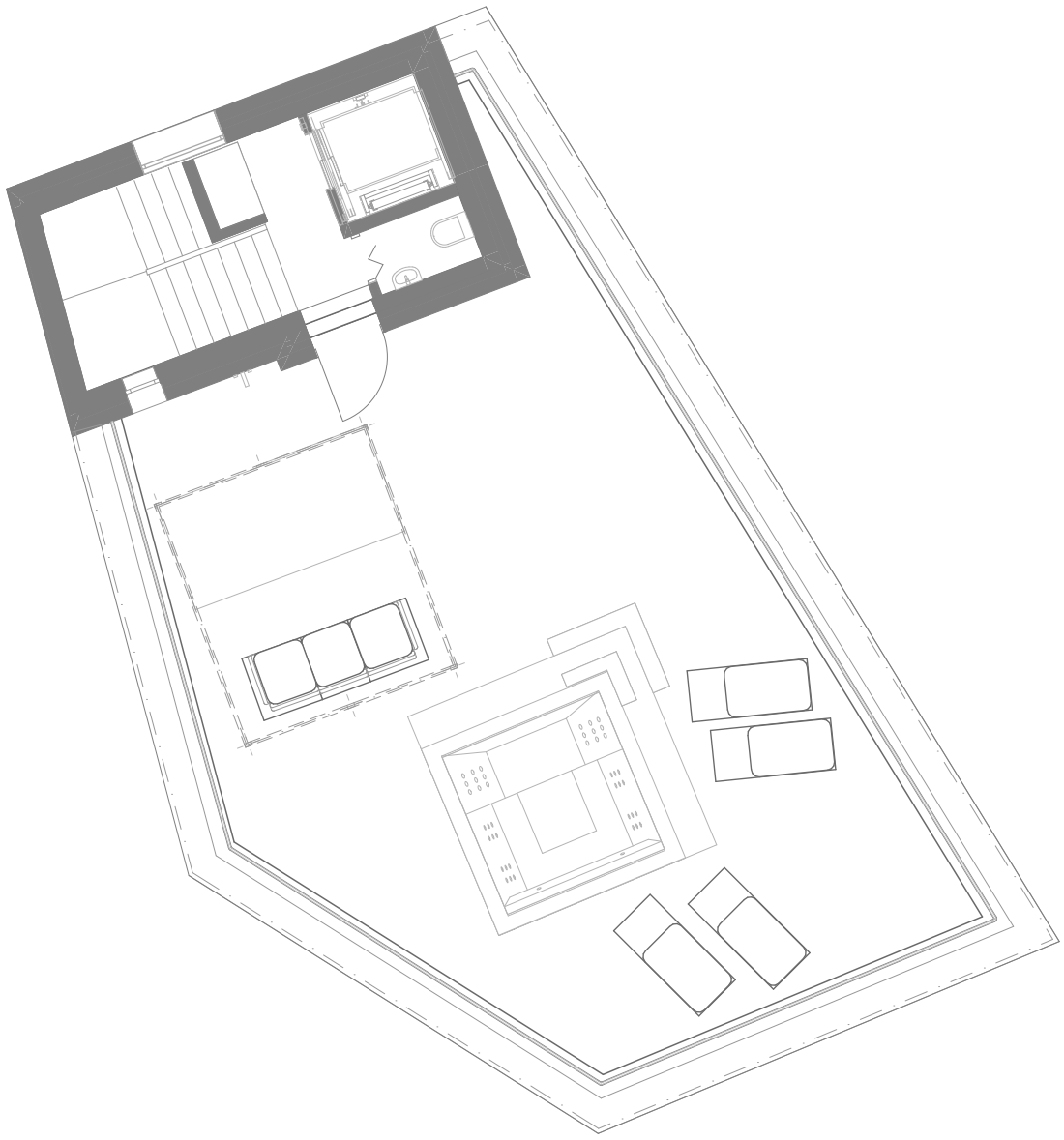
Sup. commerciale cosí composta:

superficie appartamento incluso tutti i muri perimetrali, i muri interni e metà dei muri verso zone comuni o altre PPP; 1/2 delle logge/balconi coperti, 1/3 di 1/6 (quota parte di ogni PPP) per terrazza panoramica vista lago (rooftop) e 2/10 della superficie di un giardino ad uso esclusivo

N.B.
significato di SUL:

quale superficie utile lorda si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale.

Piano provvisorio non vincolante



Pianta piano rooftop comune

PROMOZIONE IMMOBILIARE DI

ELYSIUM GROUP SA
6900 LUGANO

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.
Roberta Testa, assistente

PPP 4

Appartamento **piano 3**
3 1/2 locali

SUL appartamento 106.1 m²
SUL balconi coperti 10.8 m²
SUL terrazza panoramica (rooftop) 107.8 m²

Sup. commerciale app. 110.2 m²
Sup. commericale rooftop 5.9 m²

Sup. commerciale totale PPP 4 116.1 m²



Pianta piano ppartamento

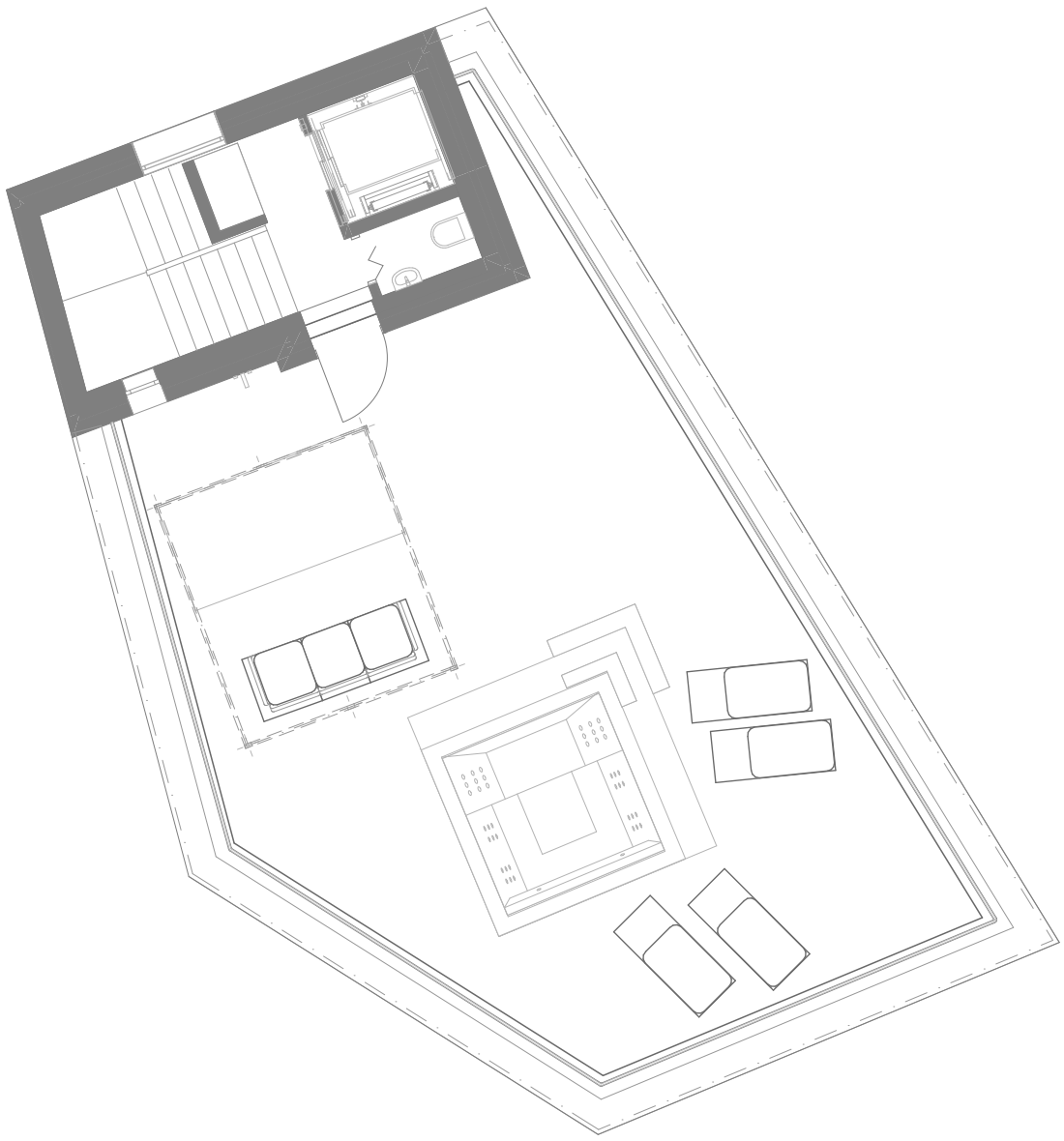
Sup. commerciale cosí composta:

superficie appartamento incluso tutti i muri perimetrali, i muri interni e metà dei muri verso zone comuni o altre PPP; 1/2 delle logge/balconi coperti, 1/3 di 1/6 (quota parte di ogni PPP) per terrazza panoramica vista lago (rooftop) e 2/10 della superficie di un giardino ad uso esclusivo

N.B.
significato di SUL:

quale superficie utile lorda si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale.

Piano provvisorio non vincolante



Pianta piano rooftop comune

PROMOZIONE IMMOBILIARE DI

ELYSIUM GROUP SA
6900 LUGANO

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.
Roberta Testa, assistente

N

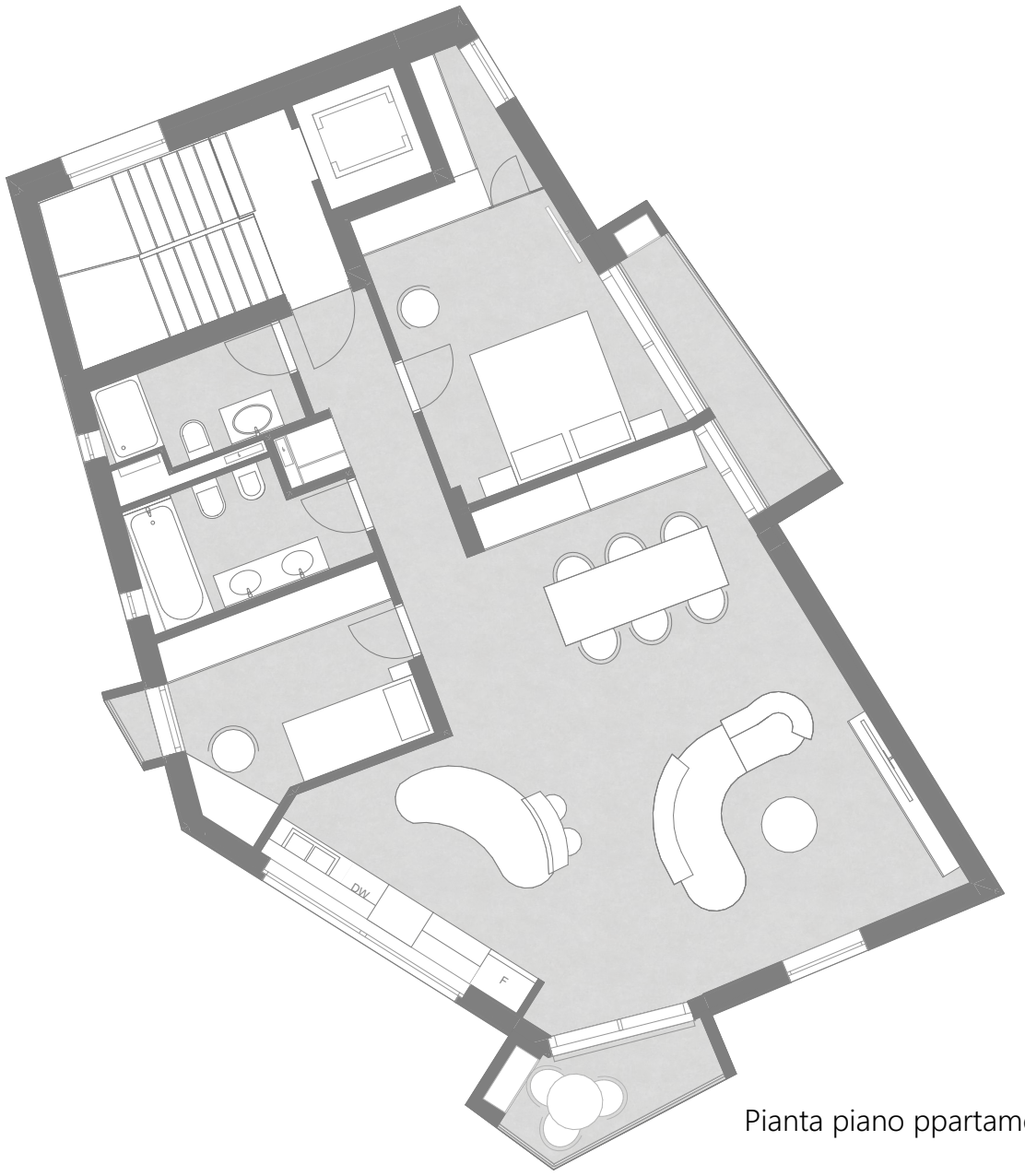
PPP 5

Appartamento **piano 4**
3 1/2 locali

SUL appartamento 107.8 m²
SUL balconi coperti 9.7 m²
SUL terrazza panoramica (rooftop) 107.8 m²

Sup. commerciale app. 111.6 m²
Sup. commericale rooftop 5.9 m²

Sup. commerciale totale PPP 5 117.5 m²



Pianta piano ppartamento

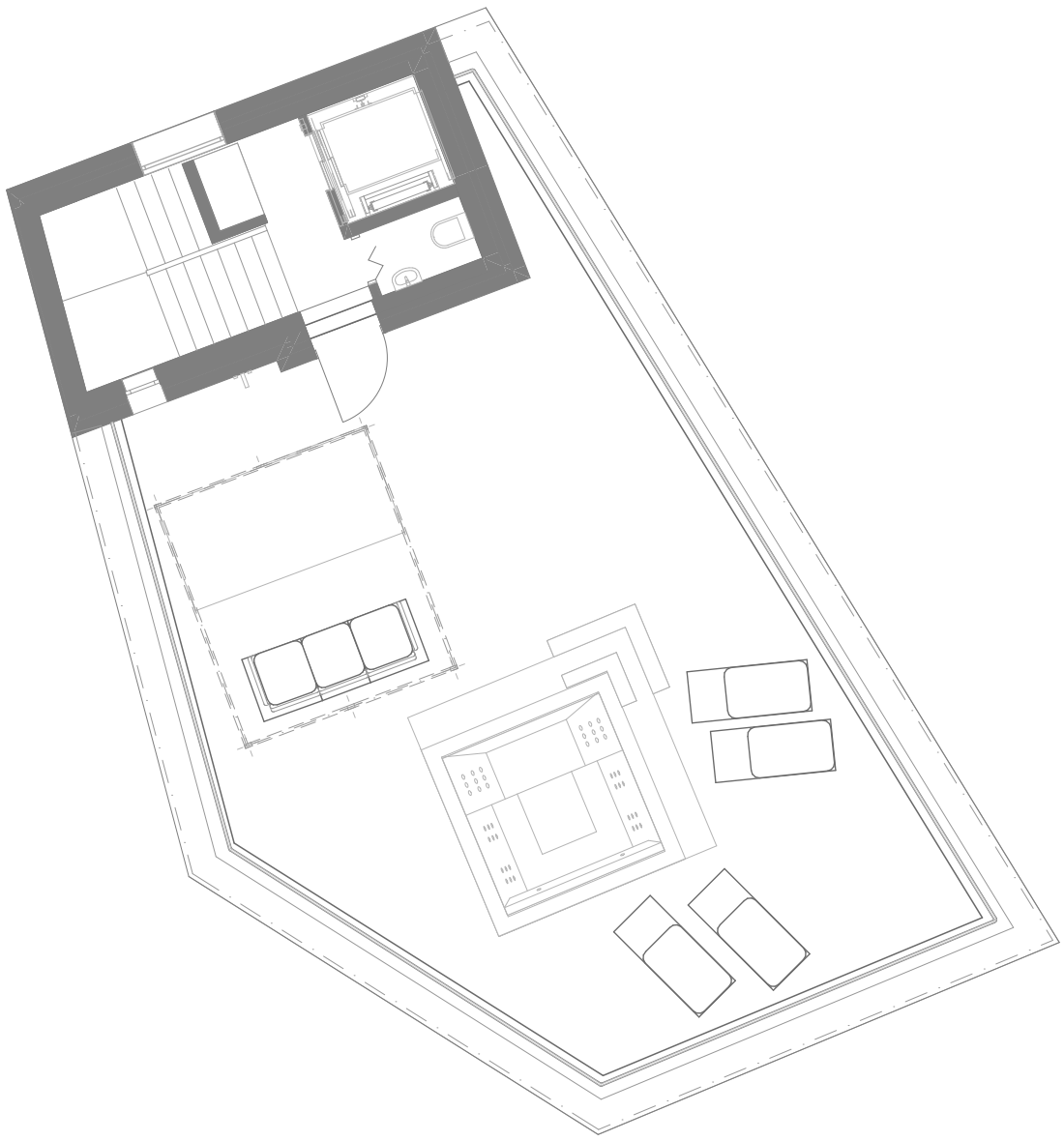
Sup. commerciale cosí composta:

superficie appartamento incluso tutti i muri perimetrali, i muri interni e metà dei muri verso zone comuni o altre PPP; 1/2 delle logge/balconi coperti, 1/3 di 1/6 (quota parte di ogni PPP) per terrazza panoramica vista lago (rooftop) e 2/10 della superficie di un giardino ad uso esclusivo

N.B.
significato di SUL:

quale superficie utile lorda si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale.

Piano provvisorio non vincolante



Pianta piano rooftop comune

PROMOZIONE IMMOBILIARE DI

ELYSIUM GROUP SA
6900 LUGANO

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.
Roberta Testa, assistente

PPP 6

Appartamento **piano 5** (attico)
3 1/2 locali

SUL appartamento 106.1 m²
SUL balconi coperti 9.6 m²
SUL terrazza panoramica (rooftop) 107.8 m²

Sup. commerciale app. 109.6 m²
Sup. commericale rooftop 5.9 m²

Sup. commerciale totale PPP 6 115.5 m²



Pianta piano ppartamento

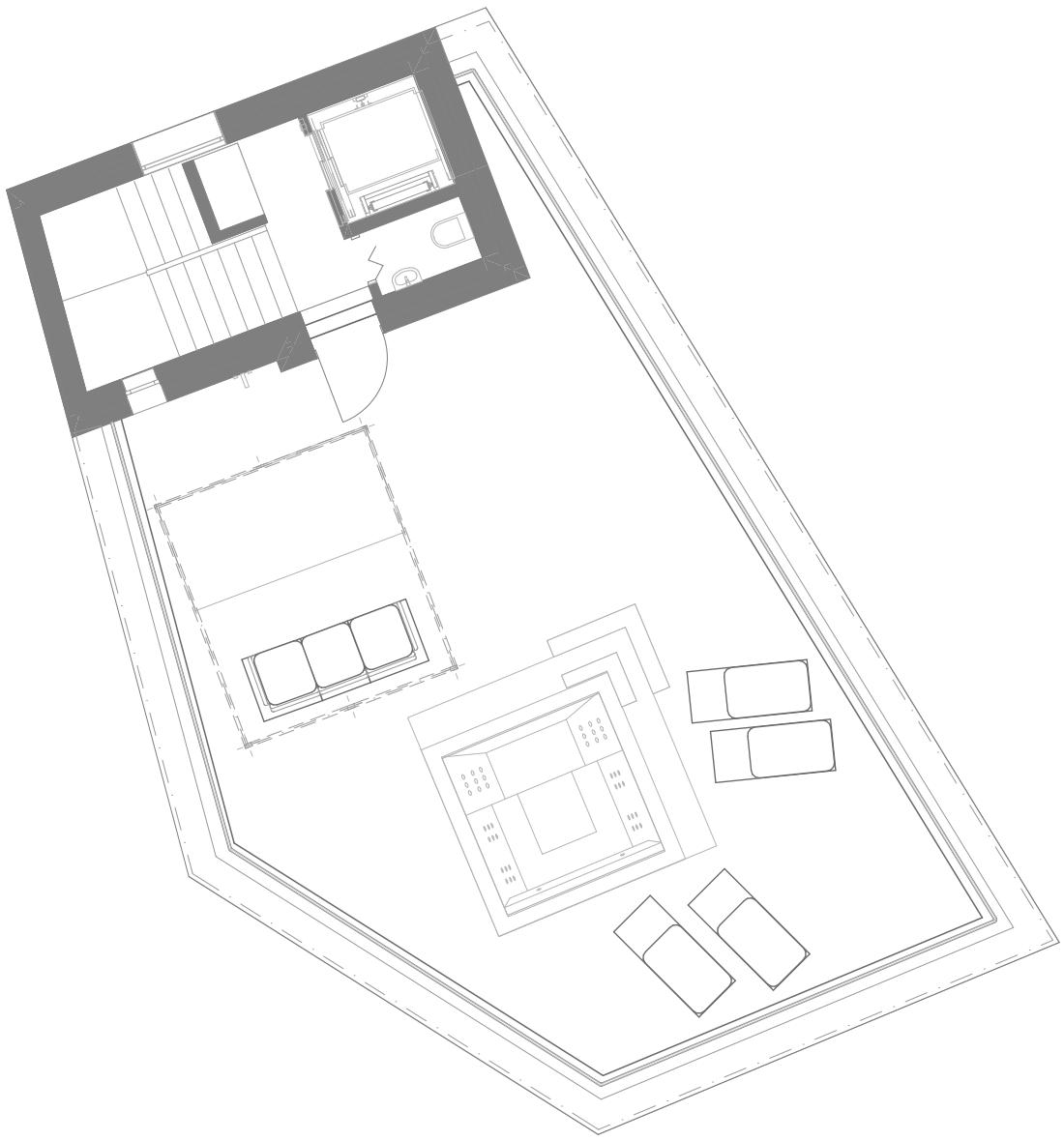
Sup. commerciale cosí composta:

superficie appartamento incluso tutti i muri perimetrali, i muri interni e metà dei muri verso zone comuni o altre PPP; 1/2 delle logge/balconi coperti, 1/3 di 1/6 (quota parte di ogni PPP) per terrazza panoramica vista lago (rooftop) e 2/10 della superficie di un giardino ad uso esclusivo

N.B.
significato di SUL:

quale superficie utile lorda si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale.

Piano provvisorio non vincolante



Pianta piano rooftop comune

PROMOZIONE IMMOBILIARE DI

ELYSIUM GROUP SA
6900 LUGANO

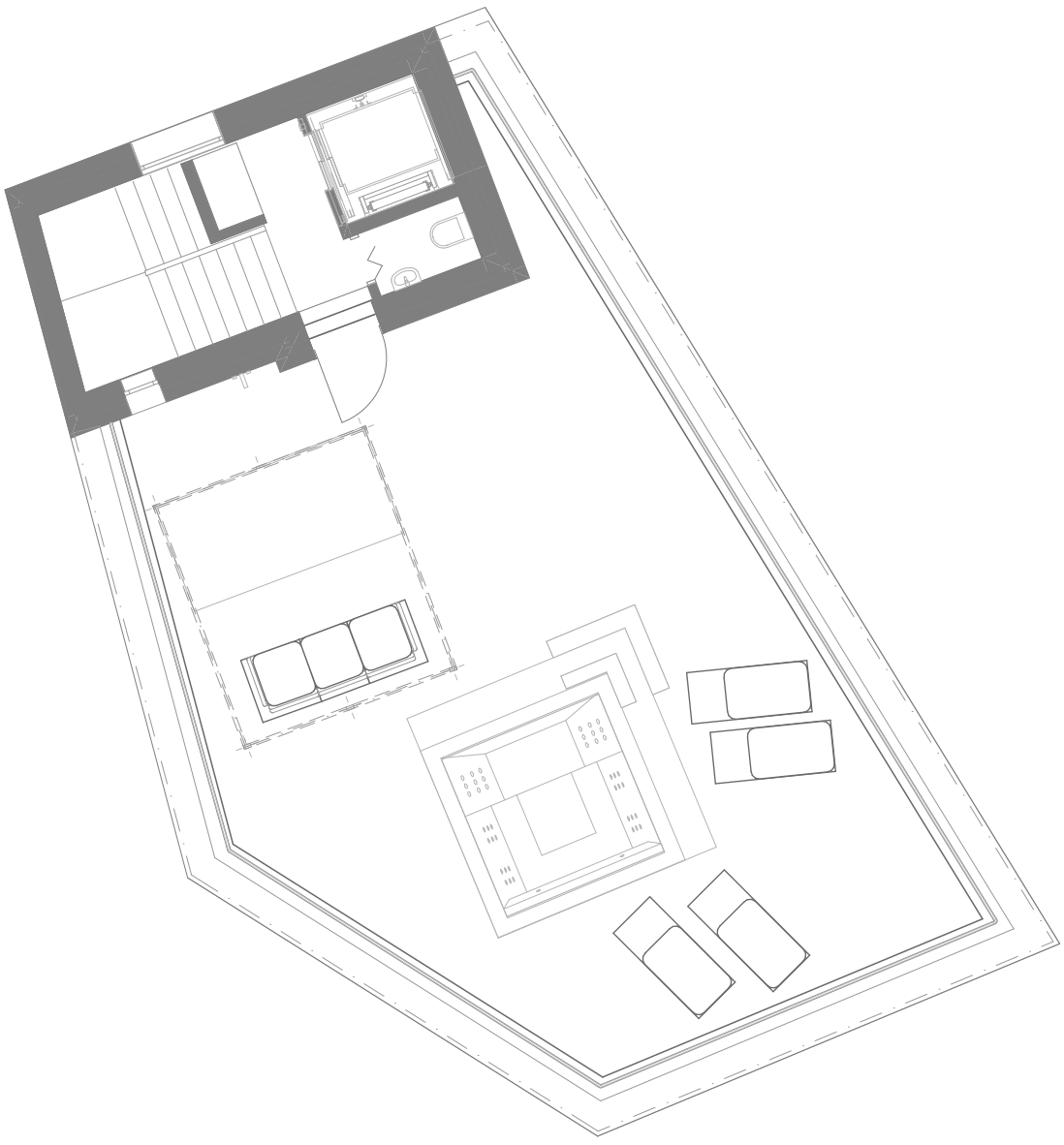
PROGETTO E DIREZIONE LAVORI

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.
Roberta Testa, assistente

TERRAZZA PANORAMICA (ROOFTOP)

SUL rooftop 107.8 m²

Superficie commericale 105.8 m²
Superficie diviso 6 PPP 17.63 m²
Superficie commerciale di ogni PPP 5.9 m²



Pianta piano rooftop comune

Sup. commerciale cosí composta:

superficie appartamento incluso tutti i muri perimetrali, i muri interni e metà dei muri verso zone comuni o altre PPP; 1/2 delle logge/balconi coperti, 1/3 di 1/6 (quota parte di ogni PPP) per terrazza panoramica vista lago (rooftop) e 2/10 della superficie di un giardino ad uso esclusivo

N.B.
significato di SUL:

quale superficie utile lorda si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale.

Piano provvisorio non vincolante

PROMOZIONE IMMOBILIARE DI

ELYSIUM GROUP SA
6900 LUGANO

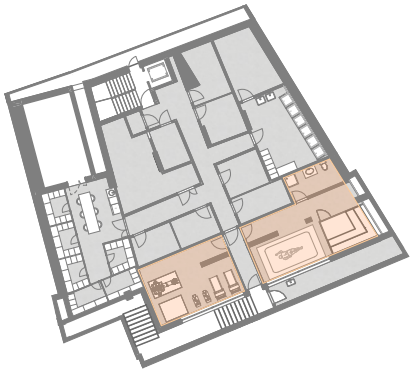
PROGETTO E DIREZIONE LAVORI

Tecnoclima
Studio Architettura & Energia
Via Dufour 21 - 6900 Lugano
mail: info@tecnoclima.ch
sito: www.tecnoclima.ch
tel +41 91 924 14 14
fax +41 91 924 20 14
Luca Giordano, titolare
Marino Cattaneo, partner
Desirée Grisoni, partner jr.
Roberta Testa, assistente

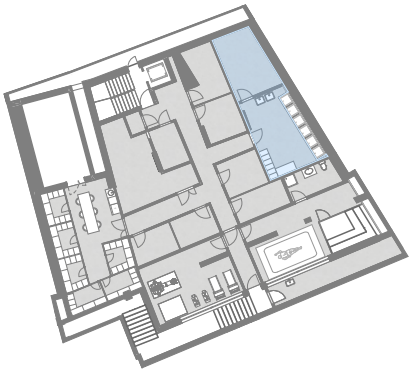
N

Osservazioni informative:

Nel prezzo di vendita è incluso l'utilizzo ad **uso comune** dell'area fitness, della vasca nuoto contro corrente, della sauna, del bagno doccia, della zona stenditoio e lavanderia allocati al piano -1.
Inoltre è incluso l'utilizzo ad **uso comune** della zona barbecue esterna al piano 0.



Locali fitness, sauna e vasca

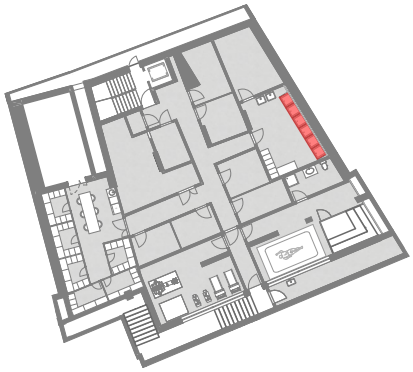


Locali lavanderia e stenditoio

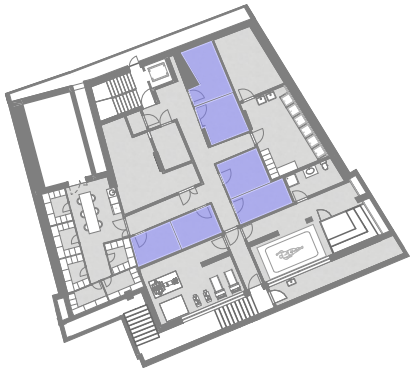


Zona barbecue

E` previsto ed incluso l'utilizzo ad **uso esclusivo** della torre lavatrice - tumbler e delle cantine allocati al piano -1.

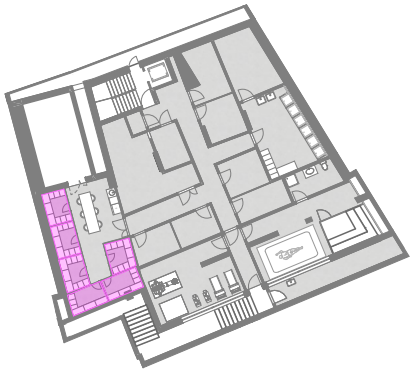


Colonne lavatrici-tumbler

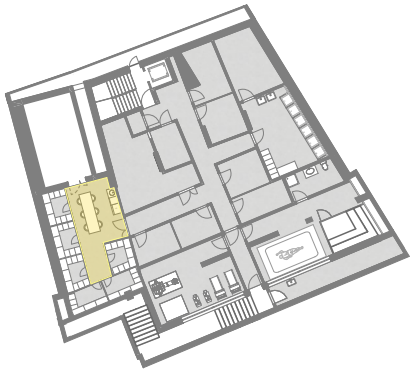


Cantine

E` possibile acquistare l'utilizzo ad **uso esclusivo** di una cantina vini e dell'**utilizzo comune** della taverna allocati al piano -1, prezzo su richiesta.



Cantine vini



Taverna

N.B.
Il presente documento aggiornato annulla e sostituisce tutti i documenti precedenti, e dà ordine prioritario rispetto a qualsiasi altro documento informativo, commerciale e tecnico sino ad oggi pubblicato.

Posizioni accessorie su richiesta:

- Modifica bagni per anziani o diversamente abili

- Climatizzatore camere

- Guide tende interne integrate nel soffitto

- Apertura dei serramenti rotondi con parapetto

- Tende da sole esterne per balconi

- Armadi su misura zona giorno

- Manutenzione e pulizia serramenti rotondi fissi

- Upgrade domotica