



UN PROGETTO DI LIKA HOLDING AG

# PARADISO BUTTERFLY

Relazione tecnica di vendita  
Appartamenti

# INTRODUZIONE

La Residenza Butterfly sorge nel cuore di Paradiso, in una zona residenziale ben collegata e a pochi minuti dal centro di Lugano. La sua posizione strategica consente un facile accesso grazie ai mezzi pubblici e alla vicinanza di tutti i principali servizi cittadini.

L'edificio si sviluppa su nove piani fuori terra, con il piano terra destinato ad attività commerciali. La parte centrale è anch'essa dedicata ad attività commerciali, eccetto l'attico, mentre le ali laterali ospitano unità residenziali. Tuttavia, ogni piano può essere personalizzato, consentendo la scelta tra destinazione commerciale o residenziale, poiché l'edificio è ancora in fase di progettazione. La struttura include anche quattro piani interrati adibiti ad autorimesse. I piani residenziali offrono una varietà di appartamenti, da 1.5 a 4.5 locali, in grado di soddisfare diverse esigenze abitative.

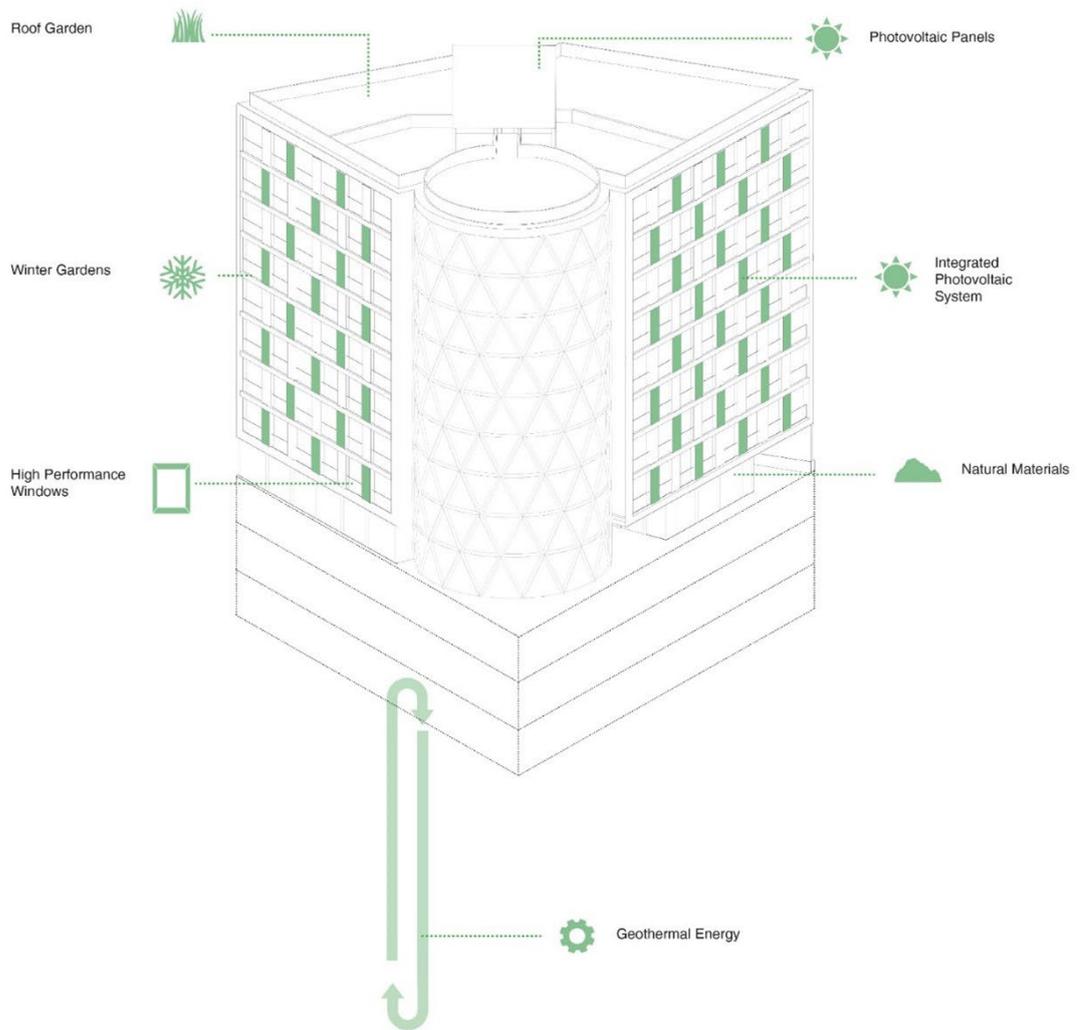
Il livello qualitativo è medio-alto, con grande attenzione nella selezione dei materiali esterni e delle finiture interne. La facciata dell'edificio presenta una struttura ventilata, rivestita con pannelli in travertino alternati a pannelli fotovoltaici. Le aree comuni sono rifinite con lastre di travertino o intonaco di alta qualità, creando un'atmosfera elegante e raffinata.

La Residenza Butterfly è pensata per chi desidera vivere in un ambiente moderno e accogliente, con una particolare attenzione alla sostenibilità ambientale. Il sistema di riscaldamento e raffrescamento è affidato a una termopompa con sonde geotermiche, che sfrutta l'energia del terreno per garantire comfort tutto l'anno. L'acqua calda sanitaria è prodotta centralmente e mantenuta in circolazione grazie a un sistema di ricircolo.

La facciata integra pannelli fotovoltaici che si fondono armoniosamente con il design dell'edificio, differenziandosi dai moduli fotovoltaici tradizionali e conferendo un aspetto elegante e coerente con l'architettura. Un ulteriore impianto fotovoltaico è installato sulla copertura del corpo tecnico, contribuendo ad aumentare la capacità di produzione energetica.

L'involucro edilizio è realizzato con materiali isolanti ad alte prestazioni e serramenti a taglio termico con tripli vetri, che contribuiscono a un significativo risparmio energetico. Tutti i materiali utilizzati, sia per le facciate che per gli spazi interni, sono completamente naturali. Le terrazze sono dotate di serramenti aggiuntivi che consentono la loro chiusura completa, trasformandole in giardini d'inverno fruibili anche nei mesi più freddi.

Il seguente schizzo descrive gli aspetti ecologici descritti in precedenza:



# 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 e raffreddamento**

Produzione di calore: centrale termica composta da sonde geotermiche con termopompa ubicata nell'apposito locale tecnico al piano interrato -4.

Distribuzione del calore: pavimento radiante riscaldante a serpentine. Lo stabile dispone di un interruttore estate-inverno per la gestione dell'impianto in ciascun appartamento.

Impianto di raffreddamento estivo: effettuato mediante ventilconvettori a soffitto per ciascun appartamento, allacciati ad un impianto specifico compreso di scarico di condensa. Lo stabile dispone di un interruttore estate-inverno per la gestione dell'impianto in ciascun appartamento.

È presente un sistema per il conteggio separato dei consumi di energia.

## **Canalizzazioni e impianto sanitario**

Realizzati e dimensionati secondo le normative vigenti.

Apparecchi sanitari e rubinetteria a scelta del proprietario in accordo col general contractor. Predisposizione allacciamento lavatrice. Ogni appartamento ha un contatore separato per il consumo di acqua sanitaria.

## **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 tramite ventilatori temporizzati con apertura luce bagno;
- Cappe cucina e ricircolo su filtri a carboni attivi;
- Autorimesse;
- Cantine.

## **Impianto elettrico**

Apparecchi a corrente forte

L'allacciamento alla rete elettrica viene gestita da AIL, mediante testa cavo di nuova realizzazione dedicata alla struttura.

Il quadro elettrico principale posto al piano interrato -1 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 due colonne montanti verticali. Quella relativa agli appartamenti si sviluppa dal locale tecnico elettrico posto al piano interrato -1 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 dal vano tecnico ispezionabile di ogni piano.

Per ogni locale sono stati previsti vari punti prese utilizzabili per l'alimentazione delle apparecchiature di servizio e comandate per l'eventuale 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**

L'illuminazione degli ambienti è realizzata mediante apparecchi in tecnologia LED; 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, nei bagni e nei terrazzi e degli apparecchi da incasso nella zona cucina. Sarà presente, inoltre, un binario elettrificato con dispositivi a LED nei soffitti della suddetta zona.

### **Impianti a corrente debole**

#### Rete dati

La rete dati è realizzata con un cablaggio strutturato universale, prevista di due prese in soggiorno e una per ogni camera.

#### Impianto TV

L'impianto Swisscom TV con una presa è previsto in soggiorno e in ogni camera da letto padronale.

#### Impianto videocitofono

La postazione videocitofono è prevista nell'atrio esterno di ingresso. Internamente agli appartamenti sono previste le postazioni di ricezione chiamate.

Il sistema previsto è integrato sulla rete IP.

### **Installazione di domotica**

#### Impianto BUS KNX

L'impianto domotico permetterà la gestione dell'impianto di illuminazione e delle tende oscuranti a rullo esterne.

Al sistema è collegata la centrale meteo posata sulla copertura per la gestione delle tende a rullo e sono presenti piranometri per la gestione dell'irraggiamento solare.

Saranno presenti delle tastiere BUS KNX per comandare tutti gli impianti sopra menzionati, e un comando generale all'ingresso di ogni appartamento dotato di display touch 3,5" per gestione on-off generale luci e gestione delle zone del riscaldamento a pavimento.

### **Corpi illuminanti e lampade speciali**

Nelle zone comuni il comando delle luci avverrà tramite rivelatori 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 verrà 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.

### **Altro**

#### Impianto carica auto

Verrà predisposta una tubazione per ogni settore di parcheggio perimetrale che permetterà la futura alimentazione di una 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:**

Percorso d'accesso veicolare tramite la rampa di accesso situata su Via Geretta.

Accesso pedonale pavimentato con porfido secondo le indicazioni comunali.

**Giardini di uso esclusivo (attico):** copertura giardino in manto erboso. Posa di 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 atri, scale e parti comuni è realizzato 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**

Separatore per cantine 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 cassette;
- 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 piastrellato a pavimento.
- Vasca in acciaio smaltato ad incasso con rivestimento frontale e laterale in gres.
- Rubinetteria in acciaio cromato.

### **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).

## 6. BUDGET ACQUIRENTI

Il budget dell'acquirente è disponibile sul nostro sito web [butterfly-paradiso.ch](http://butterfly-paradiso.ch).

## 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 2 anni, 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.