

Centro Valsangiacomo, Chiasso
Spazi abitativi e commerciali
nei pressi del centro storico e
della stazione



Lambertini, Ernst & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.





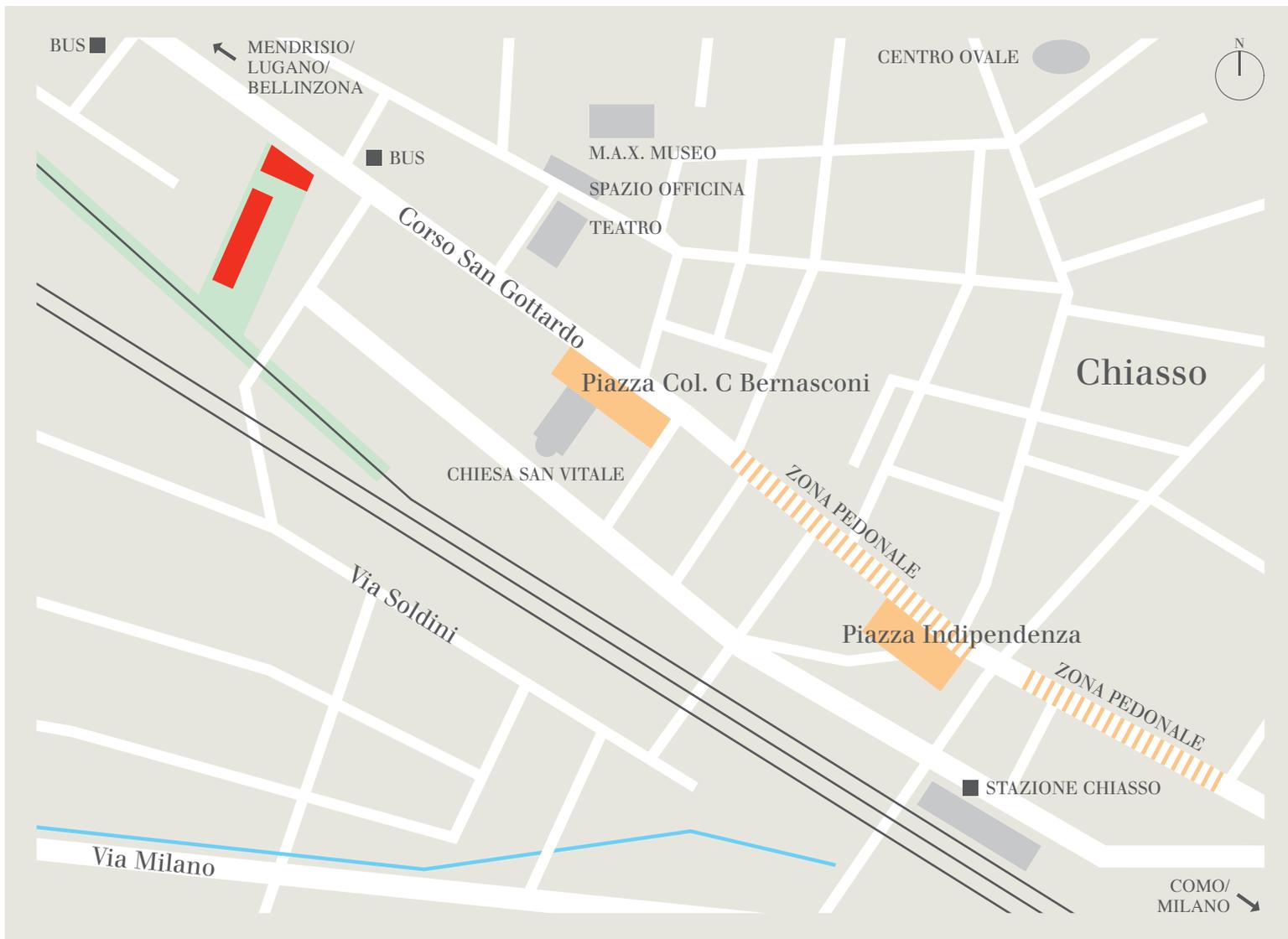
Chiasso verso il futuro: uno spazio vitale urbano si reinventa

A Chiasso si respira uno spirito nuovo di crescita e sviluppo. Quale città di confine, con il proprio specifico carattere e come punto di transito tra la Svizzera e la Lombardia, Chiasso attira da sempre per il suo fascino particolare. Ora Chiasso si propone rinnovata verso l'esterno come città vivace e dinamica e richiama sempre più persone quale spazio di vita di qualità. Ma anche sempre più aziende orientate alla crescita, scoprono Chiasso come luogo situato in posizione ideale per sfruttare il potenziale presente nella regione metropolitana circostante, con circa 6 milioni di abitanti ed in continua crescita.

Anche come città residenziale Chiasso è sempre più attraente e vive una rinascita estetica e architettonica. Simboli di questo sviluppo sono il centro storico, rivalutato urbanisticamente nel corso degli ultimi anni. Insieme al Cinema Teatro, il nuovo m.a.x.museo, lo Spazio Officina e diverse gallerie, Chiasso si posiziona anche con un'adeguata offerta culturale.

La nuova Chiasso del XXI secolo trasmette ai suoi abitanti la gioia di vivere in una città dove si trovano eleganti negozi, supermercati, bar dall'impronta semplice che celebrano la tradizione del caffè all'italiana, pizzerie, osterie, grotti e ristoranti da gourmet. Oltre alle scuole pubbliche fino alle medie, l'offerta formativa include diversi istituti privati. Numerosi medici generici e specialisti, dentisti e farmacie garantiscono l'assistenza sanitaria.

Chiasso ospita inoltre eventi di spicco come il Jazz Festival, il Carnevale di Nebiopoli o il Festate. La città più a sud della Svizzera è anche il punto di partenza per andare alla scoperta del Mendrisiotto. Una regione che offre molteplici possibilità per rilassarsi e godersi il tempo libero tra cui, ad esempio, il Parco delle Gole della Breggia, la Valle di Muggio e il Monte Generoso. Oltre confine, degni di nota sono il vicino Lago di Como e Milano, metropoli culturale ed economica.



Posizione centrale privilegiata: al ritmo di città e regione

Il Centro Valsangiaco si trova nelle immediate vicinanze del centro città e della stazione ed è un'oasi urbana tra il vivace Corso San Gottardo e i binari delle FFS. Dall'altro lato della strada si trova la fermata Rampa dell'Autolinea Mendrisiense con collegamenti per la stazione di Chiasso nonché per Mendrisio, Rancate, Balerna e altre località dei dintorni.

Come città di transito e di confine tra il Ticino e la Lombardia, Chiasso ha carattere di snodo di traffico. Dal punto di vista dei trasporti, la città è collegata in modo eccellente a nord e a sud. Il centro di Como si trova a soli 12 minuti di auto e Varese a circa 50 minuti. L'aeroporto internazionale di Milano Malpensa è raggiungibile in autostrada in appena 40 minuti e Milano in circa 55 minuti di treno o di auto. Brevi sono anche le distanze e i tempi di percorrenza con treno e auto per Lugano, Locarno e Bellinzona.





Il concetto architettonico: compattazione urbana e tanta flessibilità

Sul sedime dove la famiglia Valsangiacomo ha risieduto per molto tempo, gestendo una vineria dal 1831, sorgono due edifici abitativi a sei piani perpendicolari tra loro. Rifacendosi alla tradizione del commercio vinicolo, gli edifici hanno i nomi di Casa «Bianco» e Casa «Rosso». Da un lato l'architettura segue il moderno principio della compattazione degli edifici in un ambiente urbano, dall'altro si orienta al concetto di pianta aperta già applicato da Le Corbusier. La struttura portante con griglia di sostegno consente di suddividere a piacere le superfici. Il risultato è un'interessante offerta di appartamenti di diverse dimensioni e con versatili configurazioni spaziali.

La creazione di uno spazio libero di ampio respiro all'angolo di entrambi i corpi degli edifici evidenzia l'urbanità del luogo, creando un collegamento con l'esteso campo di binari. Un'alternanza di zone verdi con rivestimenti in ghiaia e pietrisco e di superfici ricreative con aree giochi e per lo sport conferisce al luogo un carattere autonomo, invitando gli abitanti a vivere lo spazio esterno in base alle proprie esigenze.

Gli appartamenti della Casa «Rosso» in Corso San Gottardo sono accessibili alle sedie a rotelle e creano le condizioni ideali per poter vivere nella propria casa anche in età avanzata. Al piano terreno nonché al primo e al secondo piano di questo edificio sono disponibili spazi per uso commerciale e ufficio. Gli appartamenti della Casa «Bianco» sono generalmente adatti a tutti gli affittuari in grado di apprezzare un elevato comfort abitativo in posizione centrale. Anche le comunità alloggio di studenti sono le benvenute. Nel garage sotterraneo sono disponibili 115 posteggi, nello spazio esterno 8 posteggi per visitatori.

Rispetto delle risorse ed efficienza energetica

Il Centro Valsangiacomo rispetta l'ambiente. La Casa «Bianco» è il primo edificio in Ticino certificato secondo lo standard Minergie-A®. La Casa «Rosso» soddisfa lo standard Minergie®.

Disclaimer: le rappresentazioni sono unicamente a scopo indicativo. L'esecuzione effettiva potrà subire delle variazioni.



Abitare nel Centro Valsangiacomo: spazio vitale di qualità

Gli inquilini più esigenti troveranno nel Centro Valsangiacomo moderni spazi abitativi dotati di tutti i comfort. L'offerta comprende ampi appartamenti da 1.5, 2.5, 3.5 e 4.5 locali con balcone, giardino o terrazza per soddisfare le esigenze abitative individuali.

Interno

Zone giorno e notte	Rivestimento pavimenti zona giorno e sala da pranzo: gres porcellanato antracite; rivestimento pavimenti camere: parquet a listelli rovere naturale opaco sigillato; zoccolo in legno bianco; pareti: intonaco bianco a finitura liscia; soffitto: intonaco bianco a finitura liscia; finestre con binario per tende
Cucina	Rivestimento pavimento: gres porcellanato antracite; cucina con credenza alta, base e pensili rivestiti in resina sintetica, luce da incasso, piano di lavoro in pietra naturale; apparecchi: piano cottura in vetroceramica, forno ad aria calda, cappa, lavastoviglie, grande frigorifero con scomparto per surgelati separato
Bagno/doccia/WC	Rivestimento pavimento: gres porcellanato antracite; pareti: piastrelle in ceramica/intonaco bianco a finitura liscia; soffitto: intonaco bianco a finitura liscia; lavabo, vasca da bagno e/o doccia, impianto water a parete, armadietto a specchio con illuminazione
Armadi a muro	Guardaroba/armadio a muro nell'ingresso, combinato con mobile per accessori per pulizie
Lavare/asciugare	8 locali lavanderia e stenditoio nel seminterrato con una lavatrice, asciugatrice e vasca di lavaggio ciascuno; ogni locale stenditoio è dotato di corde per stendere il bucato e di un'asciugabiancheria
Installazioni elettriche	Numero sufficiente di interruttori e di prese in tutte le camere, allacciamenti per lampade a soffitto; allacciamento multimedia, balconi e posti a sedere con presa esterna e plafoniera
Porte appartamento	Porta di entrata dell'appartamento con serratura a 3 punti di chiusura e spioncino; citofono con apriporta
Sistema di chiusura	Sistema di chiusura di sicurezza con chiave unica per appartamento, portone d'ingresso, cassetta delle lettere, cantina e garage; 5 chiavi per ogni appartamento
Scomparto cantina	Uno scomparto nel seminterrato per ciascun appartamento, interruttore con presa per ogni scomparto
Altezza locali	Altezza locali ca. 2.57 m

Esterno

Facciata	Isolamento termico esterno con intonaco, attacco a terra in cemento al piano terra
Finestre	Finestre in PVC con tripli vetri isolanti; porta-finestra scorrevole a ribalta per balcone o posto a sedere a sud-ovest e sud-est
Balcone	Rivestimento pavimento: lastre in calcestruzzo
Protezione solare e dalle intemperie	In tutte le finestre lamelle a pacco con comando manuale, sul balcone tenda verticale in tessuto con comando manuale
Tetto piano	Non accessibile, impianto fotovoltaico (Casa «Bianco»)

Impianti tecnici

Label energetico	Minergie-A® (Casa «Bianco»), Minergie® (Casa «Rosso»)
Riscaldamento	Riscaldamento a pavimento; generazione di calore tramite termopompa acqua/acqua
Aerazione	Aerazione appartamento controllata (aerazione comfort)
Impianto ascensore	Ascensore per persone, 675 kg/9 persone, accessibile ai disabili

Ambiente esterno

Posti a sedere	Appartamenti al piano terra con zona ricreativa con panchine
Cortile interno	Aree verdi, giochi per bambini e posti a sedere
Parcheggi	115 posteggi nel garage sotterraneo, meccanismo portone elettrico con interruttore a chiave; posteggi auto per visitatori e posteggi per biciclette all'aperto

Lavorare nel Centro Valsangiacomo: superfici commerciali in posizione fortemente frequentata

La Casa «Rosso», rivolta verso il vivace Corso San Gottardo, è il luogo ideale per ospitare aziende di servizi ed esercizi commerciali. Al piano terreno si trova una superficie commerciale di 422.5 m² con ampie vetrine frontali. Al primo e al secondo piano è disponibile un'ulteriore superficie di 1166 m² complessivi.

Locali commerciali, Casa «Rosso», piano terreno

Facciata	Isolamento termico esterno con intonaco
Finestre	Finestre in metallo con tripli vetri isolanti, porte sul lato strada e cortile
Protezione solare e dalle intemperie	Lamelle a pacco con comando elettrico, tenda a proiezione in tessuto con comando manuale sul lato cortile
Installazioni elettriche	Installazioni ad alta tensione: interruttore e prese, allacciamenti per lampade a soffitto; installazioni a bassa tensione: allacciamento telefono/ISDN/FTTH (collegamento in fibra ottica), luci e lampade negli impianti sanitari
Riscaldamento	Riscaldamento tramite ventilconvettori (fan coil), con regolatore singoli locali/termostati; generazione di calore tramite termopompa acqua/acqua
Aerazione	Aerazione controllata (aerazione comfort), dispositivo di controllo individuale con regolazione a più livelli; aria in ingresso tramite scarichi sul soffitto nei locali commerciali; aria di scarico tramite scarichi nel corridoio
Raffreddamento	Raffreddamento tramite climaconvettori (fan coil), con deumidificazione aria, controllabile individualmente per ogni dispositivo, montaggio a soffitto
Impianti sanitari	Posizionamento e ampliamento impianti sanitari previo accordo con il locatore
Impianto ascensore	Ascensore per persone, 675 kg/9 persone, accessibile ai disabili
Pavimento	Battuto di cemento grezzo o pavimento in calcestruzzo per la realizzazione di una pavimentazione finita o di un doppio pavimento
Pareti/Soffitto	Intonaco bianco a finitura liscia
Altezza locali	Altezza locali ca. 3.50 m

Locali a uso ufficio, Casa «Rosso», 1°/2° piano

Facciata	Isolamento termico esterno con intonaco
Finestre	Finestre in PVC con tripli vetri isolanti; porta-finestra scorrevole a ribalta per balcone
Protezione solare e dalle intemperie	In tutte le finestre lamelle a pacco con comando elettrico, sul balcone tenda verticale in tessuto con comando manuale
Installazioni elettriche	Installazioni ad alta tensione: interruttore e prese, allacciamenti per lampade a soffitto; installazioni a bassa tensione: allacciamento telefono/ISDN/FTTH (collegamento in fibra ottica), luci e lampade negli impianti sanitari
Riscaldamento	Riscaldamento tramite ventilconvettori (fan coil), con regolatore singoli locali/termostati; generazione di calore tramite termopompa acqua/acqua
Aerazione	Aerazione controllata (aerazione comfort), dispositivo di controllo individuale con regolazione a più livelli; aria in ingresso tramite scarichi sul soffitto nei locali a uso ufficio; aria di scarico tramite scarichi nel corridoio
Raffreddamento	Raffreddamento tramite convettori climatici (fan coil), con deumidificazione aria, controllabile individualmente per ogni dispositivo, montaggio a soffitto
Impianti sanitari	Impianti WC completi (uomini, donne e disabili separati)
Impianto ascensore	Ascensore per persone, 675 kg/9 persone, accessibile ai disabili
Pavimento	Battuto di cemento grezzo o pavimento in calcestruzzo per la realizzazione di una pavimentazione finita o di un doppio pavimento
Pareti/Soffitto	Intonaco bianco a finitura liscia
Altezza locali	Altezza locali ca. 2.75 m

Oggetti in affitto: appartamenti, uffici e spazi commerciali

N° oggetto	Tipo di oggetto	Superficie	Balcone/Giardino
------------	-----------------	------------	------------------

Appartamenti, Casa «Bianco», piano terreno

001	4.5 locali	101.0 m ²	18.5 m ²
002 / 008 / 010	1.5 locali	35.0 m ²	22.0 m ²
003	2.5 locali	53.5 m ²	18.5 m ²
004	2.5 locali	72.0 m ²	45.0 m ²
005	2.5 locali	71.5 m ²	25.0 m ²
006 / 007	3.5 locali	83.5 m ²	12.5 m ²
009	2.5 locali	52.0 m ²	18.5 m ²
011	2.5 locali	53.5 m ²	18.5 m ²
012	3.5 locali	83.0 m ²	12.5 m ²

Appartamenti, Casa «Bianco», 1° / 2° / 3° / 4° / 5° piano

101 / 201 / 301 / 401 / 501	4.5 locali	101.0 m ²	26.0 m ²
102 / 108 / 110 / 202 / 208 / 210 / 302 / 308 / 310 / 402 / 408 / 410 / 502 / 508 / 510	1.5 locali	35.0 m ²	4.5 m ²
103 / 203 / 303 / 403 / 503	2.5 locali	53.5 m ²	18.5 m ²
104 / 204 / 304 / 404 / 504	2.5 locali	72.0 m ²	12.5 m ²
105 / 305 / 405 / 505	2.5 locali	71.5 m ²	25.0 m ²
205	2.5 locali	72.5 m ²	25.0 m ²
106 / 306 / 406 / 506	3.5 locali	83.0 m ²	20.0 m ²
206	2.5 locali	71.0 m ²	15.0 m ²
107 / 307 / 407 / 507	3.5 locali	82.5 m ²	20.0 m ²
207	2.5 locali	72.5 m ²	25.0 m ²
109 / 309 / 409 / 509	2.5 locali	52.0 m ²	19.0 m ²
209	2.5 locali	52.5 m ²	19.0 m ²
111 / 211 / 311 / 411 / 511	2.5 locali	53.5 m ²	19.0 m ²
112 / 212 / 312 / 412 / 512	3.5 locali	83.0 m ²	13.0 m ²

Appartamenti, Casa «Rosso», 3° / 4° / 5° piano

313 / 413 / 513	4.5 locali	118.0 m ²	12.5 m ²
314 / 414 / 514	2.5 locali	70.5 m ²	25.5 m ²
315 / 415 / 515	3.5 locali	88.5 m ²	13.0 m ²
316 / 416 / 516	2.5 locali	59.5 m ²	0.0 m ²
317 / 417 / 517	4.5 locali	98.5 m ²	13.0 m ²
318 / 418 / 518	1.5 locali	34.5 m ²	13.0 m ²
319 / 419 / 519	2.5 locali	82.5 m ²	9.5 m ²

Uffici e spazi commerciali, Casa «Rosso»

013 (piano terreno)	Negozi	422.5 m ²	–
113 (1° piano)	Uffici	583.0 m ²	77.5 m ²
213 (2° piano)	Uffici	583.0 m ²	77.5 m ²

Lambertini, Ernst & Partners
Gestioni immobiliari SA
Via Serafino Balestra 18
Casella postale 6012
CH-6900 Lugano

Tel. +41 091 910 40 30
immo@lepartners.com
www.lepartners.com

Committente

Fondazione
d'investimento Turidomus
Obstgartenstrasse 19
8006 Zurigo

Architetto

Charles De Ry Architettura SA
Via Marco da Carona 9
6900 Lugano

Impresa Generale

Implenia Svizzera SA
Via Vergiò 8
6932 Lugano-Breganzona

Creazione

Tatin Design Studio, Basilea

Testi/redazione

Walter Kern, Zurigo

Traduzioni

Text Translate AG, Zurigo

Impaginazione/layout

Susanne Gmür, Lucerna

Illustrazioni

Raumgleiter, Zurigo

www.centro-valsangiacomo.ch

Amministrazione

Lambertini, Ernst & Partners
Gestioni immobiliari SA
Via Serafino Balestra 18
Casella postale 6012
CH-6900 Lugano

Tel. +41 091 910 40 30
immo@lepartners.com
www.lepartners.com



Lambertini, Ernst & Partners
Gestioni Immobiliari S.A.