



Residenza Gerbio
via Gerbione 9, 6598 Tenero-Contra

APPARTAMENTI DI PROPRIETÀ

www.novaron.ch

Premessa

La Residenza Gerbio sorgerà nel cuore di Tenero-Contra, in una posizione centrale e strategica. Il nuovo complesso residenziale sarà completato entro febbraio 2028. Gli esclusivi appartamenti di proprietà da 3,5 e 4,5 locali si trovano in una tranquilla area residenziale a traffico limitato, immersi nell'atmosfera unica di questo affascinante comune vitivinicolo. Tutti i principali servizi sono raggiungibili a piedi, offrendo comodità e numerose possibilità di svago e di relax. Grazie a una progettazione intelligente e funzionale degli spazi, queste abitazioni rappresentano la scelta ideale per single, coppie e famiglie che desiderano un contesto moderno, accogliente e ben collegato alle infrastrutture locali. Il complesso, sviluppato su cinque piani, ospita nove appartamenti dal design contemporaneo, caratterizzati da ambienti luminosi, ampi e confortevoli.

Scoprite questa imperdibile opportunità e iniziate fin da oggi a costruire il vostro futuro nella Residenza Gerbio!

04

Benvenuti a Tenero-Contra

07

Relazione architettonica

14

Principi di sostenibilità

16

Descrittivo tecnico ridotto

18

Condizioni di vendita

19

Informazioni generali

Descrizione del luogo

Benvenuti a Tenero-Contra

Tenero-Contra è un affascinante borgo vinicolo situato a due passi dal lago Maggiore immerso tra pittoreschi vigneti e suggestivi paesaggi naturali, modernità e qualità della vita. Questo comune offre un ambiente ideale sia per le famiglie che per le imprese. Con i suoi quartieri residenziali tranquilli, un'ampia scelta di servizi e un sistema scolastico di qualità, Tenero garantisce condizioni di vita ottimali per tutte le generazioni. La vicinanza a importanti aree verdi, al lago, al centro sportivo e a una rete infrastrutturale efficiente con ottimi collegamenti stradali e ferroviari contribuiscono a migliorare ulteriormente la qualità della vita. Tenero è perfettamente collegato ai comuni circostanti grazie a una efficiente rete di trasporto pubblico. La stazione ferroviaria di Tenero si raggiunge in 3 minuti a piedi, con collegamenti regolari verso Locarno, Bellinzona e Lugano. Inoltre, l'accesso all'autostrada situato ad un chilometro di distanza, garantisce una connessione rapida.

Tenero offre un'ampia gamma di opportunità per tutti, sia per chi ama la vita sociale sia per gli appassionati delle attività all'aria aperta. La vivace rete di associazioni sportive e culturali favorisce l'integrazione dei nuovi residenti, mentre il centro sportivo amplia le possibilità di svago. Grazie a questo dinamismo, Tenero si distingue come un luogo ideale per chi desidera benessere, socialità e un'elevata qualità della vita.

Informazioni	
Superficie	4.47 km ²
Abitanti	3'392 (31.12.2023)
Moltiplicatore	93 %





Descrizione del progetto

Il progetto, relazione architettonica

Il nuovo edificio plurifamiliare offre ai futuri residenti una casa attraente in un quartiere residenziale tranquillo, ben collegato e adatto alle famiglie. L'edificio a cinque piani, dalle proporzioni ben equilibrate, si distingue per la sua spaziosa distribuzione degli ambienti e per un'architettura sobria e moderna. L'aspetto esterno del nuovo edificio si caratterizza da una facciata intonacata in calce naturale, che non solo enfatizza il carattere sostenibile della costruzione, ma ne riflette anche l'elevata qualità costruttiva. Il volume compatto e ben strutturato del fabbricato a cinque piani trasmette, con il suo linguaggio formale senza tempo, un senso di modernità e solidità.

La facciata dello stabile colpisce per i suoi raffinati giochi di ombre che conferiscono all'edificio una volumetria equilibrata e ne risulta così un'integrazione armoniosa con l'ambiente circostante.

Grazie alla costruzione in mattoni monoblocco, viene garantito un clima abitativo piacevole e salubre durante tutto l'anno. In questo modo, l'edificio coniuga un design contemporaneo con la massima qualità abitativa, garantendo un comfort sostenibile che soddisfa sia esigenze funzionali che estetiche.

Rendering esterno
vista sud



Un concetto per il benessere

Il concetto spaziale delle abitazioni offre un'esperienza abitativa contemporanea e confortevole. Ampie vetrate permettono alla luce naturale di illuminare gli ambienti, creando un'atmosfera calda e accogliente. Il passaggio armonioso tra la zona soggiorno-pranzo open space e la cucina rappresenta il fulcro di ogni appartamento, favorendo momenti di convivialità e di condivisione.

Adiacenti alla zona giorno si trovano splendide terrazze, che ampliano lo spazio abitativo e offrono un angolo ideale per il relax e il benessere. Questi ambienti esterni accoglienti migliorano la qualità della vita domestica, coniugando perfettamente apertura e intimità.

Per gli amanti del verde, al piano terra è disponibile un appartamento con accesso diretto al giardino. Una parte di esso è riservata all'uso esclusivo del residente, offrendo un'oasi privata di tranquillità e contatto con la natura.

Rendering interno
appartamento 4.5 locali 3°P

Un concetto spaziale intelligente e funzionale

La progettazione accurata degli appartamenti si distingue per la disposizione ottimale degli spazi, con stanze facilmente arredabili e due bagni moderni, di cui uno direttamente collegato alla camera matrimoniale. Soluzioni pratiche, come un locale lavanderia su ogni piano e, in alcuni casi, una sala da pranzo leggermente separata dal soggiorno, garantiscono un comfort abitativo superiore alla media.

Al piano terra, i residenti possono usufruire dei posteggi coperti e/o scoperti, mentre nel seminterrato ogni appartamento dispone di un ampio vano cantina.

L'intero edificio è stato progettato per garantire la massima accessibilità, risultando privo di barriere architettoniche e servito da un ascensore che collega tutti i piani. Con sole nove unità abitative, la Residenza Gerbio offre un ambiente riservato e accogliente, perfetto per chi cerca privacy e un'atmosfera familiare.

Rendering interno
appartamento 3.5 locali - 4°P attico





Il nuovo edificio si basa su un'architettura moderna, un'alta qualità estetica e un design orientato al futuro

Un ambiente abitativo accogliente

All'interno degli appartamenti, il comfort abitativo si esprime attraverso numerosi dettagli curati. Materiali classici e di alta qualità donano agli ambienti eleganza e accoglienza, soddisfacendo anche le esigenze più raffinate. Il pavimento in parquet, presente in tutte le zone giorno e notte, crea un'atmosfera confortevole, mentre le moderne cucine, dotate di pratiche isole e elettrodomestici di alta gamma, garantiscono funzionalità e design. I bagni si distinguono per rubinetterie dal design senza tempo e raffinati rivestimenti, che sottolineano l'elevato standard qualitativo. Ma non è solo l'allestimento interno a rispondere ai requisiti di un'abitazione moderna: anche le infrastrutture e le soluzioni tecnologiche sono all'avanguardia. Grazie alla solida struttura dell'edificio e a un impianto di riscaldamento ecologico, i futuri residenti potranno beneficiare di un'eccellente qualità costruttiva e abitativa, che coniuga comfort, sostenibilità ed efficienza energetica.

Rendering esterno
vista sud

La tua casa, pensata per il domani

L'utilizzo di materiali da costruzione ecocompatibili, un involucro edilizio altamente isolato e un sistema energetico efficiente e a basso impatto ambientale dimostrano l'attenzione al risparmio energetico in questa abitazione. L'impianto fotovoltaico integrato permette la produzione sostenibile di energia per il fabbisogno domestico. Durante le calde giornate estive, la funzione di raffrescamento a pavimento assicura temperature piacevoli, mentre l'ottimizzazione dell'isolamento acustico e termico contribuisce a ridurre i costi di riscaldamento e a garantire il massimo comfort. Oltre a preservare il valore dell'immobile nel tempo, queste soluzioni assicurano che i futuri residenti possano sentirsi pienamente a casa, in un ambiente confortevole e sostenibile.

Principi di sostenibilità

I nostri progetti di nuova costruzione rappresentano un equilibrio tra l'architettura di qualità e l'efficienza energetica, una solida qualità costruttiva e delle finiture interne eleganti. La sostenibilità è per noi un impegno, che crea le basi per un ambiente abitativo confortevole a lungo termine. Il nostro obiettivo è fare di questo progetto un indirizzo rappresentativo per un'architettura accessibile e una qualità abitativa accogliente. Scoprite personalmente come migliorare la qualità della vita, con bassi costi energetici e ridotte emissioni di CO₂. I futuri residenti potranno beneficiare dei seguenti vantaggi.

Costruzione ecologica

Materiali da costruzione ecologici, un involucro edilizio ben isolato, finestre in legno-metallo di alta qualità, una pompa di calore aria-acqua e un impianto fotovoltaico dimostrano che in questa casa il risparmio energetico è al centro del progetto. L'adozione della costruzione con mattoni monoblocco garantisce una qualità abitativa e costruttiva sostenibile, offrendo un valore aggiunto per il futuro.

Produzione di energia ecologica tramite il fotovoltaico

Dove possibile, i nostri progetti sono alimentati da energia verde autoprodotta. Come proprietario, beneficerete della comodità di un sistema energetico decentralizzato. Invece di immettere l'energia solare nella rete, potrete venderla a voi stessi o ai vostri coinquilini e utilizzarla per il consumo interno. In questo modo, non solo contribuirete attivamente a un approvvigionamento energetico ecologico, ma aumenterete anche l'attrattività e il valore del vostro immobile.

Produzione di acqua calda tramite il fotovoltaico

I pannelli fotovoltaici sono veri e propri „tuttofare“. L'energia solare prodotta può essere utilizzata per riscaldare l'acqua, che servirà per la doccia o il riscaldamento. Grazie a questa soluzione, potrete spegnere la caldaia durante i mesi estivi, evitando di attivare l'intero impianto per piccole quantità di acqua calda. Oltre a risparmiare sui costi energetici, questa soluzione contribuisce ad allungare la vita del vostro sistema di riscaldamento.

Una facciata di qualità

Il sistema costruttivo in muratura utilizza un concetto innovativo per ottenere valori di isolamento ottimali. Non sono necessari materiali isolanti aggiuntivi grazie all'eccellente capacità di isolamento del sistema scelto. Questo permette di risparmiare risorse, contribuendo alla sostenibilità della costruzione. Il sistema è quindi ideale per edifici massicci dove si vuole raggiungere uno standard elevato.

I mattoni monoblocco isolanti soddisfano tutti i requisiti di un sistema murario moderno. Sono puramente ceramici e, oltre a offrire un'eccellente isolamento, garantiscono un'alta capacità di accumulo termico, resistenza al fuoco e lunga durata.

Essi offrono pure una protezione eccellente contro l'umidità in modo che la muratura rimane asciutta e sana, contribuendo a creare un clima interno piacevole e riducendo il rischio di formazione di muffa. Il materiale da costruzione ha la capacità di assorbire e rilasciare umidità (traspirante), mantenendo un ambiente salubre e confortevole.

Risparmiare sui costi di riscaldamento

Il sistema di riscaldamento a pavimento funziona con una bassa temperatura di mandata, migliorando così l'efficienza della pompa di calore. Questo permette di mantenere una temperatura omogenea in tutta la casa, riducendo i costi di riscaldamento.

Promuovere la mobilità elettrica nella vita quotidiana

Il numero di veicoli elettrici in Svizzera è in continua crescita, con un conseguente aumento della domanda di stazioni di ricarica. Tuttavia, questo comporta delle sfide, come la gestione della fornitura di energia e dei picchi di carico. Quando più veicoli elettrici vengono caricati contemporaneamente in un edificio, il sistema elettrico potrebbe non essere sufficiente. La gestione del carico è la soluzione ideale, poiché distribuisce l'energia in modo equo tra gli utenti e regola la potenza disponibile. Combinato con un impianto fotovoltaico, permette anche di aumentare l'autoconsumo e di caricare i veicoli con energia pulita.

Estratto del descrittivo tecnico

Descrittivo tecnico ridotto

Generalità

La progettazione della facciata e delle parti comuni è determinata dall'architetto.

Fondamenti

Il riferimento è il descrittivo tecnico dettagliato fornito dall'architetto. Le seguenti indicazioni sono solo estratte da esse e pertanto non vincolanti.

Normative

L'esecuzione avviene secondo le normative delle autorità edilizie, dei vigili del fuoco e di altre autorità competenti. La protezione termica e acustica è realizzata secondo la normativa SIA 181 in vigore e soddisfa i requisiti elevati per la proprietà residenziale.

Costruzione

Tetto: Tetto piano con vegetazione estensiva o ghiaia per la ritenzione delle acque piovane

Facciata: Facciata intonacata a base di calce naturale

Finestre: Finestre in legno/alluminio con vetro isolante (triplo vetro) secondo la certificazione energetica

Protezione solare: Lamelle in alluminio elettriche e/o tende da sole

Muri esterni: Cemento armato o muratura monoblocco

Muri interni: Muratura di cotto, cemento armato.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento estivo

Produzione di calore e preparazione dell'acqua calda tramite pompa di calore aria/acqua. Il calore viene distribuito tramite riscaldamento a pavimento. Il raffrescamento degli ambienti avviene anch'esso tramite il riscaldamento a pavimento.

Impianto di ventilazione

Ventilazione nei bagni senza finestre (aspirazione).

Impianto fotovoltaico

Realizzazione secondo i requisiti necessari.

Impianti elettrici

Impianti elettrici secondo i piani e il concetto elettrico. Dotazione base di prese e faretti a LED incassati nel soffitto. Presa multimediale nella zona giorno e in tutte le stanze, la realizzazione avviene secondo il concetto elettrico.

E-Mobility parcheggi coperti

Dotazione base per veicoli elettrici. Installazione del sistema di gestione della carica con cavi a banda piatta (C1 „Power to Garage“).

Pavimenti in legno

Parquet in rovere in tutte le camere da letto, soggiorni, corridoi e cucina.

Piastrelle per pavimenti e pareti

Piastrelle in ceramica, gres porcellanato o pietra naturale per i pavimenti e le pareti di WC e lavabo e nelle aree soggette a schizzi di doccia e vasca da bagno. Piastrelle in gres porcellanato anche per il pavimento di tutte le terrazze.

Muri e soffitti

Muri interni intonacati e dipinti di bianco. I soffitti interni sono in beton a vista, con lavorazione e pulizia accurata.

Cucina

Cucina progettata secondo il piano e il concetto delle cucine, completa di mobili superiori e inferiori, piano di lavoro in granito, parete posteriore in vetro e apparecchiature di alta qualità.

Lavori di falegnameria

Realizzazione del guardaroba all'entrata in stile analogo ai mobili della cucina.

Bagni

Bagni progettati secondo i piani dei bagni e il concetto sanitario, con impianti sanitari e rubinetteria moderni.

Lavatrice e asciugatrice

Apparecchi separati per lavare e asciugare.

Locali accessori

Locale comune per biciclette al piano interrato, inclusi collegamenti elettrici.

Parcheggi coperti e scoperti al piano terra

Posti auto singoli.

Giardino

La proprietà è arricchita da piante resistenti e a bassa manutenzione. In alcune aree, il terreno viene elevato in zone collinari per creare spazi esterni di qualità per le abitazioni circostanti, in combinazione con la vegetazione. Il progetto del paesaggio è realizzato secondo le direttive dell'architetto.

Ambiente circostante

Piccola area giochi in giardino a disposizione dei condomini.

Desideri degli acquirenti

L'acquirente può richiedere modifiche alla propria abitazione, a seconda dello stato di avanzamento dei lavori, qualora sia tecnicamente, staticamente e fisicamente possibile. Ciò include apparecchi sanitari, arredamenti della cucina, pavimenti in parquet, piastrelle per pareti e pavimenti e impianti elettrici.

Condizioni di vendita

Procedura di acquisto e pagamento

Prezzo di vendita

Il prezzo di vendita è un importo forfettario che copre la realizzazione dell'immobile, comprensivo della quota di terreno, dei lavori di sistemazione esterna e delle tasse di allacciamento. Viene venduto l'immobile completo, chiavi in mano, comprensivo di sistemazione esterna, impianti e strutture come descrittivo tecnico. Sono esclusi dal prezzo forfettario i costi per eventuali servizi aggiuntivi o modifiche strutturali richieste dall'acquirente, così come eventuali onorari che differiscano dalla realizzazione standard e che non siano specificati nel descrittivo tecnico o nei documenti contrattuali.

Tasse

La tassa di trasferimento della proprietà e le spese notarili sono a carico dell'acquirente.

Consegna della proprietà

Il trasferimento della proprietà nel registro fondiario, con il passaggio di diritti e obblighi all'acquirente, avverrà quando l'immobile sarà pronto per essere occupato. La data di riferimento per l'occupazione sarà comunicata all'acquirente con un preavviso di quattro mesi.

Date

Inizio cantiere febbraio 2026

Consegna febbraio 2028

Passo 1 - Contratto di prenotazione

Quando avete ricevuto l'approvazione dalla vostra banca per il finanziamento dell'appartamento interessato e decidete di procedere all'acquisto, saremo lieti di redigere il contratto di riservazione. Alla firma del contratto di riservazione è richiesto un acconto di CHF 20'000.-, che sarà successivamente dedotto dal prezzo di acquisto. Questo importo non è soggetto a interessi.

Passo 2 - Contratto di acquisto

Dopo la riservazione, il rogito verrà preparato presso il notaio di nostra scelta. Al momento della firma del contratto di acquisto, sarà dovuto un pagamento parziale del 20% del prezzo di acquisto, al netto dell'acconto. Il saldo restante sarà garantito da una promessa di pagamento irrevocabile di una banca svizzera e dovrà essere saldato solo al momento della consegna della proprietà.

Passo 3 - Personalizzazione dell'immobile

A seconda dello stato di avanzamento dei lavori, avrete la possibilità di personalizzare ampiamente gli interni. Ad esempio, potrete scegliere il pavimento in parquet che preferite, selezionare le piastrelle per i bagni, decidere gli apparecchi sanitari e progettare insieme al costruttore la vostra cucina ideale. Eventuali costi aggiuntivi derivanti da richieste speciali saranno documentati in un elenco di costi aggiuntivi/risparmiati e dovranno essere pagati al più tardi al momento della consegna della proprietà.

In conclusione

Informazioni generali sull'acquisto

Spese accessorie

Come per gli appartamenti in affitto, anche per le proprietà in condominio si applicano le spese accessorie. Queste non vengono coperte dal fondo di rinnovo, ma vengono calcolate – ad eccezione delle spese di riscaldamento – in base alla quota di proprietà. L'importo delle spese accessorie dipende dall'età, dalle condizioni e dalla qualità dell'edificio. Gli esperti in Svizzera consigliano di considerare, per le nuove costruzioni, una cifra indicativa tra lo 0,75 % e l'1,0 % del costo dell'immobile (prezzo di acquisto) all'anno come spese accessorie da includere nel bilancio. In base alla nostra esperienza con gli edifici che abbiamo realizzato, le spese sono generalmente inferiori al 0,75%, anche se naturalmente possono variare in base a fattori di utilizzo differenti.

Fondo di rinnovo

Nel caso della proprietà in condominio, il fondo di rinnovo serve a finanziare i futuri lavori di ristrutturazione dell'edificio. Dopo un periodo di utilizzo di 20-30 anni, di solito sono necessarie importanti opere di ristrutturazione, che la comunità dovrà finanziare attraverso il fondo di rinnovo. Il fondo è alimentato dai contributi annuali che i proprietari pagano in base alla loro quota di proprietà. In questo modo, si garantisce che le grandi spese derivanti dalle ristrutturazioni siano distribuite nel tempo e possano essere gestite in modo più sostenibile. L'Associazione svizzera dei proprietari di condominio consiglia un contributo annuale di almeno lo 0,4 % del valore assicurato

dell'edificio. L'importo effettivo viene stabilito annualmente.

Limitazioni

Le informazioni, i render e le planimetrie contenute in questa documentazione sono fornite a scopo puramente informativo e senza garanzia. Non costituiscono parte di un accordo contrattuale. Per quanto riguarda l'esecuzione e le misurazioni delle superfici, sono determinanti la descrizione dettagliata della costruzione e i piani forniti dall'architetto. Tutte le misurazioni delle superfici sono approssimative. Nei locali accessori, le tubature e le installazioni tecniche sono parzialmente visibili su soffitti e pareti, senza mai ridurre l'altezza del contorno della porta.

Nel caso di un'eventuale mediazione dell'acquirente da parte di terzi, non sussiste alcun diritto alla provvigione. Il diritto di vendita anticipata e la possibilità di modificare i prezzi sono riservati. Per ragioni di leggibilità, nella presente documentazione viene utilizzata la forma maschile per riferirsi a persone e termini relativi a persone.

Data: marzo 2025

novaron

proprietario
novaron AG
Wegenstrasse 4a
9436 Balgach
www.novaron.ch

Architetto
novaron Architektur
Baumanagement Konzept AG
Wegenstrasse 4a
9436 Balgach

Informazioni e vendite
Manuele Mozzetti
manuele.mozzetti@novaron.ch
T +41 76 444 89 52