

**PROMOTORE:**  
Savioni SA

**IMPRESA GENERALE:**  
Savioni Attilio SA

**VENDITA:**  
**MANTIMMO Sagl**  
079 573 29 59



6537 GRONO

**RESIDENZA AL MAI**

## Il concetto

### Posizione

Abitare nel verde e nella tranquillità vicino alle città.

La posizione strategica di Grono, permette di raggiungere i centri urbani di Bellinzona in soli 15 minuti e di Lugano in 35 minuti. Il costo dell'abitazione risulta tuttavia essere più accessibile rispetto alle zone abitative situate in prossimità dei centri cittadini.

### Servito

Vivere in un piccolo centro dotato di tutti i servizi.

Grono, sebbene in periferia dell'agglomerato di Bellinzona, dispone di tutti i servizi (negozi, banche, ufficio postale, medici, dentisti, scuole primarie ecc.).

Il Moesano conta oggi circa 8'500 abitanti e mostra in bassa valle un'evoluzione demografica positiva.

### Moderno con il tempo

Pensato per famiglie, single e anziani.

Il taglio degli appartamenti permette di vivere uno spazio moderno e compatto. Appartamenti di due locali con cucina abitabile e tre locali con cucina abitabile rispondono alle esigenze in cui la società è indirizzata per il prossimo ventennio.

### Confortevole

Al passo coi tempi.

Tutti gli appartamenti dispongono di colonna lava asciugatura nel locale apposito all'interno di ognuno dei 27 appartamenti.

Ogni appartamento ha il parcheggio al piano interrato comodamente accessibile con l'ascensore.

# Ubicazione

Il terreno si trova a Grono, aggregato con Leggia e Verdabbio che contano insieme 1500 abitanti, situato nella parte meridionale dei Grigioni e parte integrante dell'agglomerato di Bellinzona.

Il mappale si trova a 100 metri dalla fermata delle linee autobus ed a 200 metri dallo svincolo autostradale N13 di Roveredo, che permette di raggiungere velocemente Bellinzona (10 km in direzione sud) e la stazione sciistica di San Bernardino (35 km in direzione nord).

Grono, dispone di tutti i servizi primari necessari alla vita quotidiana di una famiglia, quali: scuole elementari e secondarie, negozi di alimentari, farmacie, banche, studi medici e dentistici, ecc, nelle immediate vicinanze e raggiungibili a piedi o in bicicletta.



## Il fondo

La particella interessata è a ridosso della strada Cantonale e confina con il bosco a ovest.

La proprietà è accessibile direttamente dalla Strada Cantonale.

L'intervento di edificazione prevede uno zoccolo di base quadrata con funzione commerciale - amministrativa e negozio alimentare.

Ai piani superiori sono previsti 27 appartamenti, i quali godono di un terrazzo privato con vista sulle vallate.

L'edificio viene inserito nel profilo naturale del terreno, senza modificarne le caratteristiche.

### Dati del fondo

Comune: 6537 Grono, quota mappale 326.5 m.s.m.

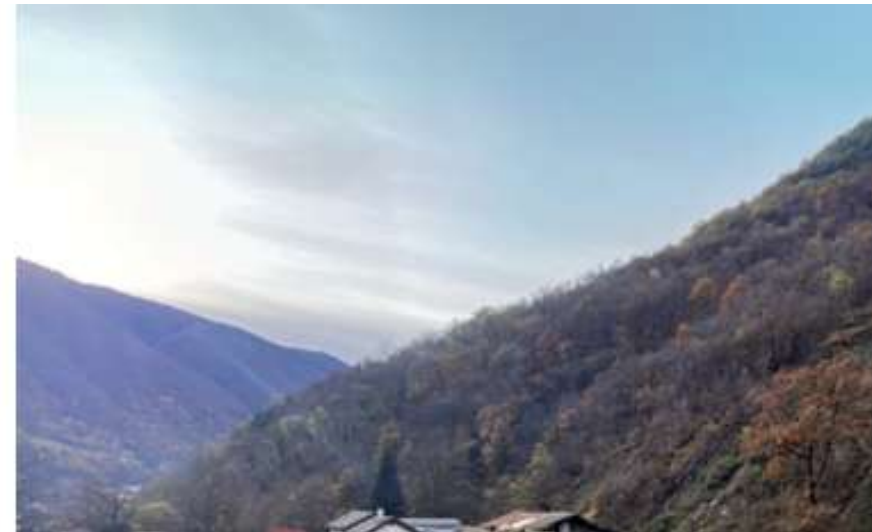
Quartiere: Mai

Parcella: 1165 rfd

Zona: R4

Superficie: 3'850 m<sup>2</sup>

Posizione: Tranquilla, soleggiata



## Il progetto

Uffici:	3 sup. netta 87 m <sup>2</sup>
Negozio:	1 sup. netta 497 m <sup>2</sup> + 206 m <sup>2</sup> magazzino, ufficio, spogliatoi
Appartamenti:	27 dal 1° al 3° piano (9 appartamenti per piano)
App. per piano:	4 x 2.5 locali sup. netta 54 m <sup>2</sup> , 1 x 3.5 locali sup. netta 71 m <sup>2</sup> , 4 x 3.5 locali sup. netta 85 m <sup>2</sup> (tutte le superfici non includono le terrazze e le cantine)
SUL:	3'669 m <sup>2</sup>
Sup. riscaldata:	2'967 m <sup>2</sup> netta
Posteggi:	29 posti in autorimessa e 44 esterni, totale 73
Volume:	Totale 16'228 m <sup>3</sup>
	Uffici e commerciale 5'461 m <sup>3</sup>
	Appartamenti 7'568 m <sup>3</sup>
	Cantine 314 m <sup>3</sup>
	Autorimesse 2'693 m <sup>3</sup>

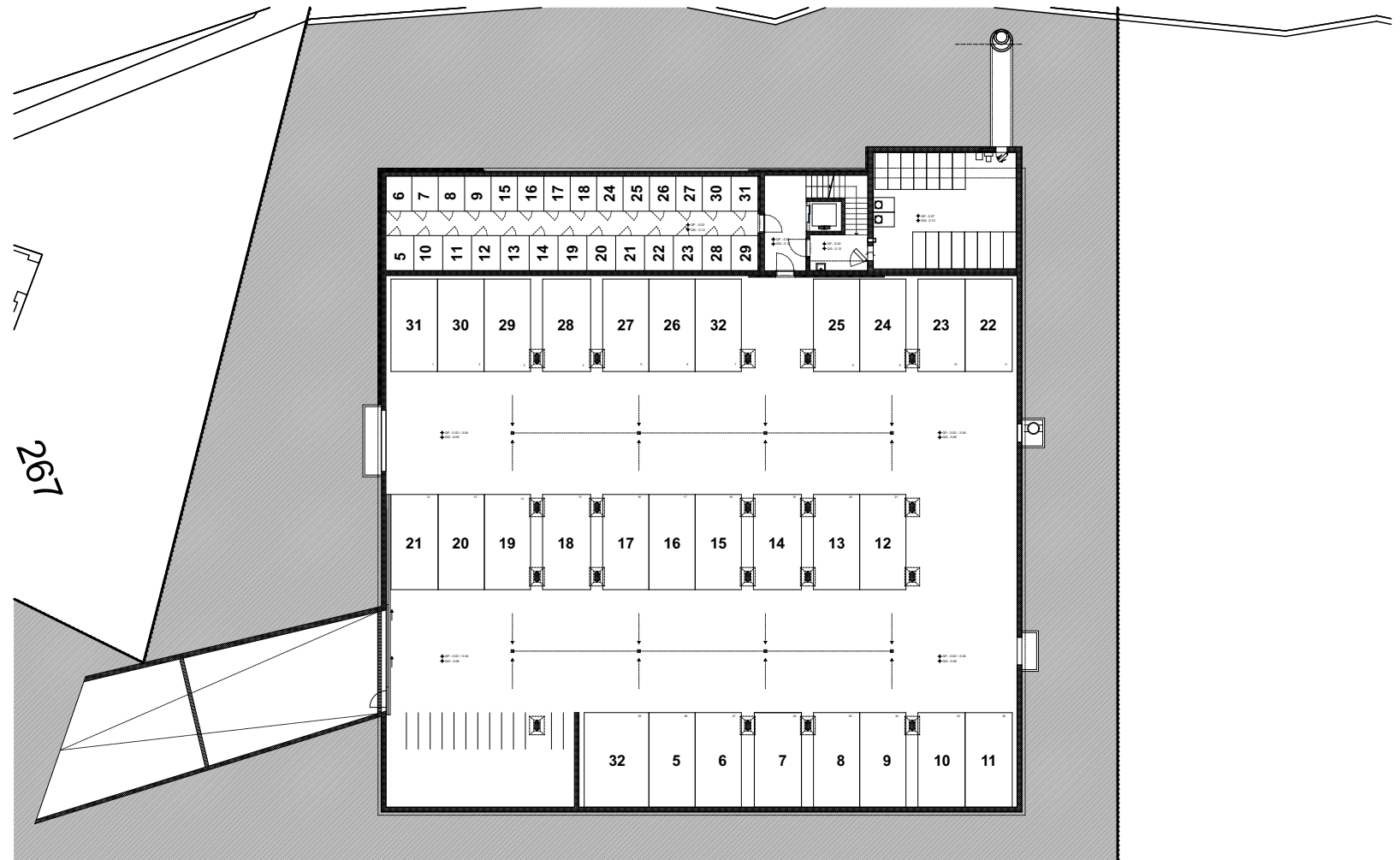


# Il progetto

Il piano interrato, accessibile dai veicoli tramite una rampa, mentre dall'interno dell'edificio tramite un vano scala con ascensore, è destinato a garage con posteggio auto e moto, locale tecnico e cantine.

L'autorimessa, interamente in calcestruzzo prevede 29 posti auto e posteggi moto/bici, ad uso esclusivo degli appartamenti, un locale per il custode e il rifugio antiatomico.

Piano autorimessa



## Uffici e commerciale piano terra

Lo zoccolo, destinato a base di appoggio per gli appartamenti, è stato progettato per ospitare tre uffici e/o servizi, uno spazio commerciale medio di ca. 500 mq di negozio con magazzino deposito.

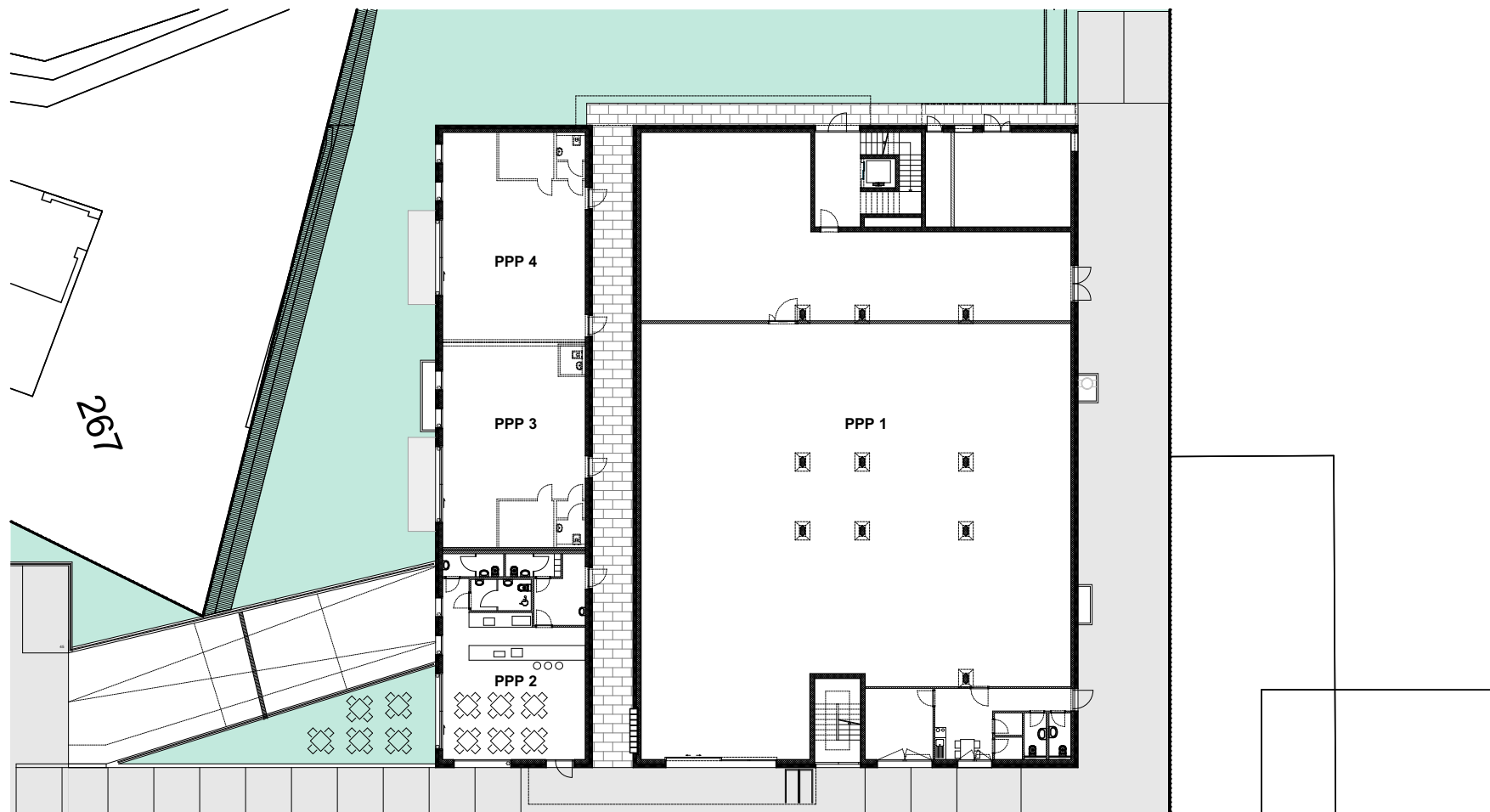
Le superfici nette degli uffici sono di 87 m<sup>2</sup> compreso deposito e wc.

Lo spazio commerciale negozio ha una superficie per la vendita di 497 m<sup>2</sup> e il magazzino, ufficio e spogliatoi di 206 m<sup>2</sup>.

Il piano terreno è pavimentato con piastrelle in gres, finestre in metallo con tripli vetri.

L'accesso principale è raggiungibile attraverso un camminamento coperto che attraversa l'edificio.

Piano terreno





# Gli appartamenti

Disposti su tre livelli, dal 1° al 3° piano trovano posto gli appartamenti suddivisi in 9 unità per piano per un totale di 27 unità abitative.

Le superfici nette per piano sono:

4 app. 3.5 locali da 87 m<sup>2</sup> (+ terrazza da 24 m<sup>2</sup>)

1 app. 3.5 locali da 71 m<sup>2</sup> (+ terrazza da 15 m<sup>2</sup>)

4 app. 2.5 locali da 54 m<sup>2</sup> (+ terrazza da 10 m<sup>2</sup>)

Ogni appartamento dispone di lavanderia completamente arredata di lavatrice e asciugatrice.

Le finiture degli appartamenti sono di qualità, con pavimenti in Gres, finestre in legno-alluminio con tripli vetri, lamelle elettriche, terrazze piastrellate, completi di cucina e armadi.

Piano primo



# Gli appartamenti

Secondo piano  
Terzo piano



# Tipologia

Appartamento tipo 1  
App. 3.5 locali, 87mq

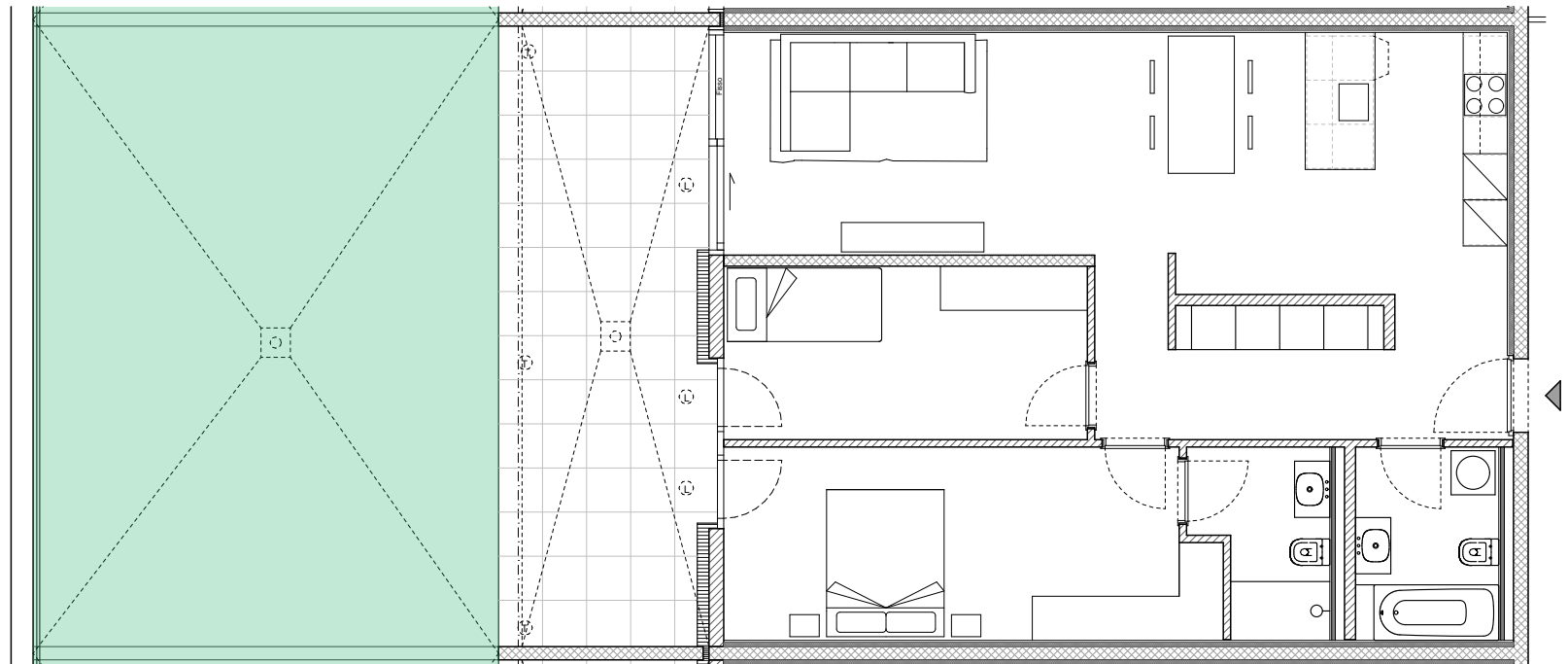
Gli appartamenti orientati verso sud-est, si suddividono in due tipologie di 3 locali e mezzo, la prima situata al primo livello gode di un giardino privato direttamente accessibile dal soggiorno e dalle due camere.

Gli appartamenti ai livelli superiori possono invece usufruire di un ampio e soleggiato terrazzo, direttamente accessibile dal soggiorno e dalle due camere.

L'atrio d'entrata dell'appartamento è arredato con un armadio a muro che accompagna alla zona notte progettata con due camere e doppio servizio, uno con vasca da bagno, lavatrice e asciugatrice, l'altro con doccia.

La zona giorno prevede un ampio open-space con soggiorno e cucina, con piano cottura e lavoro ad isola.

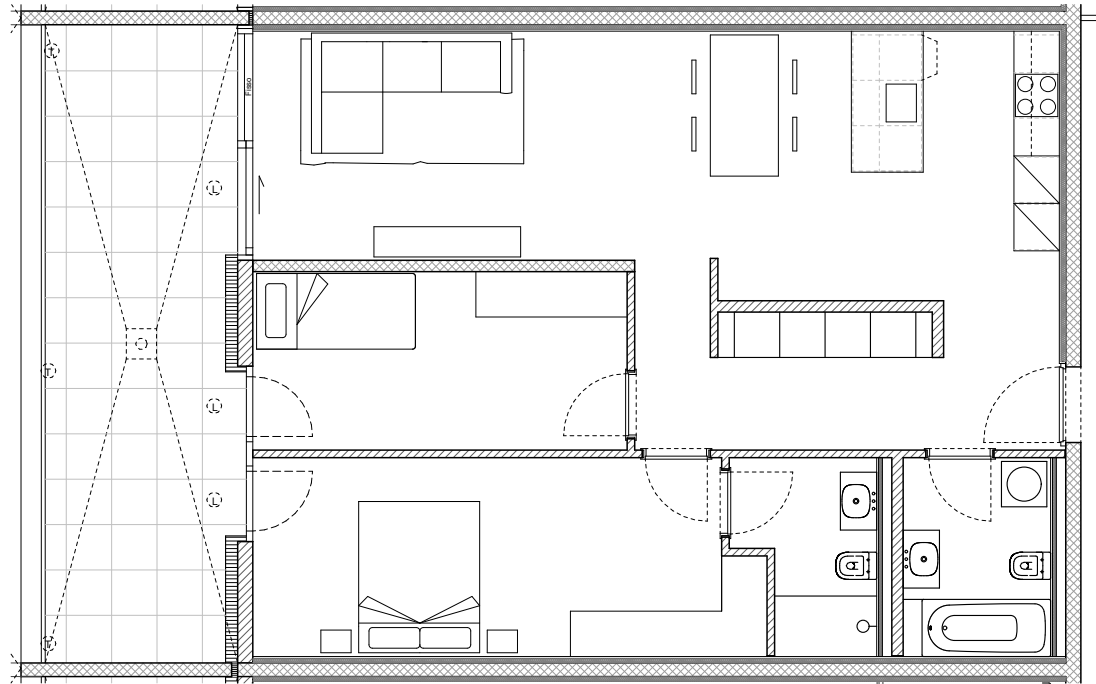
Piano primo



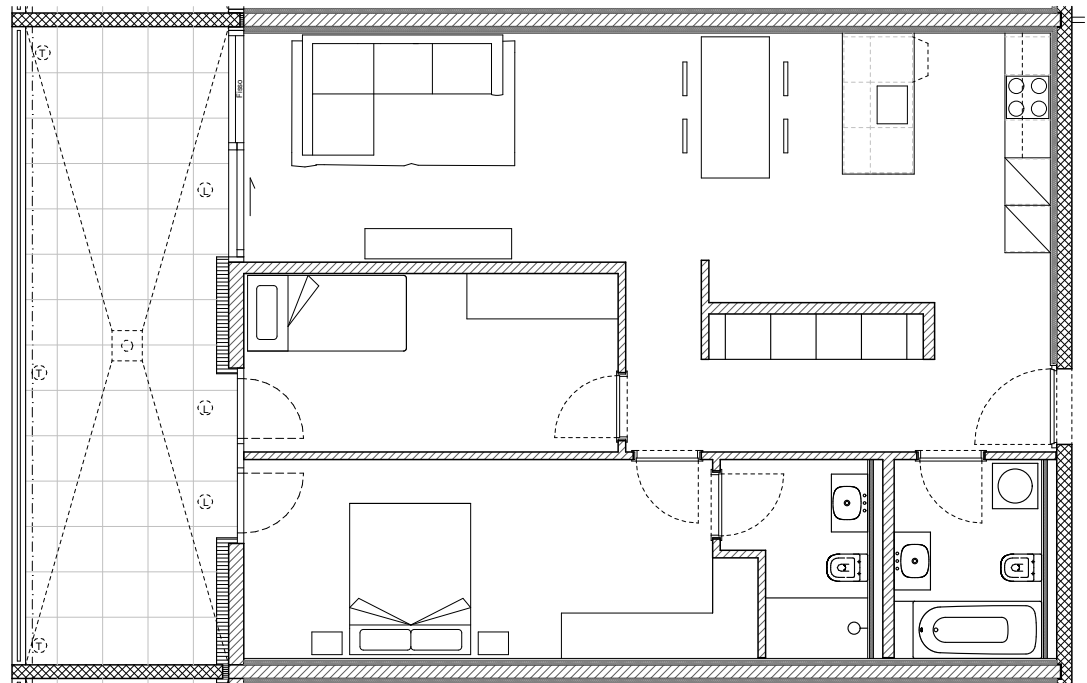
# Tipologia

Appartamento tipo 1  
App. 3.5 locali, 87mq

Secondo piano



Terzo piano



# Tipologia

Appartamento tipo 1  
App. 3.5 locali, 87mq  
con giardino



# Tipologia

Appartamento tipo 1  
App. 3.5 locali, 87mq  
con giardino



# Tipologia

Appartamento tipo 1  
App. 3.5 locali, 87mq



# Tipologia

Appartamento tipo 1  
App. 3.5 locali, 87mq





# Tipologia

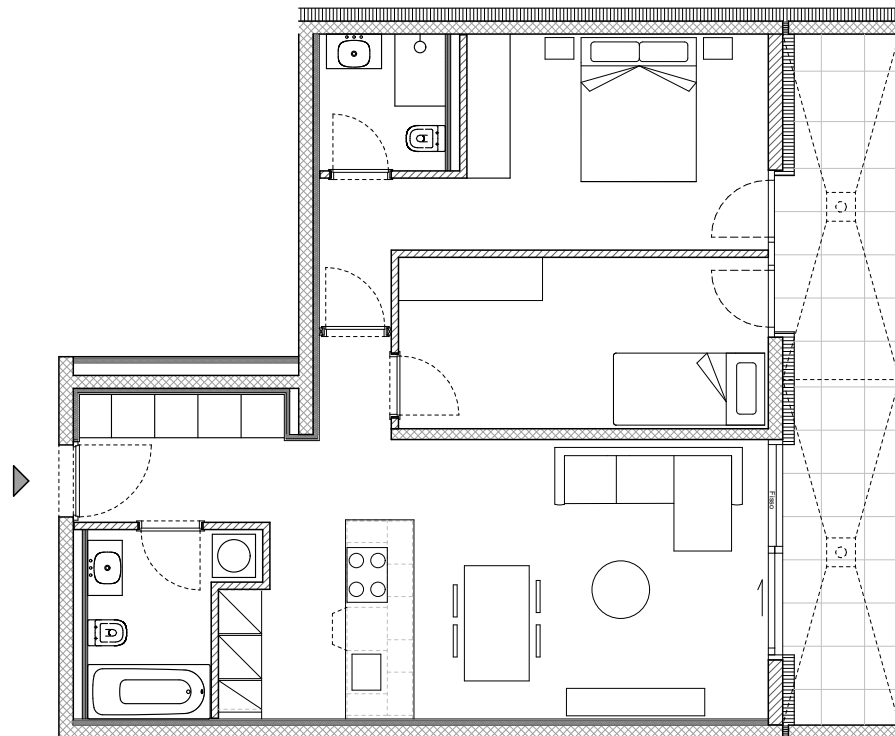
Appartamento tipo 2  
App. 3.5 locali, 71mq

Gli appartamenti orientati verso nord-ovest, si suddividono in due tipologie, su tre livelli.  
Tre appartamenti di 3 locali e mezzo, e dodici appartamenti di 2 locali e mezzo.

Appartamento 3.5 locali - L'atrio d'entrata, con un grande armadio a muro e un servizio con vasca da bagno, lavatrice e asciugatrice, accompagna all'ampio soggiorno open-space con balcone e con cucina a vista con isola.

La zona notte posta a ovest dell'appartamento, si compone di una camera padronale con bagno privato con doccia e di un'ulteriore camera, entrambe le camere godono dell'accesso diretto al balcone.

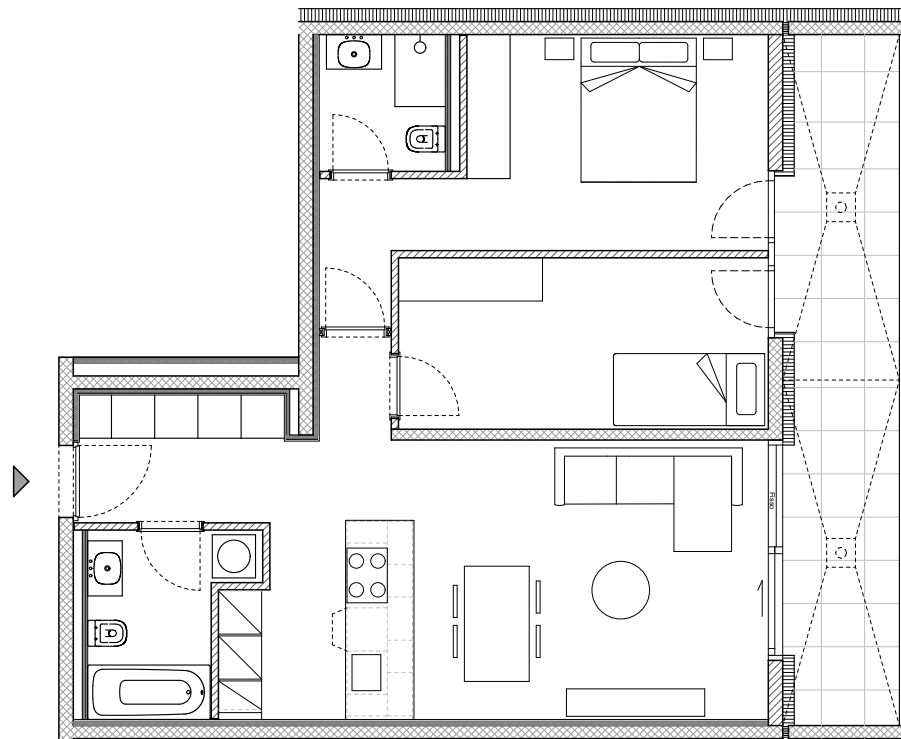
Piano primo



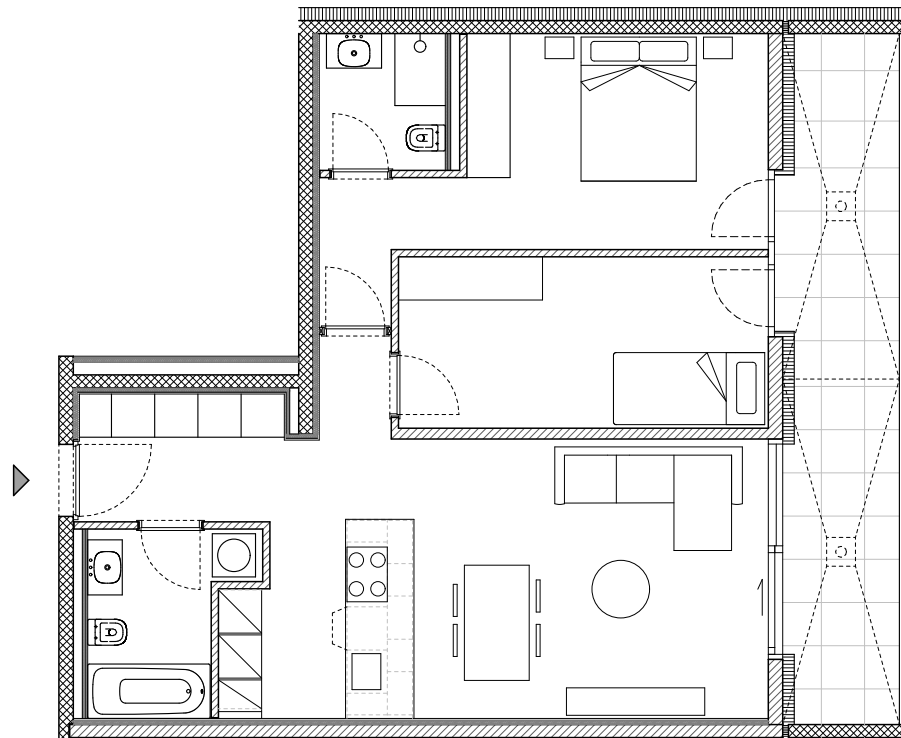
# Tipologia

Appartamento tipo 2  
App. 3.5 locali, 71mq

Secondo piano



Terzo piano



# Tipologia

Appartamento tipo 2  
App. 3.5 locali, 71mq



# Tipologia

Appartamento tipo 2  
App. 3.5 locali, 71mq



# Tipologia

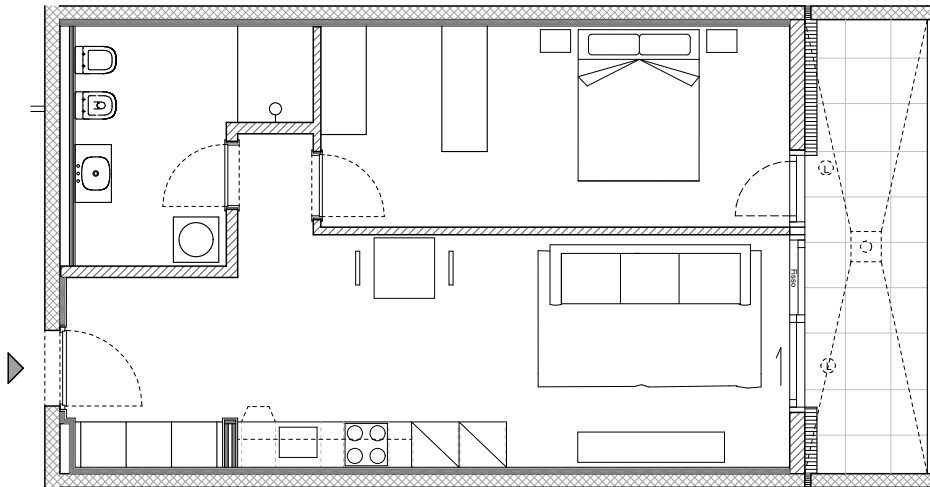
Appartamento tipo 3  
App. 2.5 locali, 54 mq

Appartamento 2.5 locali – L'ingresso dell'appartamento è arredato con un armadio a muro e porta a un ampio soggiorno open-space con cucina a vista.

La zona notte si compone di una camera padronale e un bagno con doccia, lavatrice e asciugatrice.

L'appartamento si affaccia direttamente sul balcone, accessibile sia dal soggiorno sia dalla camera matrimoniale.

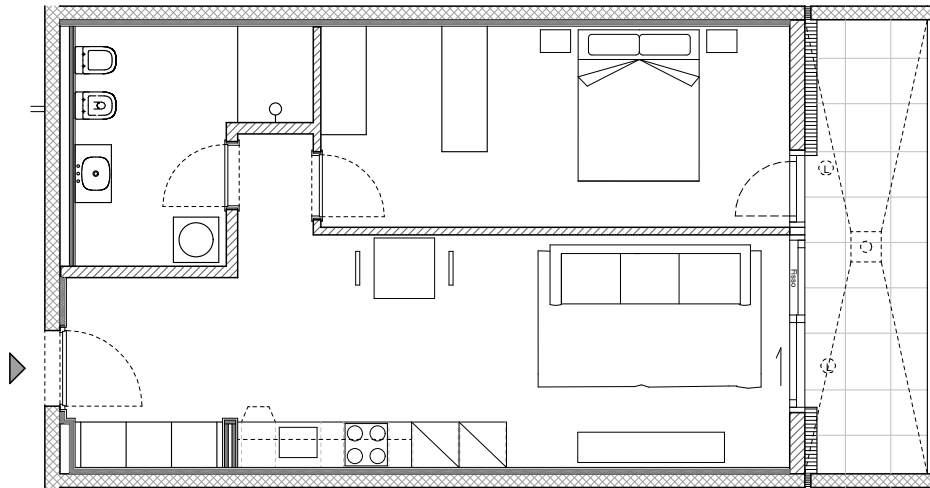
Piano primo



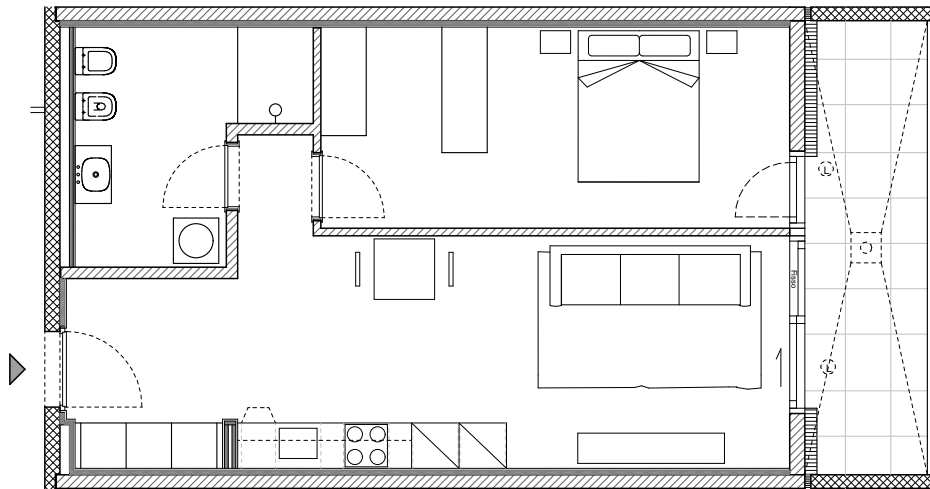
# Tipologia

Appartamento tipo 3  
App. 2.5 locali, 54 mq

Secondo piano



Terzo piano



# Tipologia

Appartamento tipo 3  
App. 2.5 locali, 54 mq



# Tipologia

Appartamento tipo 3  
App. 2.5 locali, 54 mq





## Struttura e finiture

Edificio:	In calcestruzzo armato e mattoni di laterizio.
Struttura autorimessa:	Completamente in calcestruzzo a vista.
Terrazze:	In calcestruzzo tinteggiato, pavimento in gres porcellanato posato su piedini.
Tetto piano:	In calcestruzzo armato con isolamento termico.
Impermeabilizzazione:	Copertura impermeabile bituminosa posata in pendenza. Zavorra con ghiai tonda lavata.
Serramenti:	In metallo al piano terreno, in legno-alluminio negli appartamenti, con serramento scorrevole a filo pavimento con accesso diretto dal soggiorno al terrazzo o giardino.
Facciate esterne:	Rivestimento con cappotto intonacato e tinteggiato.
Oscuramento solare appartamenti:	Lamelle a pacco, automatizzate.
Impianto elettrico:	Impianto elettrico standard con cablaggio universale. Punti luce secondo piano d'arredo. Videocitofono.
Impianto di riscaldamento:	Alimentato da una termopompa aria acqua prevista nel locale tecnico. Distribuzione del calore tramite serpentine ad acqua per gli appartamenti. Distribuzione del calore tramite ventil-convettori per gli spazi commerciali.
Impianto di raffreddamento e raffrescamento:	Raffrescamento tramite serpentine ad acqua per gli appartamenti. Raffreddamento tramite ventil-convettori per gli spazi commerciali.
Impianto antincendio:	Secondo le norme di sicurezza e sulla base della licenza approvata dall'ufficio cantonale per la protezione antincendio.
Opere da fabbro:	Ringhiere in acciaio termolaccato. Corrimano scala interna in acciaio Inox.

## Struttura e finiture

Porta entrata, interne e armadi:	Porta d'entrata a chiusura triplanet con isolamento acustico. Porte interne bianche con maniglia semplice in acciaio Inox. Armadio nell'atrio entrata compreso nella consegna degli appartamenti, come da progetto, in pannelli MDF laminato bianco.
Pavimenti appartamenti:	Tutto in piastrelle gres porcellanato di prima scelta.
Cucine:	Cucine moderne a tinta unita, apparecchi di ottima qualità. Piano di lavoro in agglomerato di quarzo.
Bagni:	Apparecchi sanitari bianchi semplici tipo LAUFEN con relativo mobiletto sottolavabo. Pavimenti e rivestimenti in piastrelle gres.
Lavanderie:	Complete di lavatrice e asciugatrice all'interno degli appartamenti.
Cantine:	Pavimentazione piastrellata, pareti perimetrali e soffitto in calcestruzzo a vista; pareti divisorie e porte prefabbricate in grigliato metallico e/o a pannelli, incluse nel progetto.
Ascensore:	Ascensore funzionale di nuova generazione e silenzioso. Finiture cabina in materiali moderni e specchio.
Illuminazione:	Illuminazione interna ed esterna a Led per le parti comuni. Timer di accensione crepuscolare.
Sistemazione esterna:	Sistemazione a verde su tutte le parti esterne non toccate da pavimentazione dure. Sistemazione giardino a ridosso del bosco quale zona d'incontro.
Piano chiavi:	Secondo progetto, completo per 31 inquilini, entrate separate, chiavi combinate Kaba star per: entrata principale, entrata pedonale autorimessa, cantine e porta appartamento, uffici e negozio.
Conteggio consumi:	Ogni appartamento e ogni spazio al piano terreno sono dotati di contatori individuali di calore, acqua sanitaria calda e fredda.

**PROGETTO:**

Mappale: 1165 al Mai, 6537 Grono (GR)

Arch. e D.L.: EdilPlanning SA, 6600 Muralto

Ing. Civile e Sicurezza antincendio: Küngevilla Ingegneria, 6710 Biasca

Ing. RCVS: Invernizzi SA, 6512 Giubiasco

Ing. Elettrotecnico: Prologica, 6600 Locarno

Fisico della costruzione: EcoControl SA, 6600 Locarno

Geologo/ Geotecnico: Ing. Auro Lunghi, 6535 Roveredo

**PROMOTORE:**

Savioni SA, 6534 San Vittore

**IMPRESA GENERALE:** Savioni Attilio SA, 6534 San Vittore

**VENDITA:**

MANTIMMO Sagl, 6558 Lostallo

