IMPREGIL SA
2026

Palazzo Katalea

CHIASSO, MAPP. 1396-2335



01 Chiasso

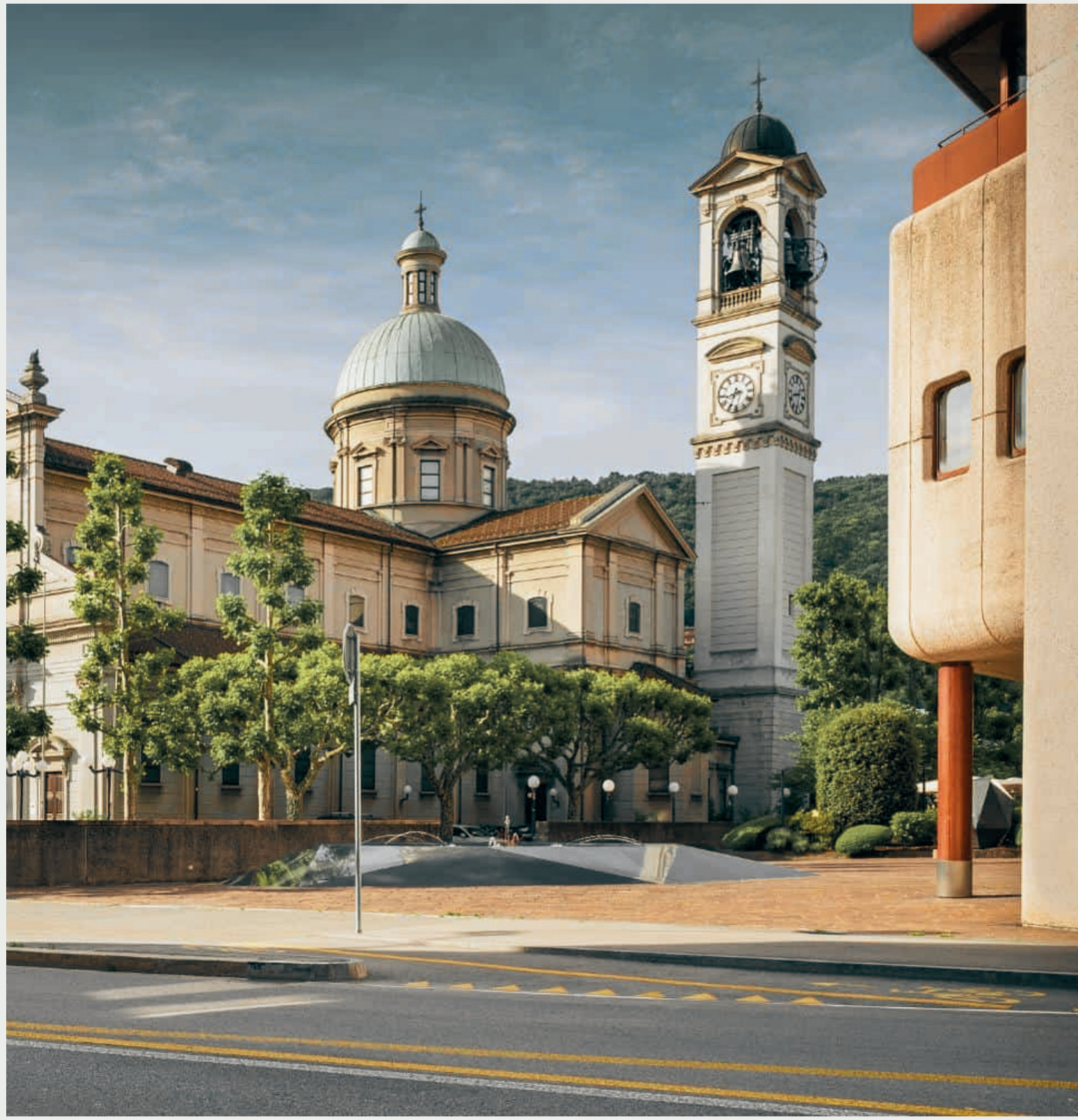
Chiasso è il principale comune svizzero al confine con l'Italia e rappresenta uno dei punti di collegamento più importanti tra la Svizzera e la Lombardia. Situata nel Canton Ticino, la città gode di una posizione strategica lungo i principali assi di trasporto europei, con accesso diretto all'autostrada A2 e alla linea ferroviaria internazionale che collega Lugano, Milano e Zurigo.

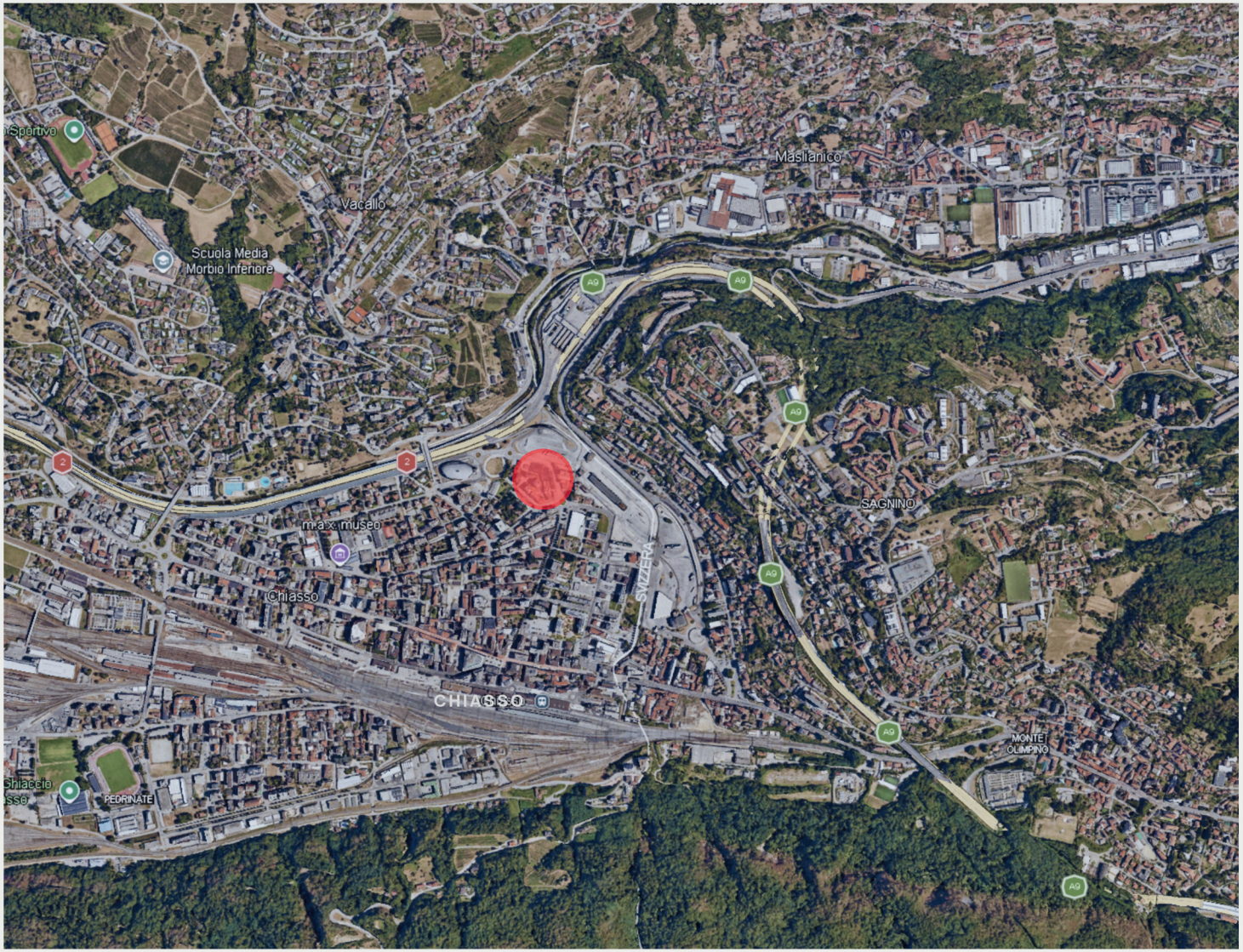
Grazie alla sua vocazione storica di centro commerciale e logistico transfrontaliero, Chiasso è oggi un punto di riferimento per attività imprenditoriali, servizi e aziende che operano tra mercato svizzero e italiano.

La presenza di infrastrutture efficienti, servizi moderni e la vicinanza a importanti poli economici rende la località particolarmente attrattiva per uffici e sedi aziendali.

La città offre inoltre tutti i principali servizi urbani, aree commerciali e collegamenti rapidi con l'aeroporto di Milano Malpensa e con il resto del territorio ticinese, garantendo un contesto dinamico e ben connesso per lo sviluppo di attività professionali.

Grazie a queste caratteristiche, Chiasso continua ad attrarre investitori e professionisti che cercano un ambiente favorevole per la crescita e l'innovazione.




Sportivo
Vacallo
Scuola Media
Morbio Inferiore
Masliánico
m.a.x. museo
Chiasso
SVIZZERA
SAGNINO
CHIASSO
MONTE
OLIMPINO
PEDRINATE
A9
2




Via al Colle
Via Comano
Via Broggeda
Viale Stoppa
Via Emilio Bossi
Comacini
Chiasso

02 Il progetto



Posizione strategica transfrontaliera

Chiasso rappresenta la porta d'ingresso tra Svizzera e Italia, in una posizione privilegiata tra il Canton Ticino e l'area metropolitana di Milano.

Connessioni rapide e infrastrutture efficienti

Accesso immediato all'autostrada A2 e alla rete ferroviaria internazionale, con collegamenti veloci verso Lugano, Milano e Zurigo.

Polo economico dinamico

Il contesto transfrontaliero favorisce l'insediamento di aziende, servizi e attività internazionali, creando un ambiente professionale vivace e in crescita.

Spazi direzionali di nuova generazione

Il nuovo complesso di uffici di circa 4.600 m^2 offrirà ambienti moderni, flessibili e progettati per soddisfare le esigenze delle aziende contemporanee.

03 Struttura & Solidità



L'edificio è progettato e realizzato secondo i più elevati standard costruttivi svizzeri, con una struttura interamente in calcestruzzo armato dimensionata da ingegneri civili specializzati.

Le fondamenta e gli spazi interrati sono realizzati con un sistema a vasca bianca, una tecnologia costruttiva d'eccellenza che rende l'intera struttura interrata impermeabile all'acqua senza ricorrere a membrane esterne. La platea dell'autorimessa raggiunge 45 cm di spessore, a garanzia di stabilità anche in condizioni di terreno complesse.
Le pareti esterne controterra hanno uno spessore di 25 cm in calcestruzzo impermeabile.
Fuori terra, i solai ai vari piani sono realizzati in calcestruzzo armato con spessori tra i 20 e i 30 cm, mentre i pilastri portanti sono in acciaio, dimensionati secondo il progetto statico dell'ingegnere.
Le scale e il vano ascensore sono anch'essi interamente in cemento armato.

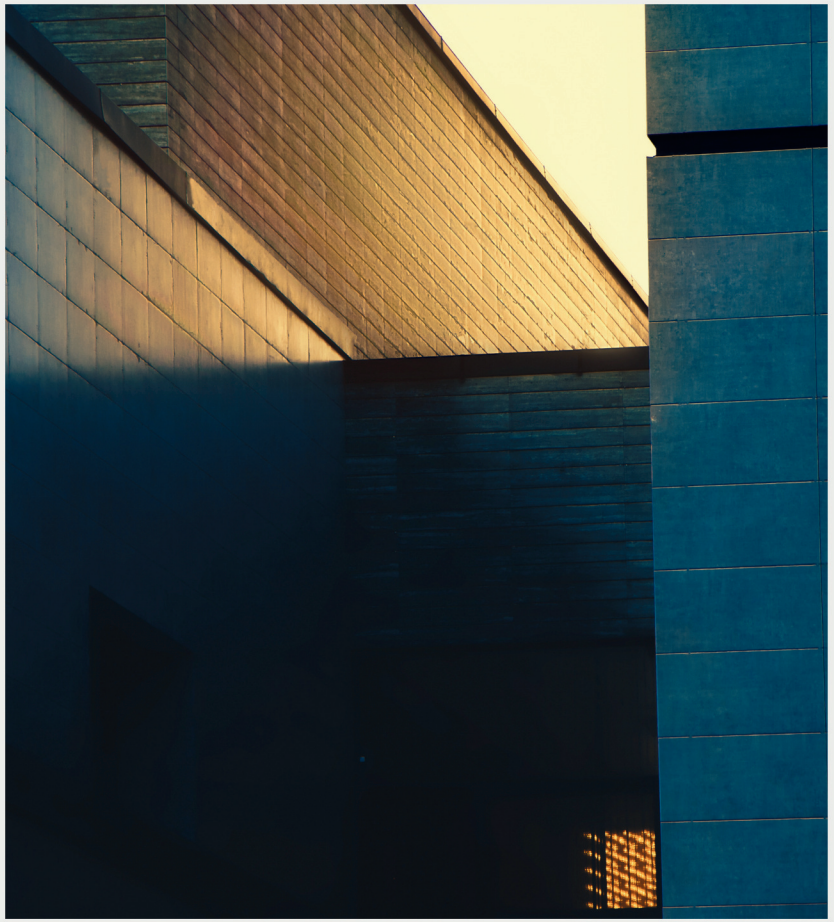
L’altezza interna dei locali varia in funzione del piano dell’edificio: al piano terra raggiunge i 2,90 m, garantendo una maggiore ampiezza e percezione dello spazio, mentre nei restanti cinque piani si attesta sui 2,70 m, mantenendo comunque standard adeguati di comfort e abitabilità.

04 Comfort & Tecnologia

Un edificio intelligente, progettato per il benessere

Il comfort degli occupanti è al centro di ogni scelta impiantistica. L'edificio è dotato di sistemi all'avanguardia per il riscaldamento, il raffrescamento e la qualità dell'aria, tutti integrati e gestibili in modo indipendente per ogni unità.
La produzione di energia termica avviene tramite pompe di calore aria-acqua posizionate in copertura.
Lo stesso impianto serve sia per il riscaldamento invernale che per il raffrescamento estivo una soluzione sostenibile ed efficiente che riduce i consumi e abbatte le emissioni.

Negli uffici e nelle sale riunioni é previsto un ricambio di volume d'aria garantito da unità di trattamento aria (UTA) posizionate in copertura o in appositi vani tecnici, la distribuzione tramite controsoffitti fino a ogni postazione di lavoro.
Un sistema pensato per garantire ricambi d'aria costanti e una qualità ambientale interna sempre ottimale, fondamentale per la produttività e il benessere.
Gli ascensori sono dotati di cabina con le seguenti finiture interne: in acciaio inox satinato antigraffio con specchio, porte scorrevoli a due ante, corrimano per disabili, soffitto con spot integrati e bottoniere illuminate con display.



05 Finiture & Estetica

Le finiture dell'edificio sono state selezionate per coniugare estetica contemporanea, durabilità e funzionalità pensando sia all'immagine che i locatari vorranno trasmettere, sia al benessere quotidiano di chi li abita.

Facciata: Il rivestimento esterno è in gres porcellanato, posato su una struttura di facciata ventilata con profili e staffe in lega di alluminio.
Sotto il rivestimento, uno strato di isolazione termica EPS da 120 mm garantisce performance energetiche elevate e il rispetto delle normative SIA 380, inoltre, la facciata ventilata assicura anche una protezione ottimale dall'umidità e prolunga la vita del rivestimento nel tempo.

Pavimenti: Negli uffici, il pavimento è un pavimento tecnico sopraelevato in formato 60×60 cm, con intercapedine interna per il passaggio di cavi elettrici e dati. che consente massima flessibilità per qualsiasi configurazione degli spazi.

Nelle aree comuni e vani scala, il rivestimento è in gres porcellanato (30×60 o 60×60 cm) con zoccolino coordinato su pianerottoli, atri e gradini.

Nei servizi igienici, pavimento e pareti sono rivestiti in gres e ceramica fino a 2,10 m di altezza, con finiture accurate nei dettagli (giunti in silicone, raccordi Schlüter).

Serramenti: Le finestre e le porte esterne sono in alluminio termolaccato con taglio termico, con vetro isolante ad alte prestazioni secondo SIA 380 — per un ottimo isolamento termico e acustico e una linea architettonica contemporanea.



IMPREGIL SA PROGETTO 2026




VIA COMO
VIA COMO
VIALE STOPPA

IMPREGIL SA

PROGETTO

2026



IMPREGIL SA

Piano Terra

Si distingue per la presenza di una doppia modalità di accesso, **l'ingresso principale** ❶ affacciato direttamente su Via Como, risulta facilmente individuabile e rappresenta un punto di accesso comodo e immediato, ideale sia per accogliere clienti e visitatori, sia per l'utilizzo quotidiano da parte del personale.

A completare la fruibilità degli spazi, è presente un **secondo ingresso** ❷ situato nella parte retrostante dell'edificio.
Oltre alla sua funzione ricreativa, l'area esterna svolge anche un importante ruolo dal punto di vista pratico.

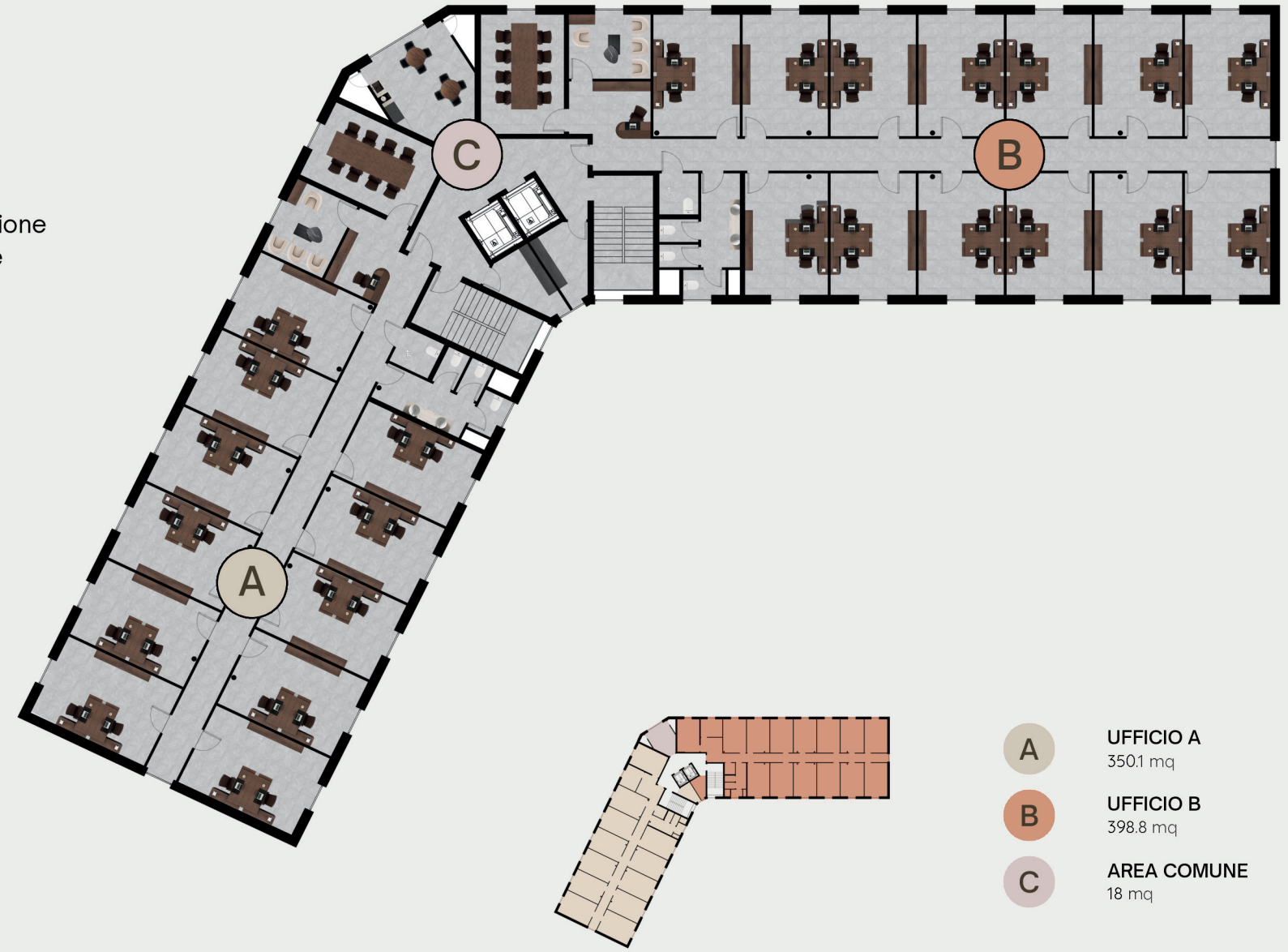
Dal giardino, infatti, è possibile accedere comodamente ai parcheggi esterni da entrambi i lati, garantendo un collegamento diretto e funzionale che facilita gli spostamenti e rende più efficiente l'organizzazione degli accessi.



Piano Tipo
TRADIZIONALE

Gli spazi interni possono essere configurati e personalizzati in funzione delle diverse esigenze operative e organizzative.

- **Maggiore privacy**
- **Personalizzazione individuale**
- **Controllo dell’ambiente**
- **Comfort acustico**
- **Professionalità percepita**



Piano Tipo
OPEN SPACE

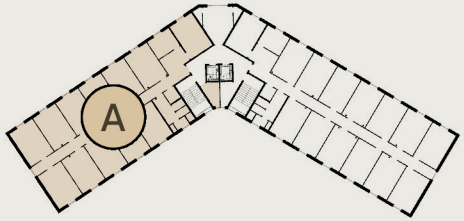
Questa versatilità consente di adattare facilmente la distribuzione degli ambienti, rendendo l'immobile ideale per realtà dinamiche e in continua evoluzione.

- **Ambiente più dinamico**
- **Ottimizzazione degli spazi**
- **Flessibilità organizzativa**
- **Maggiore controllo**
- **Condivisione delle risorse**
- **Stimolo alla creatività**



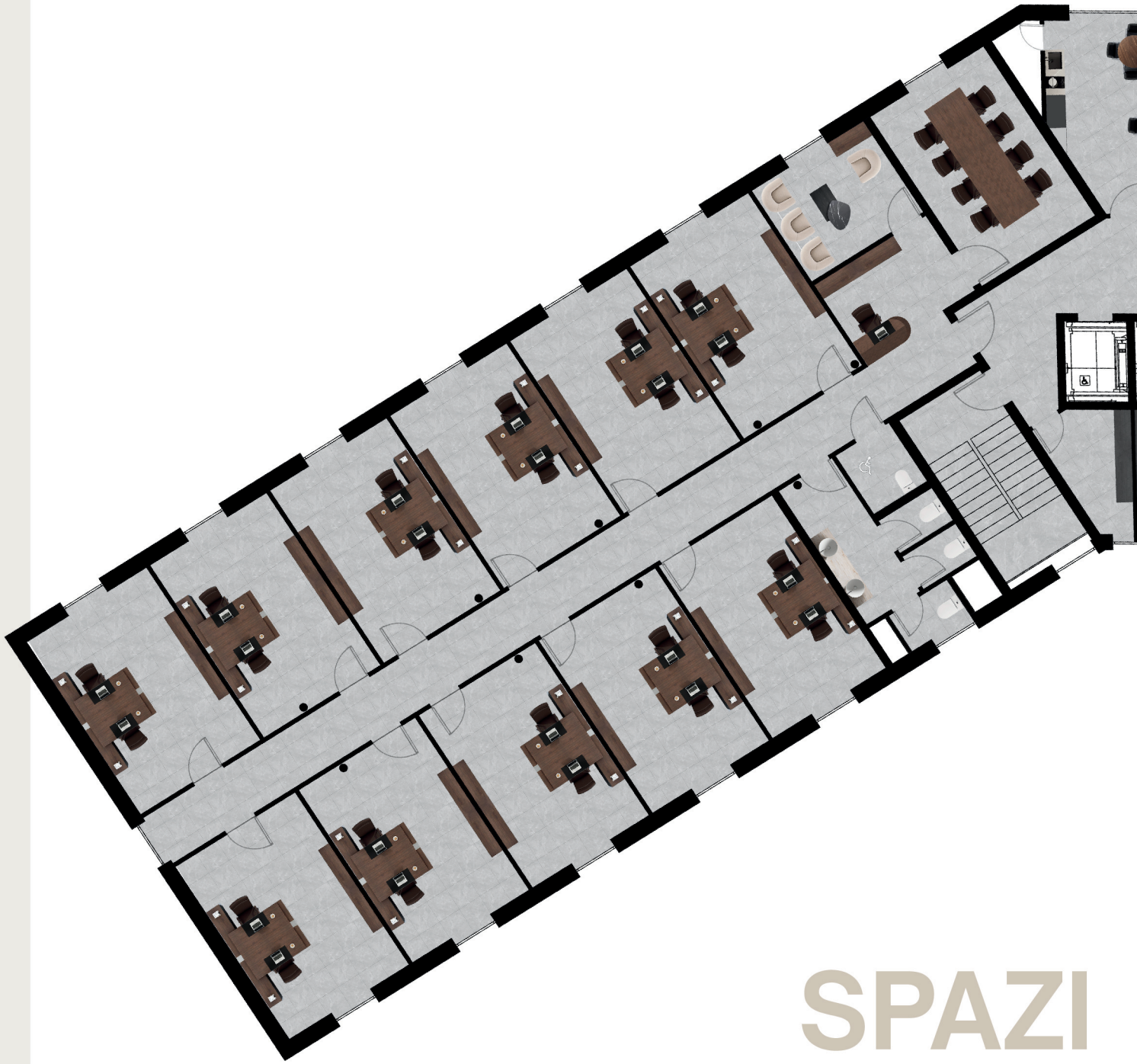
IMPREGIL SA

Ufficio Tradizionale



Superficie ufficio:
350.1 mq

Nella configurazione proposta, gli spazi sono stati studiati per garantire a ciascun ufficio la presenza di almeno due postazioni di lavoro, assicurando al tempo stesso comfort, funzionalità ed efficienza. L'organizzazione degli ambienti privilegia una **soluzione tradizionale**, capace di coniugare collaborazione e concentrazione: ogni ufficio è pensato per offrire il giusto equilibrio tra condivisione e privacy, permettendo al personale di svolgere le proprie attività in un contesto riservato e ben strutturato.

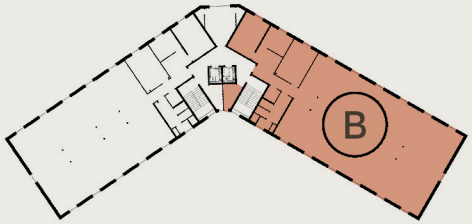


SPAZI

2026

Ufficio Open Space





Superficie ufficio:
398.8 mq

Nella configurazione proposta, concepita in modalità **open space**, gli ambienti si presentano completamente aperti e privi di suddivisioni rigide, offrendo un layout moderno, fluido e altamente versatile.

Grazie alle ampie finestre a tutta altezza, la luce diventa così protagonista dello spazio, contribuendo a migliorare il comfort visivo, oltre a valorizzare l'estetica complessiva degli interni.

FLESSIBILI



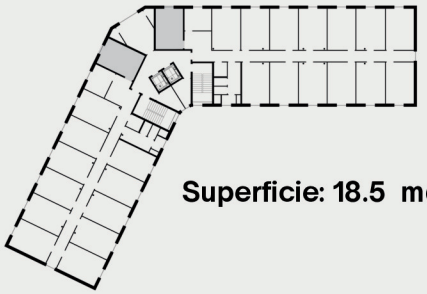


Superficie: 19 mq

UFFICIO TIPO

Gli uffici, con una superficie di circa 19 mq, sono progettati per offrire ambienti di lavoro funzionali e moderni. Ogni unità è organizzata in modo efficiente per ospitare comodamente almeno due postazioni di lavoro.

Elemento distintivo di ciascun ufficio è l'ampia finestra a tutta altezza, con una larghezza di 120 cm, che permette alla luce naturale di diffondersi in modo uniforme all'interno dell'ambiente. Questa caratteristica non solo contribuisce a creare un'atmosfera piacevole ma migliora anche il benessere lavorativo.



Superficie: 18.5 mq

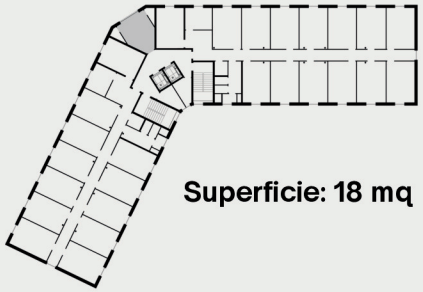
SALA RIUNIONI

La sala riunioni è stata collocata in prossimità dell'ingresso principale e dell'area d'attesa, così da garantire un accesso immediato e funzionale sia per gli ospiti esterni sia per il personale interno. Questa posizione consente di accogliere clienti evitando interferenze con le attività operative degli uffici.

Progettata come uno spazio rappresentativo e al tempo stesso altamente funzionale, la sala riunioni è ideale per incontri con clienti, presentazioni e riunioni di lavoro. L'ambiente è pensato per offrire comfort, riservatezza e un'atmosfera curata, contribuendo a valorizzare l'immagine aziendale. La vicinanza alla sala d'attesa facilita la gestione degli appuntamenti, rendendo i flussi più efficienti e migliorando l'esperienza complessiva degli ospiti.





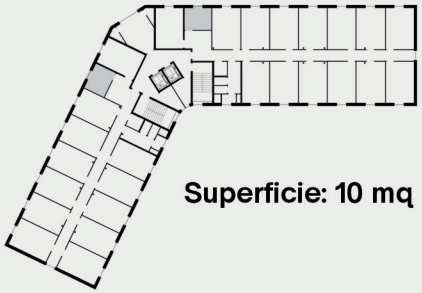


Superficie: 18 mq

AREA COMUNE

L’area comune, presente su ogni piano, è uno spazio funzionale, concepito per servire entrambi gli uffici e favorire momenti di relax e interazione. Pensata come uno spazio di supporto quotidiano, offre un ambiente curato dove concedersi una piccola pausa, senza allontanarsi dal proprio contesto lavorativo.

È dotata di una cucina attrezzata, progettata per rispondere alle diverse esigenze operative, dalle brevi pause caffè ai momenti di ristoro più prolungati, garantendo praticità e facilità d’uso. Elemento distintivo dell’ambiente è l’ampia vetrata illuminata, che valorizza lo spazio con un generoso apporto di luce naturale durante il giorno e contribuisce a creare un’atmosfera accogliente, luminosa e armoniosa.



Superficie: 10 mq

SALA D’ATTESA

La sala d’attesa è concepita come uno spazio dedicato all’accoglienza.
Situata in posizione strategica, in prossimità dell’ingresso principale e della sala riunioni, la sala d’attesa consente una gestione fluida e organizzata degli accessi.
La sua collocazione facilita l’accoglienza degli ospiti senza interferire con le aree operative.

L’ambiente è pensato per garantire un’esperienza di attesa confortevole e riservata, con la possibilità di essere arredato in modo elegante e funzionale. La vicinanza alla sala riunioni ne rafforza il ruolo strategico, rendendola un elemento chiave nell’organizzazione degli spazi e nel miglioramento dell’efficienza complessiva degli uffici.





UFFICIO OPEN SPACE



INGRESSO

LISTINO PREZZI



UFFICIO	MQ	AFFITTO		VENDITA	
		CHF/MQ	PIGIONE	CHF/MQ	PREZZO
B12	398,8	250	99'700	5'950	2'373'000
B10	398,8	240	95'712	5'900	2'353'000
B8	398,8	235	93'718	5'900	2'353'000
B6	398,8	235	93'718	5'850	2'333'000
B4	398,8	230	91'724	5'850	2'333'000
B2	394,7	230	90'781	5'850	2'309'000

UFFICIO	MQ	AFFITTO		VENDITA	
		CHF/MQ	PIGIONE	CHF/MQ	PREZZO
A11	350,1	250	87'525	5'950	2'083'000
A9	350,1	240	84'024	5'900	2'066'000
A7	350,1	235	82'273	5'900	2'066'000
A5	350,1	235	82'273	5'850	2'048'000
A3	350,1	230	80'523	5'850	2'048'000
A1	346,6	230	79'718	5'850	2'028'000



12
DEPOSITI

DEPOSITO	MQ	AFFITTO		VENDITA	
		CHF/MQ	PIGIONE	CHF/MQ	PREZZO
a	34,4	100	3440	1'000	34'400
b	26,6	100	2660	1'000	26'600
c	26,6	100	2660	1'000	26'600
d	26,6	100	2660	1'000	26'600
e	26,6	100	2660	1'000	26'600
f	27,1	100	2710	1'000	27'100
g	17,3	100	1730	1'000	17'300
h	26	100	2600	1'000	26'000
i	25,3	100	2530	1'000	25'300
j	25,3	100	2530	1'000	25'300
k	25,3	100	2530	1'000	25'300
l	25,3	100	2530	1'000	25'300
m	34,8	100	3480	1'000	34'800



35
POSTEGGI ESTERNI

AFFITTO:

100 CHF/MESE

VENDITA:

25'000 CHF



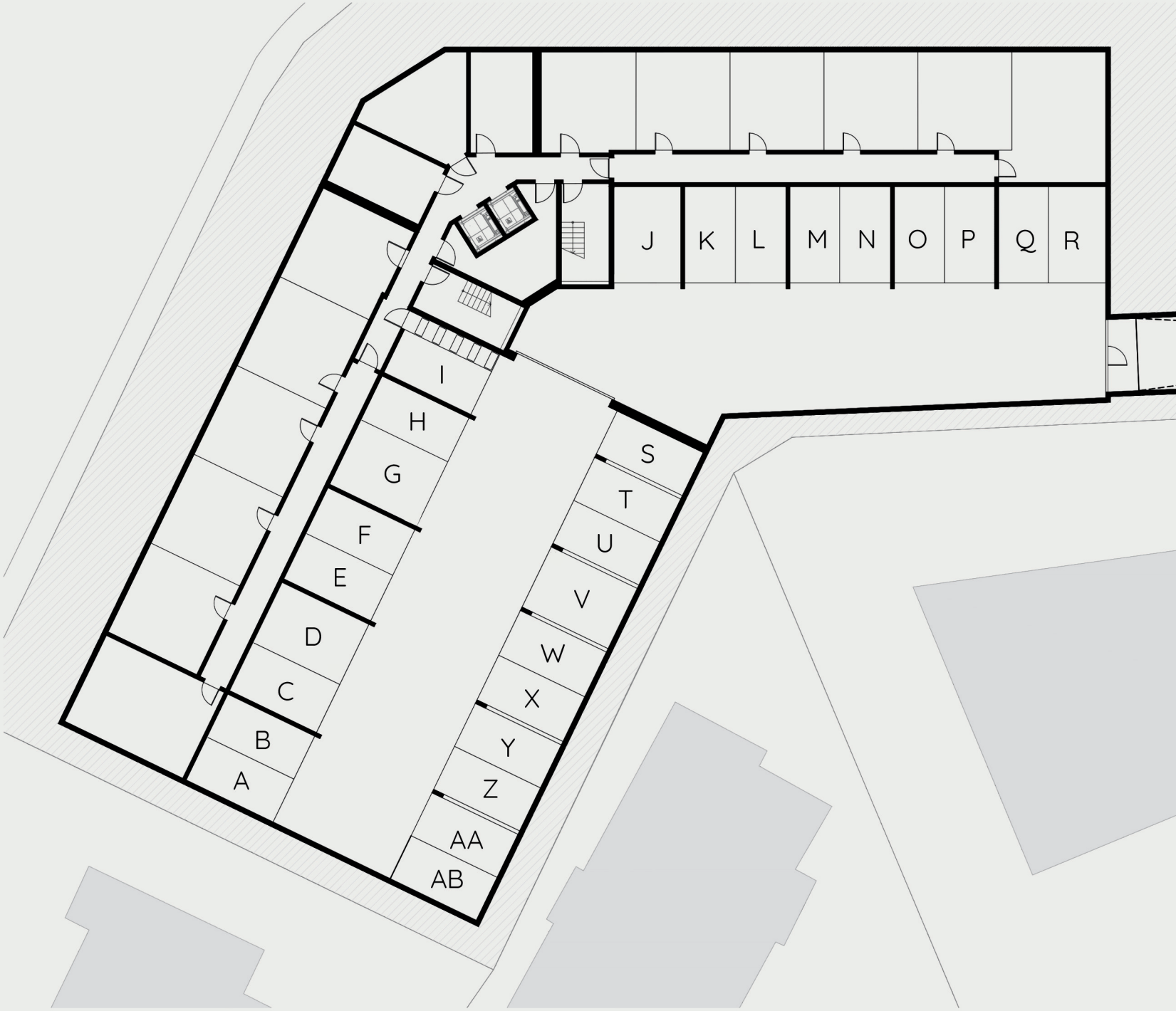
28
POSTEGGI COPERTI

AFFITTO:

150 CHF/MESE

VENDITA:

50'000 CHF



IMPREGIL SA

Indirizzo

Viale Baldassarre Longhena, 24
6817 Maroggia

Telefono

079 464 17 98

Mail

info@impregil.ch