



**RESIDENZE
GLI ULIVI**
LECCO via Ponchielli



 **Immobilber**

DESCRIZIONE DELLE OPERE
CLASSE ENERGETICA A+

IMMOBILBER s.r.l.
via Fontana, 4
23885 Arlate di Calco (LC)
Tel. 039-99.20.276
Fax 039-92.77.831
E-mail: info@immobilber.it

www.immobilber.it

RESIDENZA GLI ULIVI è composta da quattro unità immobiliari indipendenti ed è situata nella periferia di Lecco, in località Maggianico, inserita in contesto periferico di facile accessibilità con le principali infrastrutture comunali ed extra-comunali.



Studiata per le famiglie che amano il verde e la tranquillità, la **RESIDENZA GLI ULIVI** si adagia sull'area verde sottostante il Monte Resegone, in zona particolarmente tranquilla , ed è nata per soddisfare le esigenze di coloro che guardano alla qualità architettonica unita alle nuove tecnologie, con particolare riguardo verso il contenimento dei costi di gestione e manutenzione.





RESIDENZA GLI ULIVI rispecchia un insieme di attenzioni per le tecniche costruttive avanzate e per il rispetto dell'ambiente, non dimenticando il confort di chi la vive.

La descrizione di seguito allegata ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali degli edifici e descrivere le principali caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere.

Potranno esserci modifiche alla presente descrizione per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Modifiche, o sostituzione di materiali, saranno possibili previa quantificazione economica e verifica della fattibilità tecnica ed architettonica.



Il progetto nasce e si sviluppa per raggiungere elevati obiettivi di qualità architettonica e sostenibilità ambientale attraverso un disegno contemporaneo delle forme e degli spazi, includendo con esso le avanzate tecnologie in tema di impianti tecnologici.

E' stata effettuata una approfondita e curata analisi dei materiali di costruzione, dei componenti utilizzati, dei processi produttivi, del contenimento dei consumi.

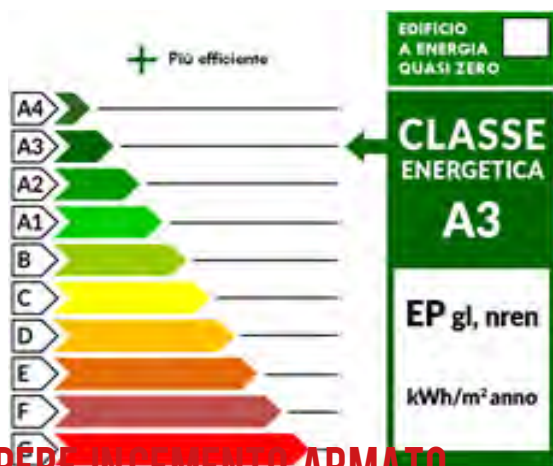


A fianco, esempi di architettura contemporanea

CLASSE ENERGETICA **CLASSE A+**

Una nuova sensibilità verso il rispetto ambientale, ormai imposta da norme nazionali ed internazionali, si identifica nella consapevole scelta dei materiali da costruzione ed in un'approfondita stima della prestazioni che l'edificio deve garantire. Come la convenienza di un'auto si misura dal consumo di carburante, così l'economicità di una casa si misura dal consumo energetico.

Le nostre case saranno certificate a basso consumo energetico, le scelte costruttive e l'attenzione verso le più innovative tecnologie garantiranno all'edificio prestazioni energetiche equivalenti alla classificazione "A+" ora paragonabile alla classe A3 secondo i più recenti aggiornamenti normativi di edifici nZEB a "energia quasi zero" previsti a partire dal 2016.



OPERE IN CEMENTO ARMATO

SICUREZZA ANTISISMICA E ANTINCENDIO DELLE STRUTTURE

Tutte le opere in c.a. (fondazioni, muri portanti, pilastri, setti, ecc...) saranno progettate in conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza antisismica, secondo la classificazione prevista per la zona in oggetto

FONDAZIONI

Sono del tipo continue e/o a travi rovesce realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza. Il riempimento delle fondazioni è stato realizzato con l'utilizzo di appositi casseformi modulari in plastica riciclata, detti "igloo", che posati e agganciati tra di loro fungono da cassaforma a perdere per la realizzazione di un piano orizzontale al di sotto del quale si forma una cavità ventilata.



Il vuoto sanitario sottostante è messo in collegamento con l'esterno tramite la creazione di opportune aperture sulle travi intermedie e sui cordoli perimetrali

STRUTTURA VERTICALE

L'intero involucro strutturale è costituito da murature, setti, travi e cordoli realizzati mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza.

SCALE

Le scale, sia interna di comunicazione con il piano terreno, sia esterne di ingresso e raccordo fra le diverse quote del giardino, hanno struttura in cemento armato con varie proposte di finitura e, in alcune unità, con struttura di design in ferro e rivestimento a scelta.

SOLAI INTERNI

I solai orizzontali sono realizzati con lastre prefabbricate tipo "Predalles" composte da getto in calcestruzzo, tralici e alleggerimento in polistirene espanso e completate in opera con getto di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza.

COPERTURE

Le coperture sono del tipo piano ed accessibili da lucernario interno per la manutenzione.

La totale superficie piana della copertura prevede la seguente stratigrafia di materiali:

- 1** • Controsoffitto in cartongesso con lastre GKB (A) da 12,5 mm
- 2** • Intercapedine d'aria
- 3** • Solaio in c.a. con massetto alleggerito di pendenza
- 4** • Guaina bituminosa monostrato ;
- 5** • Isolamento termico con pannello di STIFERITE CLASS B, spessore cm 14.
- 6** • Manto impermeabile eseguito con doppio strato di guaina bituminosa di cui la seconda, a contatto con l'esterno, con finitura superficiale in scaglia di graniglia di ardesia.
- 7** • Tutte le parti di raccordo con la muratura perimetrale saranno protette da lattoneria in lastra di lamiera preverniciata.

TAMPONAMENTI ESTERNI

Il pacchetto di tamponamento perimetrale dell'edificio, è composto da:

- 1** • Strato di finitura esterno con rivestimento minerale ai silicati colore chiaro;
- 2** • Sistema a cappotto termico realizzato con lastre EPS con Grafite spessore cm 12;
- 3** • Muratura in calcestruzzo armato spessore 20 cm;
- 4** • Controparete interna realizzata a secco: Struttura metallica con interposta lana di roccia; Lastra in gessofibra da 12,5 mm; Lastra in cartongesso da 12,5 mm; Trattamento dei giunti piani, orizzontali e verticali di accostamento tra le lastre eseguito con stucco a base di gesso.

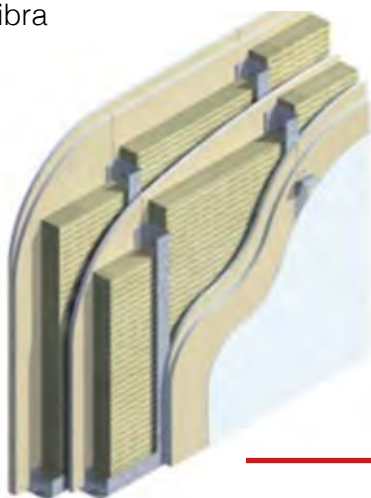
Il tutto per ottenere un isolamento termoacustico di qualità



DIVISORIO TRA UNITA' ABITATIVE

Le pareti interne posta a confine tra proprietà diverse prevedono la realizzazione di un paramento divisorio composto secondo la seguente stratigrafia atta a garantire idoneo isolamento acustico :

- 1 • Lastra di finitura in cartongesso spessore 12,5 mm
- 2 • Lastra in gessofibra spessore 12,5 mm;
- 3 • Struttura in alluminio con interposto strato di lana di roccia;
- 4 • Lastra in gessofibra spessore 12,5 mm;
- 5 • Struttura in alluminio con interposto strato di lana di roccia;
- 6 • Lastra in gessofibra spessore 12,5 mm;
- 7 • Lastra in cartongesso sp. 12,5 mm con stuccatura finale



ISOLAMENTI

- 1 • Solaio di copertura e balconi sovrastanti locali abitati, saranno isolati termicamente con pannello in poliuretano espanso Stiferite.
- 2 • I solai intermedi saranno coibentati mediante la stesura di sottofondo alleggerito con perle di polistirolo o con calcestruzzo cellulare.
- 3 • Il solaio di vespaio sarà coibentato mediante la stesura di pannello in Stiferite, e barriera al vapore in polietilene.
- 4 • La coibentazione delle pareti esterne sarà realizzata mediante sistema a cappotto EPS con grafite spessore 12 cm oltre che con controparete interna isolata
- 5 • Tutte le pareti e le contropareti realizzate a secco saranno isolate dal solaio con apposito nastro isolante applicato sulla struttura metallica

DIVISORI INTERNI

Le partizioni interne saranno costituite da pareti a secco così costituite :

- 1 • Orditura metallica in profilati di lamiera d'acciaio zincato (con applicazione di nastro isolante su tutte le guide a contatto con solai e le murature perimetrali) con interposto isolante in lana di roccia;
- 2 • Una lastra in gessofibra sp. 12,5 mm su ogni lato della struttura;
- 3 • Una lastra di finitura in cartongesso GKB (A) su ogni lato;
- 4 • Trattamento finale dei giunti di accostamento tra le lastre eseguito con stucco a base di gesso a caratterizzarne l'aspetto estetico.

INTONACI E FINITURE FACCIATA

Le facciate dell'edificio sono previste intonacate con tinta chiara neutra, utilizzando un rivestimento minerale ai silicati al fine di rendere l'involucro esterno dell'edificio resistente agli agenti atmosferici, le facciate saranno inoltre caratterizzate dalla presenza di alcune porzioni con finitura colore marrone scuro.

SISTEMI DI SCARICO E DI ESALAZIONE

A servizio della cappa di cucina sarà posta in opera una canna di esalazione odori in P.V.C. di diametro adeguato.

Le calate verticali ed i relativi sfiati degli scarichi delle acque nere (bagni e cucina) fino all'innesto nel collettore orizzontale, sono in PVC coibentato.

In copertura sia le cappe cucina che le esalazioni delle colonne di scarico terminano con un torrino in lamiera preverniciata.

Il sistema di raccolta esterno delle acque nere è costituito da singoli pozzetti di ispezione al piede delle colonne di scarico ed opportuni pozzetti di ispezione collegati mediante tubazioni interrato in PVC per l'intero tratto necessario al raggiungi-

mento della dorsale realizzata sul viale comune. Tale dorsale che corre lungo l'intero viale di accesso comune, raccogliendo gli scarichi provenienti dalle ville e conducendoli al punto di consegna finale nella fognatura, così indicato dall'Ente Gestore.

Analogamente anche le acque bianche provenienti dalle coperture e dalle terrazze sono raccolte e convogliate mediante tubazioni in PVC ai pozzi perdenti per lo scarico in falda.

PARAPETTIESTERNI

I parapetti di terrazzi e balconi sono previsti in parte con struttura metallica tamponati con lamiera microforata ed in parte in paramento murario pieno completato con copertine in pietra ed intonaco di finitura come quello delle facciate.

I dettagli dei singoli raccordi tecnici e strutturali, uniti all'attenzione delle cura dei dettagli, consente di valorizzare queste parti di edificio.



SERRAMENTI ESTERNI

Finestre e portefinestre realizzate con profili di PVC estruso con spessore 82 mm termosaldati negli angoli e con ante rinforzate su tutto il perimetro con profili in acciaio zincato.

I vetri aventi stratigrafie rispondenti a tutte le normative vigenti sia in materia di sicurezza che in materia di contenimento dei consumi energetici sono fissati dall'interno con fermavetri a scatto continuo.

I serramenti saranno completati con ferramenta Maico Multi Matic con cerniere in nylon autolubrificanti e regolabili.



SCHEMATURE SOLARI

Il valore di una casa si misura nei dettagli : non semplici divisori tra proprietà, ma un accurato studio in cui pannelli di lamiera metallica stira-offrono oltre alla schermatura solare anche la protezione della privacy di chi abita.

L'oscuramento delle finestre è affidato ad un sistema motorizzato frangisole realizzato con lamelle profilate per esterno MD 500 o equivalente. L'impiantistica presente consente la chiusura automatica contemporaneamente, aumentando la sicurezza e diminuendo i tempi di apertura/chiusura.

Sarà realizzata la predisposizione antifurto a sensore sul serramento ed a infrarossi con barriera esterna.



Frangisole MD 500



Particolari frangisole MD 500

SERRAMENTI BOX

L'accesso al box auto sarà chiuso con sezionali coibentati, con possibilità di automazione a bordo, fotocellula e lampeggiante, radiocomando, selettore a chiave e pulsantiera interna, maniglione verticale esterno.

Tutte le finiture interne potranno essere personalizzate secondo le esigenze dell'acquirente, con scelta dei materiali e dei formati presso showroom indicati dal venditore che provvederà a redigere apposito preventivo per le varianti richieste.

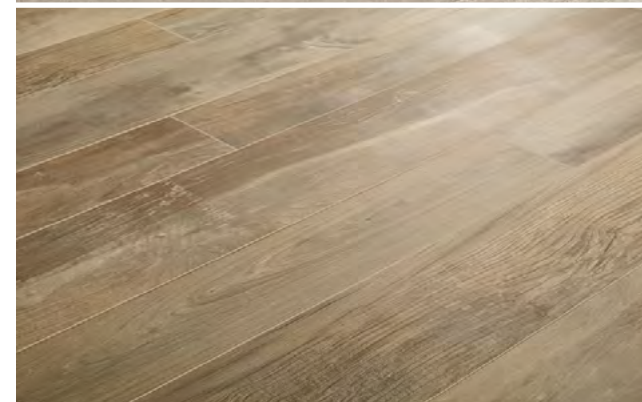
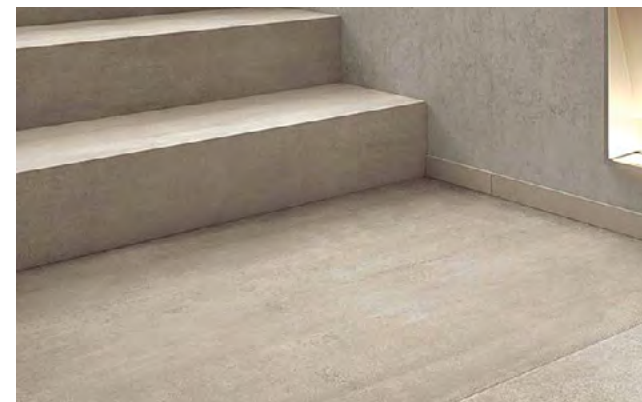
PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E FINITURE INTERNE

Soglie, davanzali e copertine di completamento dei parapetti in muratura sono realizzati in pietra Gaya Brown fiammata e spazzolata.

La pavimentazione delle autorimesse, delle cantine e dei locali tecnici sono realizzate in grès, secondo le campionature disponibili.

Le unità abitative sono previste con piastrelle in grès porcellanato formato massimo 60x60 o in alternativa con parquet prefinito spessore 12 mm formato massimo 10x120 cm, il tutto secondo i colori e le linee neutre architettoniche dell'intero progetto come da campionature disponibili.

A richiesta potrà essere posato un rivestimento ceramico sulle pareti attrezzate delle cucine per un'altezza di 160 cm.



BAGNI

I bagni sono progettati per rispondere alle moderne esigenze. Le finiture interne prevedono piastrelle in gres porcellanato o, a scelta, in ceramica, proposti nei colori e nelle linee neutre architettoniche che rispecchiano lo stile architettonico del progetto nel suo insieme.

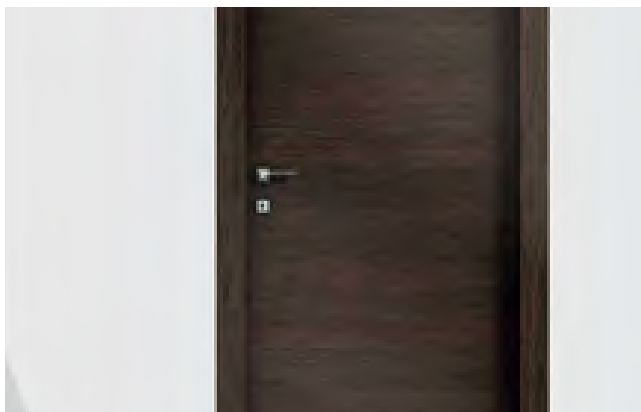
Possibilità di personalizzazione nei colori, schema di posa, contrasto di colore o altro secondo gli schemi suggeriti nell'abaco a disposizione degli acquirenti.



PORTE INTERNE

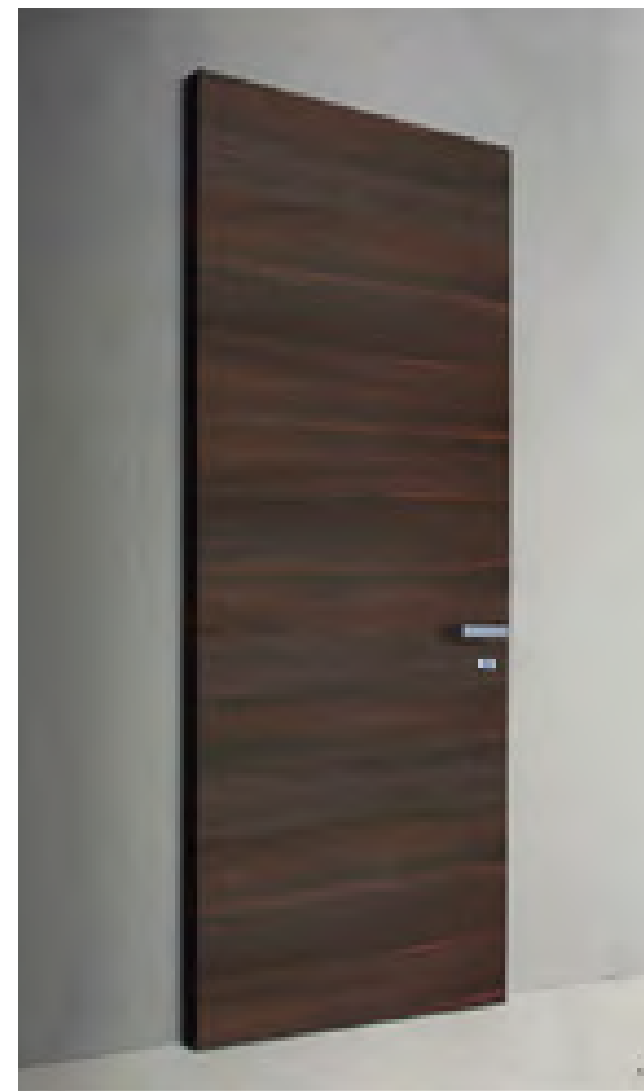
Le porte interne sono con anta a battente cieco o del tipo a scrigno secondo progetto.

Il rivestimento dell'anta può essere o con color legno o in tinta piena secondo campionatura. Qualità delle porte apprezzabile nelle cerniere a scomparsa reversibili, maniglia in alluminio anodizzato.



PORTONCINO DI INGRESSO BLINDATO

Portoncino con sistema di chiusura a rostri di sicurezza, piastra antitrapano in acciaio al manganese e doppio deviatore con catenaccio rettangolare e antiarretramento, serrature a cilindro europeo, classe di sicurezza 3, isolamento acustico 43 dB, trasmittanza termica con struttura ad alto isolamento, soglia antispiffero a pavimento, cerniere a scomparsa, pannello interno laccato o Rovere Tabacco spessore mm 12, maniglia interna in acciaio satinato opaco, altezza 2,30 m.



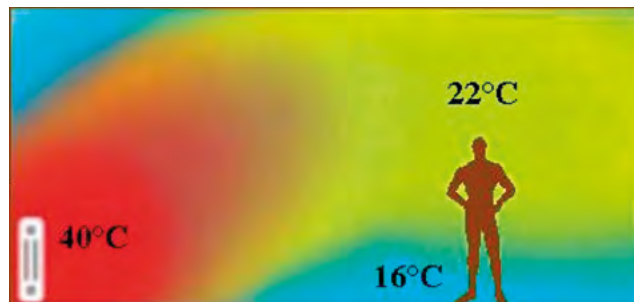
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ RAFFRESCAMENTO

Impianto autonomo per il riscaldamento e raffreddamento e produzione acqua calda dotato di centrale termodinamica integrata a pompa di calore con scambiatore di energia ad alta efficienza.

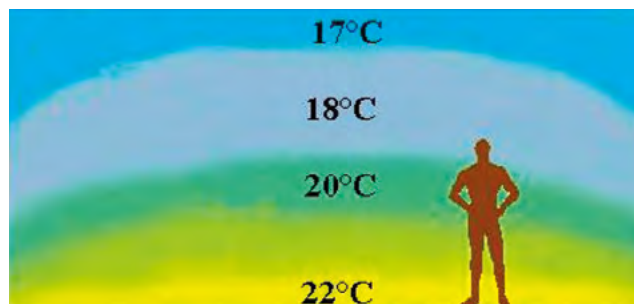
Il riscaldamento ed il raffreddamento sono realizzati mediante pannelli radianti posati a pavimento su materassino isolante.



Il sistema di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento, rispetto al tradizionale sistema a radiatori, permette una migliore distribuzione del calore con relativo risparmio energetico oltre ad una migliore salubrità dei locali e rispecchia le più avanzate tecnologie oggi in uso per i sistemi residenziali.



riscaldamento a radiatore



riscaldamento a pannelli radianti

L'intero impianto di raffreddamento e riscaldamento gestibile da termostati digitali installati all'interno delle unità abitative suddivisi in differenti zone per la gestione separata delle temperature nei vari locali.

Le unità esterne degli impianti di riscaldamento e raffreddamento sono collocate parte sulle coperture piane e parte nei locali tecnici.

Le cucine sono predisposte per l'installazione di piano di cottura ad induzione.

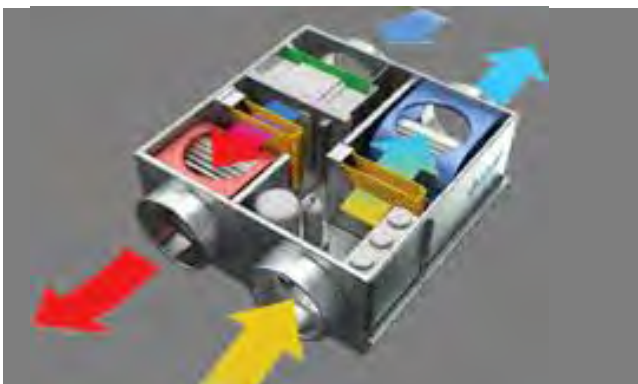


VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

È previsto un impianto di trattamento aria con recuperatore composto da due motoventilatori centrifughi, uno dei quali aspira l'aria viziata dall'ambiente mentre l'altro immette aria esterna pulita, l'impianto prevede inoltre il controllo dell'umidità degli ambienti.

Questo scambio può avvenire in qualsiasi periodo dell'anno: in estate raffreddando l'aria prelevata dall'esterno prima di immetterla in ambiente e in inverno riscaldandola.

Il recupero di calore evita lo spreco di energia contenendo i consumi e riducendo l'inquinamento; consente inoltre di migliorare la qualità dell'aria interna degli ambienti ed è particolarmente efficace in presenza di soggetti affetti da allergie.



IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Tutte le unità abitative sono dotate di impianto idrico per alimentazione cucine e bagni, attacchi acqua calda-fredda e scarico per cucina, attacchi e scarico per lavatrice/lavastoviglie, attacchi acqua calda-fredda e scarico per sanitari bagni, attacco con rubinetto portagomma per lavaggio/innaffio.

I bagni sono realizzati come da disegno muniti di sanitari sospesi Idealstandards Tesi New, rubinetterie Idealstandards Ceramix Blu e piatti doccia modello Ultraflat o equivalenti secondo campionatura.



IMPIANTI ELETTRICI, DI TERRA, VIDEOCITOFONICO, TELEFONICO E TV SATELLITARE

L'impianto elettrico sarà di livello 1, con possibilità di estensione a livello superiore su richiesta.

L'impianto elettrico potrà essere di tipo domestico, con possibilità di gestione automatizzata personalizzata degli oscuranti delle finestre, automazione delle luci e con la possibilità di scenari luminosi, controllo della temperatura differenziato per zone, gestione degli impianti di riscaldamento e condizionamento, controllo dei carichi, possibilità di Touch Screen.



L'impianto sarà suddiviso in quadri elettrici completi di scaricatore di tensione interno. Il sistema sarà tipo Bticino Living/Light a scelta colore bianco o antracite completo di placche in policarbonato.

E' presente l'impianto TV centralizzato in ogni unità di tipo digitale e satellitare oltre che l'impianto di videocitofono.

Possibilità di estensione del sistema domotico con funzioni aggiuntive quali per esempio antintrusione perimetrale e volumetrica, diffusione sonora Hi-Fi, visualizzazione istantanea consumi acqua ed energia elettrica, gestione dei carichi, gestione delle funzioni in modalità remota ed altro



IMPIANTO ANTIFURTO

Si prevede la semplice predisposizione di un impianto base che, a scelta e secondo le diverse esigenze, potrà essere completato e implementata secondo le più moderne tecnologie disponibili sul mercato.

E' inclusa la sola posa delle tubazioni per l'impianto antintrusione perimetrale ad ogni finestra

e porta/finestra, al portoncino d'ingresso. Punto esterno per sirena ed interno per tastiera.



La dotazione impiantistica descritta, sia per quanto concerne l'impianto meccanico sia per l'impianto elettrico, rappresenta il livello di dotazioni raggiungibile con la tipologia di impiantistica scelta per il progetto.

La versione base che costituisce il capitolato di vendita è la seguente:

- Riscaldamento a pavimento con controllo mediante singoli termostati non programmabili in ogni locale;
- Predisposizione condizionamento a pavimento;
- Impianto di ventilazione meccanica con recuperatore di calore, predisposto per deumidificazione, con controllo on/off;
- Impianto elettrico standard predisposto per domotizzazione, con controllo centralizzato degli oscuranti, in livello 1.

IMPIANTI SPECIALI

In copertura verrà installato l'impianto fotovoltaico che contribuirà al funzionamento della pompa di calore elettrica oltre che alla fornitura di energia necessaria per tutte le ulteriori esigenze energetiche delle unità abitative consentendo un' importante autonomia nei consumi elettrici della propria casa

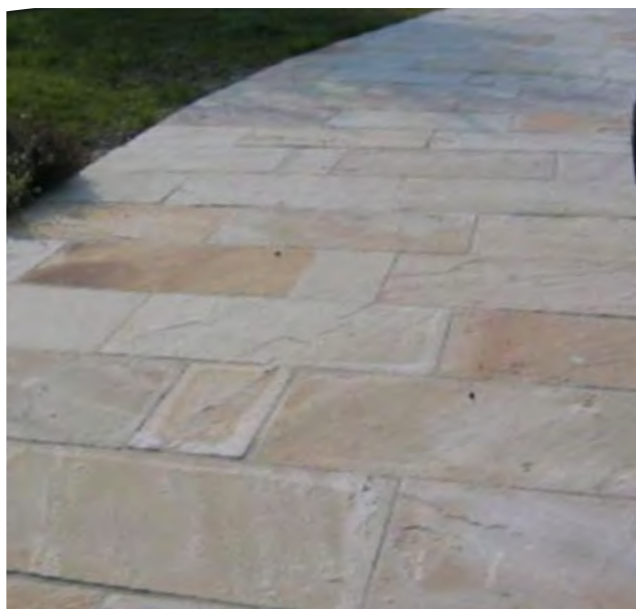


OPERE ESTERNE

I marciapiedi saranno realizzati in quarzite a spacco posata sopra pavimentazione in cls armato.

I balconi ed i terrazzi di copertura praticabili dei box saranno completati con pavimentazione galleggiante in piastrelloni o su richiesta del cliente con doghe galleggianti simillegno.

Il viale comune carrabile di accesso alle ville, così come le aree di manovra esterne ad il parcheggio saranno pavimentate in autobloccanti.



PISCINE/OVASCA IDROMASSAGGIO IN GIARDINO(OPZIONALE)

A richiesta sarà possibile installare una piccola piscina esterna (dimensioni indicative 3,50x 5.00mt.) o, in alternativa, una vasca idromassaggio per più persone (dimensioni indicative da 2,50x2,50 mt.) per un bagno rilassante e rigenerante.

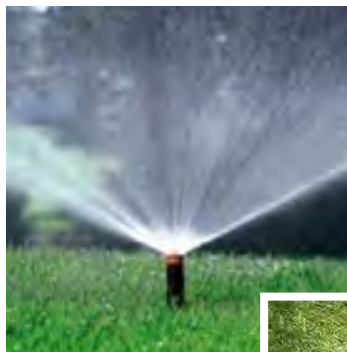
Questa opzione consente di vivere il giardino privato esterno, con una prospettiva diversa.



ILLUMINAZIONE ED IRRIGAZIONE GIARDINO

Nei giardini privati è prevista la predisposizione per l'impianto di irrigazione automatizzato ed illuminazione con la dislocazione di n.1 pozzetto per ogni impianto con relativo passacavi/rete di adduzione.

E' già presente l'illuminazione delle facciate esterne come da progetto architettonico.

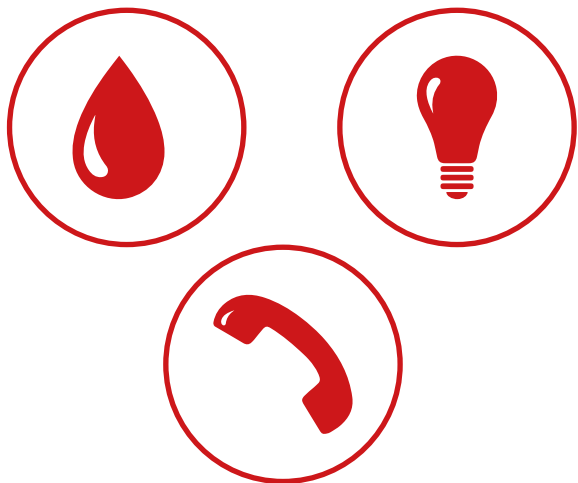


MURETTI DI RECINZIONE ED OPERE DA FABBRO

Le singole proprietà saranno delimitate da barriere visive naturali con interposta recinzione minimalista in ferro intervallate da frangisole decorativi a garanzia della privacy e della sicurezza. Un completamento armonioso studiato per ridurre le interferenze tra i diversi proprietari valorizzando gli spazi esterni.

Il cancello pedonale di ingresso alle unità immobiliari, laddove presente, sarà in ferro e lamiera stirata, con comando di apertura all'interno dell'abitazione.

UTENZE E SOTTOSERVIZI



I contatori delle utenze così come i necessari cunicoli e/o tubazioni nonché i relativi pozzetti saranno localizzati all'ingresso del viale comune e comunque nel rispetto delle disposizioni impartite dai vari enti erogatori di servizi (acquedotto, ENEL, TELECOM, Metano) anche in funzione dei vari punti di consegna delle condotte.

DISPOSIZIONE VARIE

Riserva di distanze dai confini.

La consegna dell'immobile avverrà alla stipula dell'atto notarile.

Le quote e/o i contributi per l'allacciamento alla fognatura, alla Telecom, all'Enel, algas, all'acqua e di relativi contatori sono a carico della parte acquirente che riconoscerà al rogito alla società quanto di competenza e precedentemente anticipato. Le abitazioni oggetto del presente capitolato saranno realizzate su superfici edificabili di proprietà della società venditrice.

Accettazione delle servitù di passaggio anche di servizi tecnologici, pubblici e privati, sulle superfici consorziali.

Quanto descritto nel presente capitolato potrà subire modifiche, pur senza ridurre il livello qualitativo e prestazionale delle unità, a seguito dello sviluppo della progettazione esecutiva e/o per esigenze funzionali manifestatesi successivamente alla stesura del presente o per insindacabile decisione della Direzione Lavori.



www.immobilber.it