

Residenza
MONVERDE – CASCINA B
MONTANO LUCINO (CO)



La Storia



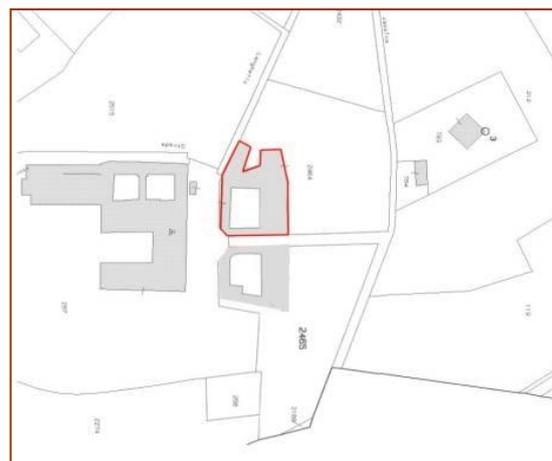
Le antiche cascine che ospitano la nuova Residenza Monverde, sono ubicate sulla sommità di una collina di fronte all'antica Villa Olginati,.

Furono costruite intorno al 1.600 come edifici agricoli di servizio della dimora nobiliare.

La prima cartografia ufficiale delle cascine risale al Catasto Teresiano del 1722, nel corso del tempo i casali hanno subito cambiamenti e nuove costruzioni fino alla cartografia del Catasto del 1898 dove il complesso assume l'aspetto attuale: due corti rettangolari circondate da porticati, terminanti nei fornicetti di accesso alle corti, ruotati di 45° rispetto alla piante dell'edificio.

I cascinali erano del tipo a corte, caratteristico dell'edilizia agricola lombarda.

L'aspetto architettonico dell'epoca viene ripreso e mantenuto nel progetto di riqualificazione creando una fusione armonica tra storia, innovazione, tecnologia, design e dettagli estetici.



Il Progetto



In entrambe le cascine, speculari nella loro configurazione planimetrica, si è intervenuti tramite un'attenta opera di valorizzazione dei manufatti e una riqualificazione strutturale dell'impianto, con la sua riconversione in unità residenziali plurifamiliari.

Gli interventi hanno previsto l'inserimento di nuovi collegamenti verticali (scale e ascensori) e la realizzazione *ex novo* di un nuovo edificio ipogeo, adiacente al corpo residenziale, con accesso indipendente dalla via Lucino al Monte.

Particolare attenzione è posta alla definizione degli aspetti tipologici e architettonici di caratterizzazione finale dell'edificio, in linea con il desiderio di adempiere alla valorizzazione di tutto il comparto e garantire il migliore inserimento ambientale del progetto.

E' volontà della Meraviglia e dei suoi designer preservare il perfetto connubio tra il nuovo intervento edilizio e i tratti originari delle cascine che molto ricordavano le costruzioni rurali lombarde, in un approccio di rilettura dell'architettura in chiave moderna.

Grande attenzione è stata dedicata anche allo studio degli ambienti esterni, in modo particolare all'illuminazione, all'arredo urbano e del verde che sono aspetti progettuali centrali per la sicurezza e l'estetica del comparto.



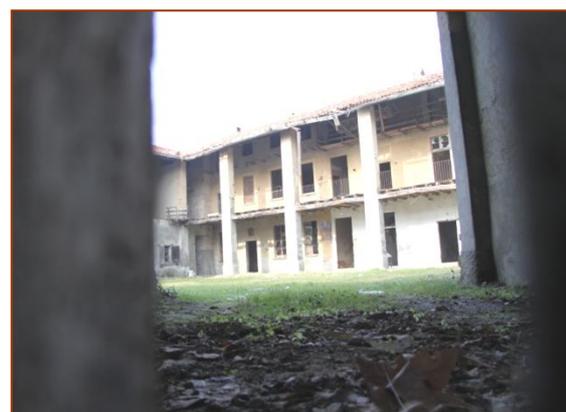
Il Progetto



Gli elementi tipici e caratterizzanti nella sua storia, le arcate, i portoni, le facciate con l'intercalare regolare delle aperture, i corpi di fabbrica, saranno messi in risalto nella lettura finale esteriore.

La riqualificazione prevede un importante intervento di risanamento murario e strutturale, completato con la realizzazione di un involucro ad alta prestazione energetica sotto il profilo della coibentazione termica, dotato di tutti i sistemi di produzione e integrazione di energia alternativa e rinnovabile, quali i pannelli solari. All'edificio saranno infatti applicate le soluzioni più innovative in termini di risparmio energetico e utilizzo dei materiali sostenibili, con l'obiettivo di introdurre un modello innovativo che possa progressivamente consolidarsi e diffondersi nella realizzazione di altri progetti.

Coerentemente con la normativa tecnica vigente in materia (Ex Legge 10/91, Dgr. 8745/2008 s.m.i.), l'edificio è in Classe Energetica B 36,32 kwh/mqa (valore di progetto).



Tutte le strutture portanti, realizzate con materiale certificati e collaudati, saranno calcolate seconda la normativa vigente e **verificate ai sensi del D.M. 2008 per la sismica**.

La struttura dell'edificio conserva i materiali tradizionali e presenta elementi strutturali verticali in muratura ed elementi orizzontali in legno.

I vecchi **solai** in legno saranno rimossi e sostituiti con nuovi realizzati con **travi in legno e assito "a vista"** con sovrapposta cappa in calcestruzzo.

Non è previsto controsoffitto interno alle unità abitative.

I solai interpiano sono poi completati da un primo strato di massetto alleggerito a copertura e protezione delle linee degli impianti meccanici ed elettrici; a seguire viene posizionato il pacchetto del sistema radiante a pavimento comprensivo di vasca acustica (per limitare la trasmissione del rumore dai pavimenti confinanti verso ambienti non riscaldati) e massetto di completamento.

I **muri perimetrali**, verificati dal punto di vista strutturale, saranno puliti dal vecchio strato d'intonaco e finiti esternamente con un elemento termoacustico (cd. cappotto), mentre sul lato interno con controparete in doppia lastra in gesso rivestito.

I muri ove "ripristinati", in linea con la filosofia estetica dell'edificio, che mira al recupero storico delle strutture già esistenti, potranno risultare non completamente complanari e a piombo, ad eccezione delle pareti finite con controparete in gesso rivestito.

I **divisori interni di separazione** tra i diversi locali delle singole unità abitative saranno realizzati con struttura metallica e rivestiti da entrambi i lati con doppia lastra in gesso rivestito e isolante termo-acustico nell'intercapedine della struttura.

Meraviglia Spa adotterà soluzioni progettuali idonee per garantire il massimo isolamento acustico e un'adeguata cura durante l'esecuzione dei lavori per impedire la formazione di ponti acustici.



Stratigrafia



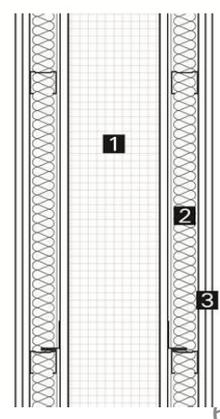
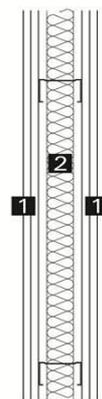
La **copertura, in legno "a vista"**, sarà opportunamente isolata e finita con manto in coppi nel rispetto dell'immagine già esistente, così come i "torrini" posti in copertura.

Sulla copertura, ove previsto dal progetto, saranno posizionati dei lucernari in legno con apertura manuale. La copertura sarà provvista di opportuna "linea vita".

La **latteria di finitura** (canali, scossaline e pluviali) è prevista in rame.

Le stratigrafie sin qui descritte consentono di offrire un comfort termico e acustico coerente con le indicazioni previste dalle normative vigenti. Le proprietà termiche e acustiche di una parete influenzano la qualità della vita negli ambienti e ci aiutano a rendere più tranquillo e confortevole l'ambiente.

Ogni struttura è realizzata nel rispetto degli equilibri degli spazi interni.





PORTONCINO BLINDATO D'INGRESSO

I portoncini d'ingresso per l'accesso alle unità abitative saranno di tipo blindato, con pannello di rivestimento esterno e interno liscio. Il colore del pannello interno ed esterno sarà bianco.

Studiate per offrire la massima protezione, impeccabili in ogni dettaglio funzionale ed estetico, raffinate nei rivestimenti e nelle finiture, le porte blindate rappresentano il complemento ideale in abitazioni di prestigio.

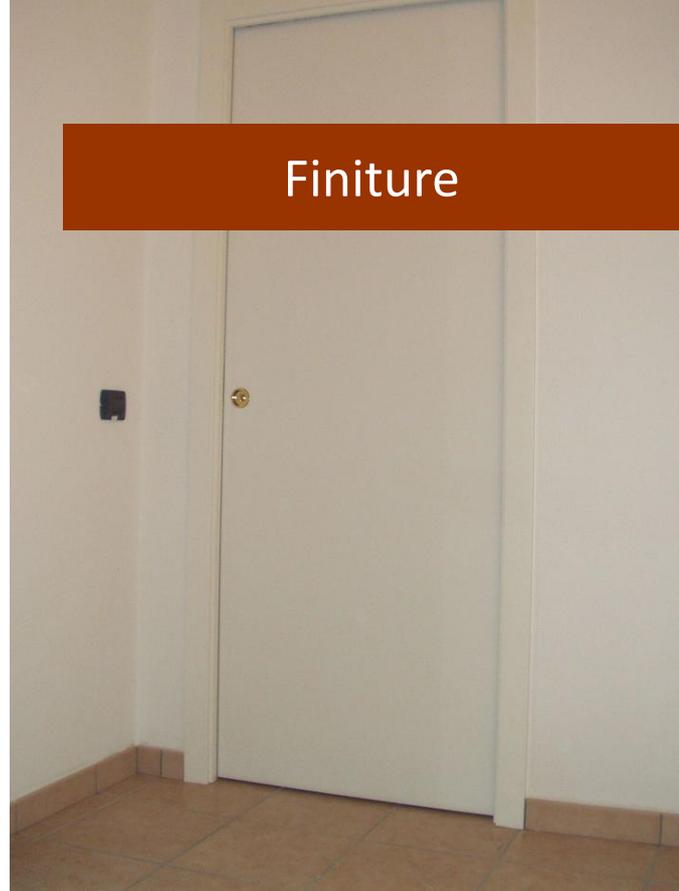
Grazie al perfetto connubio tra progetto costruttivo, materiali e sistemi di chiusura, le porte blindate sono garantite e omologate secondo la norma UNI EN ISO 10077-2:2004 nonché dotate di kit prestazionale acustico ed energetico:

- Isolamento acustico: 41 dB
- Isolamento termico: 1,5 W/M2k

L'integrazione tra la struttura del battente in acciaio e il sistema di chiusura, costituito da una serratura di sicurezza a doppia mappa, garantiscono un'efficace protezione.

La ferramenta esterna e interna è cromo satinata.





PORTE INTERNE

Le porte interne saranno del tipo tamburato piene (di tipo ad ante e scorrevoli ove previste dal progetto), complete di coprifili laterali lisci e guarnizioni finitura bianca, complete di coprifili in tinta con la porta.

Le maniglie e gli accessori saranno cromo satinato con rosetta e relativa ferramenta.

PORTA BOX

Le porte delle autorimesse saranno del tipo sezionale a scorrimento manuale, con pannelli in lamiera d'acciaio zincata, preverniciata e gofrata con interposto all'interno schiuma in poliuretano verniciata a polveri, serratura a chiavistello e maniglia incassata.





SERRAMENTI

Le **finestre e le porte finestre** riprenderanno il disegno dei serramenti esistenti, così come indicato dalla Sovrintendenza. Saranno realizzate in legno verniciato e dotate di vetro termocamera basso emissivo.

I **serramenti dei locali bagno** e locali cucina avranno sistema di apertura oltre che ad ante, del tipo “wasistas”. Le vetrate basso emissive miglioreranno il comfort abitativo grazie alla diminuzione dell’effetto parete fredda e all’abbattimento delle dispersioni energetiche. Ridurranno, infatti, considerevolmente i consumi energetici con un risparmio medio del 70% rispetto a un comune vetro da finestra, contribuendo così alla diminuzione dei gas nocivi emessi nell’aria dagli impianti di riscaldamento.

Gli **oscuranti esterni** saranno del tipo persiana ad anta in legno. Queste tipologie d’infisso sono un classico della nostra cultura e doneranno all’abitazione un calore sempre attuale e gradito.

I **serramenti esterni** a tutt’altezza della zona della corte interna saranno in metallo (acciaio o alluminio a definire) così da minimizzare l’effetto invasivo del serramento e potranno essere dotati di pannelli oscuranti lamellari in alluminio preverniciato o altro materiale a scelta dalla D.L.





PAVIMENTI e RIVESTIMENTI

In tutti i locali, zona giorno e zona notte, saranno posate ceramiche in **grés porcellanato di prima scelta** nei formati e colori scelti dalla D.L. posate in linea con fuga minima.

I **rivestimenti** saranno realizzati in ceramica di 1° scelta, fino a un'altezza di 120 cm per i bagni e fino a 160 cm per la parete attrezzata del locale cucina, a scelta tra il campionario in esposizione.

Tutte le pareti, non rivestite da piastrelle, saranno rifinite con **zoccolino in legno**, di colore bianco.

Le **soglie** e i **davanzali** saranno realizzati in serizzo ghiandone dello spessore di 8 cm per i davanzali e 3 cm per le soglie, con finitura superficiale delle parti a vista piano sega e con costa quadra.

Non sono previsti in capitolato eventuali contro davanzali interni.

I **pavimento delle autorimesse e cantine** sarà di tipo industriale in calcestruzzo con finitura superficiale in quarzo colore grigio.





APPARECCHI SANITARI

I **bagni** saranno dotati dei seguenti apparecchi della marca Duravit e rubinetterie della serie Hansgrohe, Talis – S2 (il numero e l'ubicazione saranno definiti da progetto esecutivo).

Ove prevista dal progetto, **vasca da incasso** bianca (170/160x70) dotata di mix completo di doccino cromo, marca Duravit serie D-Code.

Piatto doccia quadrato (80x80), mix a incasso e asta saliscendi, marca Duravit serie D-Code.

Lavabo con foro centrale per la rubinetteria, dotato di sifone esterno cromato, marca Duravit serie Duraplus.

Vaso sospeso con scarico a parete, marca Duravit serie Duraplus.

Bidet sospeso mono foro con erogazione dell'acqua dal rubinetto, marca Duravit serie Duraplus.



SCALE

Le **scale interne** delle unità su più livelli saranno prefabbricate in metallo e legno.

Le **scale interne** condominiali, i relativi disimpegni, e **le scale esterne** (ove previste) saranno rivestite in lastre di serizzo ghiandone con finitura superficiale spazzolata e costa quadra come da indicazioni della DL.

Ove previsto da progetto, i parapetti e i corrimano delle scale condominiali e soppalchi saranno in ferro verniciato.

TINTEGGIATURE

E' prevista la tinteggiatura delle parti condominiali (disimpegni scale condominiali) in colore bianco.

Opere in ferro con una mano di antiruggine e una mano a finire di vernice a smalto, colori a scelta della D.L.

La **gronda esterna** sarà finita con una mano di vernice antimuffa e antitarlo trasparente e una mano d'impregnante di colore grigio o come da indicazione della D.L.

La **copertura interna in legno e i solai in legno delle unità abitative** saranno trattati, in stabilimento, con impregnante tripla azione: antitarlo, antimuffa, anti azzurramento trasparente opaco, è esclusa dal capitolato l'eventuale verniciatura.

Tutti gli impregnanti e le vernici utilizzate saranno all'acqua ed ecologici, nel rispetto della filosofia aziendale e del benessere dei condomini.

Sono escluse dal capitolato tutte le tinteggiature e/o verniciatura interna delle unità abitative.



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Al fine di garantire il massimo contenimento dei consumi energetici, anche a livello impiantistico (impianto termico di riscaldamento) è stato rispettato quanto prescritto dalla normativa tecnica vigente in materia (Ex Legge 10/91, Dgr. 8745 s.m.i.).

È prevista la realizzazione di un impianto termico di riscaldamento centralizzato con controllo della temperatura ambiente e contabilizzatore dei consumi autonomo e indipendente per ogni residenza, composto da un generatore di calore del tipo a condensazione, completo delle elettropompe di circolazione acqua e di tutti gli organi di sicurezza e controllo necessari.

Ogni unità abitativa sarà dotata di un impianto termico di riscaldamento del tipo a pavimento radiante. Mentre le caldaie tradizionali utilizzano solo una parte dell'energia del combustibile, la tecnologia a condensazione restituisce l'energia inutilizzata: raffredda il vapore acqueo trasformandolo in acqua e, nel corso di questo processo denominato "condensazione", recupera calore: il calore di condensazione appunto. Tale principio, oltre a sfruttare il calore dei gas di scarico della caldaia, permette di abbattere i costi per il funzionamento dell'impianto e ridurre l'emissione di sostanze nocive e delle polveri.

Le linee di distribuzione sono previste in polietilene ad alta densità reticolato, fissate con clips al pannello in polistirene espanso a cellule chiuse rivestito superficialmente con film plastico per protezione dall'umidità. Il tutto è annegato in un massetto in sabbia e cemento, previa posa di rete elettrosaldata in acciaio zincato.

Per la copertura di almeno il 50% del fabbisogno di energia necessaria per la produzione di acqua calda ad uso igienico-sanitario è prevista l'installazione di un impianto solare termico completo di pannelli solari termici (ubicazione dettata dalla progettazione impiantistica nonché dal parere della Sovrintendenza). I collettori solari abbinati a un bollitore centralizzato costituiscono l'alternativa alla tradizionale caldaia, garantendo il massimo risparmio energetico: la produzione d'acqua calda è sempre costante e indipendente dalla stagione.



Il riscaldamento a pavimento è vantaggioso perché:

- Migliora il benessere termico riducendo i consumi e producendo minor inquinamento: **minor inquinamento**
- Riscalda senza movimentare l'aria: **maggior benessere**
- Aumenta la superficie utilizzabile degli ambienti con un corrispondente maggior valore dell'immobile: **maggiore spazio vitale**
- Riscalda con minor consumo di energia e riduce i costi di gestione: **risparmio economico**
- Non solleva polveri perché non mette in circolazione aria, in quanto opera per effetto radiante, evita i malesseri tipici degli impianti climatici e la tinteggiatura periodica per i "baffi" dei radiatori: **risparmio energetico e benessere**
- L'irraggiamento consente al corpo di scambiare energia in modo naturale, così come il sole scalda la terra: **Impatto Zero® sull'ambiente**

PANNELLI SOLARI

L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria sarà integrato da un **impianto a pannelli solari**. Il pannello solare (collettore solare) ha il compito di trasformare con la massima efficienza l'energia solare in calore.

La radiazione luminosa attraversa la copertura trasparente (vetro trasparente antiriflesso) e giunge all'assorbitore (piastra captante) ove si trasforma in calore. Il sistema a fascio tubero estrae l'energia captata dalla piastra assorbente tramite un fluido termovettore.

Serbatoi d'accumulo specifici per impianti solari permettono di accumulare l'energia solare durante le ore diurne per renderla disponibile quando richiesta. Per trasferire l'energia dai collettori solari al serbatoio d'accumulo è necessaria una pompa comandata da una centralina elettronica inserita nel circuito idraulico solare che provvede a far circolare un fluido termovettore. Quest'ultimo riscaldandosi all'interno dei collettori solari trasmette il calore all'accumulatore attraverso uno scambiatore di calore.



IMPIANTO CUCINA A INDUZIONE

L'alimentazione della cucina è prevista con allaccio elettrico e contemplerà la sola realizzazione d'impianto.

IMPIANTO IDRICO

Ogni unità abitativa, dotata di circuito di alimentazione di acqua calda potabile, saranno realizzate le schermate necessarie per l'alimentazione con acqua calda e fredda nella cucina e nei bagni.

Nei giardini privati sarà realizzato un pozzetto con rubinetto porta gomma completo di rubinetto di intercettazione ad incasso in bagno o cucina.

IMPIANTO ELETTRICO, TV e ASCENSORE

L'impianto elettrico, eseguito secondo i più moderni criteri della tecnica impiantistica e secondo la normativa vigente CEI 64-8 V3, risulta studiato nei dettagli estetici attraverso la scelta di frutti della serie BTicino Living, sinonimo di altissima qualità.

L'impianto antenna TV sarà progettato e realizzato secondo quanto previsto dai tecnici specializzati e sarà dotato di un sistema antenna terrestre analogico e digitale 13° Est composto da:

- antenne per ricezione canali VHF e UHF;
- 1 amplificatore banda larga;
- 1 antenna parabolica in alluminio D 100;
- 1 convertitore 1 uscita per ogni appartamento;
- 1 presa SAT per ogni appartamento (in soggiorno).

L'impianto ascensore, realizzato secondo la normativa europea Direttiva Ascensori 955/16 CE recepita in Italia dal DPR n. 162 del 30/04/99, si caratterizza nel modo seguente: velocità 1,00 m/s con livellamento di precisione al piano; portata 400 kg – 5 persone; dispositivo automatico di ritorno al piano in caso di mancanza di corrente, e apertura di sicurezza.

L'impianto elettrico di ogni singola unità abitativa avrà la dotazione prevista per il rilascio della dichiarazione di conformità con attestazione di livello prestazionale 1 (numero ed ubicazione come da indicazione progetto esecutivo); per un trilocale sintetizzabile come da tabella:

SOGGIORNO

- 1 punto luce e 5 prese da 2x10A+T
- 4 punti comando luci
- 1 suoneria/ronzatore
- 1 presa Telecom (solo tubazione)
- 1 presa TV/SAT
- 1 punto termostatico ambiente,
- 1 videocitofono con chiamata e conversazione bicanale

Per gli ambienti sopra i 20 mq sono previsti:

- 2 punti luce e 6 prese 2x10A+T

CUCINA

- 1 punto luce
- 1 punto luce cappa
- 2 prese 2x10A+T
- 2 prese 2x16A+T
- 1 presa schuko bipasso 10/16°
- 1 punto comando luce
- 1 presa Telecom (solo tubazione)
- 1 presa TV

CAMERA MATRIMONIALE:

- 1 punto luce e 5 prese da 2x10A+T
- 3 punti comando luce
- 1 presa Telecom (solo tubazione)
- 1 presa TV

CAMERA SINGOLA

- 1 punto luce e 4 prese da 2x10A+T
- 2 punti comando luce
- 1 presa Telecom (solo tubazione)
- 1 presa TV

BAGNO

- 1 punto luce
- 1 punto luce specchio
- 1 presa schuko bipasso 10A/16A,
- 2 punti comando luce
- 1 tirante
- 1 presa lavatrice normale

DISIMPEGNO

- 1 punto luce
- 2 punti comando luce
- 1 presa da 2x10A+T

TERRAZZI E BALCONI

- 1 punto luce
- 1 apparecchio illuminante
- 1 punto comando luce

BOX

- 1 punto luce soffitto
- 1 apparecchio illuminante
- 1 presa da 2x10A+T
- 1 punto comando luce

CANTINE

- 1 punto luce soffitto
- 1 punto comando luce
- 1 presa da 2x10A+T

Inoltre, ogni appartamento sarà dotato di predisposizione per impianto d'allarme perimetrale.



FINITURE ESTERNE

Le pavimentazioni esterne saranno differenziate al fine di meglio individuare i percorsi comuni e gli spazi protetti di fronte alle aperture dei locali abitati.

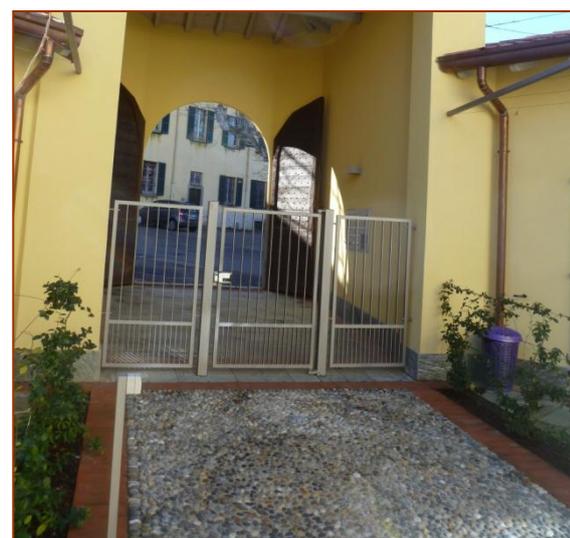
Per i passaggi comuni sono previste differenti tipologie di pavimentazione: **lastre di pietra, ciottoli di fiume** o altro materiale a scelta della D.L..

Per le aree a verde è prevista la sistemazione del fondo e la semina a prato. Sarà disponibile, a richiesta del Cliente, un supporto per la progettazione degli spazi esterni privati.

La pavimentazione del piazzale relativo all'accesso alle autorimesse è prevista in calcestruzzo industriale con finitura superficiale a spolvero di quarzo grigio.

Il cancello carraio, i cancelletti pedonali e le recinzioni dei giardini privati, ove indicate da disegno, saranno in ferro alla lombarda, verniciato con mano antiruggine e mano a finire di vernice ferro-micacea, colori a scelta della DL.

La recinzione esterna, ove prevista da disegno, sarà in rete zincata.



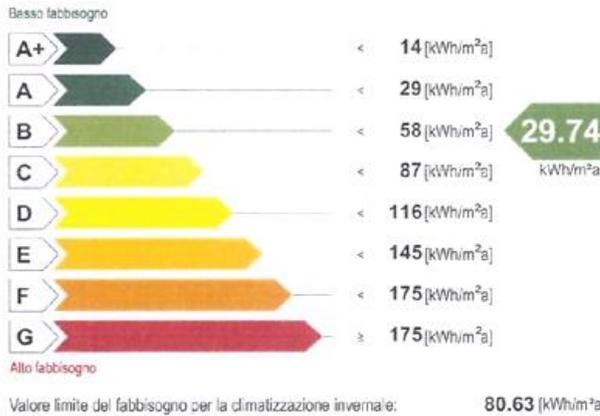
Periodo di attivazione dell'impianto	15 ottobre - 15 aprile
Gradi giorno	2540[GG]
Categoria dell'edificio	E.1(1)
Anno di costruzione	Dopo il 2006
Superficie utile	99.57 [m ²]
Superficie disperdente (S)	261.92 [m ²]
Volume lordo riscaldato (V)	397.66 [m ³]
Rapporto S/V	0.66 [m ²]
Progettista architettonico	N.D.
Progettista impianto termico	Giarba Cesare
Costruttore	Meraviglia spa



Allacci e documentazioni

Classe energetica - EP_H Zona climatica E

Classe energetica - ET_c



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co₂eq

ALLACCI e DOCUMENTAZIONI

Per ottimizzare i tempi di consegna degli immobili e semplificare le incombenze del Cliente, tutte le pratiche e i lavori relativi agli allacciamenti delle utenze, saranno gestite direttamente dalla Meraviglia Spa e addebitate a puro costo al Cliente.

La documentazione relativa agli allacciamenti comprende:

- allacciamento elettrico: predisposizione per una fornitura uso domestico
- allacciamento utenze condominiali
- allacciamento fognatura comunale
- allacciamento utenza telefonica (solo per quel che concerne le opere edili. È esclusa la posa della linea)
- accatastamento completo e redazione delle tabelle millesimali
- regolamento condominiale.

Alla fine dei lavori sarà rilasciata la seguente documentazione:

- dichiarazione energetica sulle prestazioni dell'edificio
- libretto d'uso e manutenzione dell'immobile
- planimetrie catastali
- copia delle dichiarazioni di conformità dell'impianto idraulico ed elettrico
- copia del regolamento di condominio
- certificazioni dei materiali come previsto dalle norme citate nel presente Capitolato, come il normale uso di fabbricato, legge 46/90 e certificazione REI
- *as-built* degli impianti elettrico e meccanico per le porzioni comuni.

La presente descrizione e le immagini riportate a titolo puramente illustrativo, devono intendersi indicative e non tassative, essendo facoltà della Venditrice apportare modifiche che si rendano eventualmente opportune per necessità tecniche e per la migliore riuscita del complesso immobiliare.

Meraviglia Spa rispetta le normative vigenti e costruisce nel rispetto dell'ambiente, del benessere e del comfort secondo una filosofia che è racchiusa nel marchio di qualità Mario Meraviglia.