

# *Residenza Valeriana "B"*

*quadrilocali, trilocali, giardini esclusivi, box*



**EDILIZIA COLOMBINI SRL**

NUOVA OLONIO DI DUBINO (SO)

0342 687757

[www.ediliziacolombini.it](http://www.ediliziacolombini.it)

[immobili@ediliziacolombini.it](mailto:immobili@ediliziacolombini.it)





**COMUNE DI DUBINO (frazione NUOVA OLONIO)**  
**COMPLESSO RESIDENZA VALERIANA "B"**

**PROVINCIA DI SONDRIO**  
**REALIZZAZIONE EDILIZIA COLOMBINI SRL**

***BROCHURE E CAPITOLATO giugno 2022***

**Premessa:**

Edilizia Colombini puo' vantare quasi quarant' anni di esperienza e competenza nel campo della progettazione, la realizzazione e l'assistenza post-vendita di immobili residenziali.

Solo avvalendosi di personale altamente qualificato, in comunione con riconosciuti professionisti e fornitori locali dei vari settori dell' edilizia, uniti all' utilizzo di materiali di fascia primaria (essendo anche rivenditore di materiali edilizi all' interno del gruppo BIGMAT) e' possibile offrire alta qualita' nell' offerta immobiliare, in un contesto odierno che richiede conoscenza del territorio, innovazione e rispetto per l' ambiente.

Edilizia Colombini in questo funge da General Contractor a tutto tondo, dall'individuazione dell'area edificabile, la conoscenza del mercato e del contesto locale, la fattibilita' ottica di commercializzazione e collocamento, passando alla realizzazione dello scheletro strutturale, l' attivita' di scouting a fidate agenzie di real estate locali, fino al supporto a 360° alla clientela, sia in fase di finiture e dotazioni impiantistiche, sempre modificabili alle richieste, che in fase di assistenza dopo l'acquisto.

**Obiettivo:**

La realizzazione di nove unita' di abitazione, libere su due lati, ad uso residenziale sviluppato su due livelli e piano interrato ad uso autorimessa e posti auto coperti.

Il tutto inserito in Piano di Lottizzazione, composto anche da adiacente complesso residenziale ultimato nel 2020, strada privata ed ogni sottoservizio.

Le unita' previste sono 1 quadrilocale e 4 trilocali al piano terra con giardini esclusivi, mentre al piano primo sono previsti 4 trilocali di cui 2 con balconi sul lato nord e 2 con ampie terrazze sul lato sud.

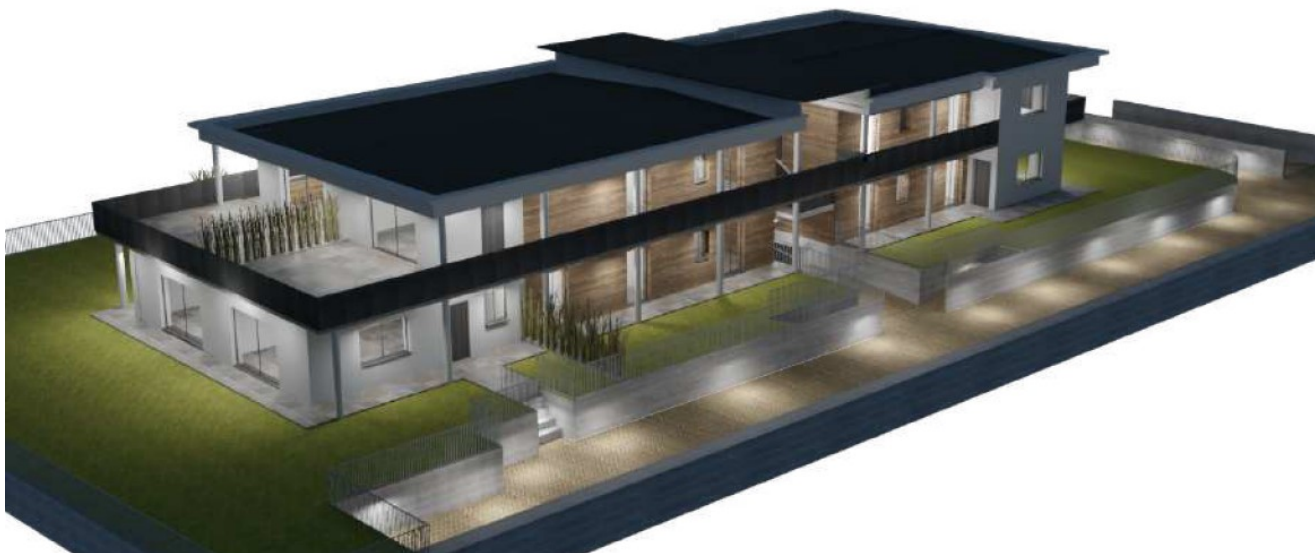
Per ogni unita' e' abbinato un box esclusivo al piano interrato, nel quale l'acquirente, volendo, puo' ottenere anche un ulteriore spazio ripostiglio, oltre a posto auto coperto.

La metratura degli appartamenti varia dai 74 ai 111 mq commerciali, oltre ovviamente a superfici verdi e balconi.

La struttura in progetto rispecchia nella forma e nella conformazione la morfologia del terreno insediandosi naturalmente nel territorio circostante.

Gli accessi, sia quello pedonale che quello carraio, avvengono da via privata, che sfocia sulla Strada Provinciale 402 Valeriana a Nuova Olonio di Dubino.





**N.B.: Le cromie delle facciate qui rappresentate sono a puro titolo illustrativo.**

**Progetto architettonico**

STUDIO SASSELLA E CROSIO ASSOCIATI

Viale Stelvio 118 - 23017 Morbegno (SO)

T. +390342051013 – F. +390342051410 – M.: [info@sassellacrosioassociati.it](mailto:info@sassellacrosioassociati.it)

**Proprietà e realizzazione opere**

EDILIZIA COLOMBINI SRL

Via Spinida 37 - 23015 Nuova Olonio di Dubino (SO)

T. +390342687757 – F. +390342687529 – M.: [info@ediliziacolombini.it](mailto:info@ediliziacolombini.it)

**Dati Geografici di Riferimento**

Latitudine 46°10'21"72 N, Longitudine 46°10'21"72 N

Durata Media del Giorno per Dubino

Gennaio: nove ore e undici minuti

Febbraio: dieci ore e ventisei minuti

Marzo: dodici ore

Aprile: tredici ore e trentanove minuti

Maggio: quindici ore e quattro minuti

Giugno: quindici ore e quarantanove minuti

Luglio: quindici ore e ventotto minuti

Agosto: quattordici ore e quattordici minuti

Settembre: dodici ore e trentanove minuti

Ottobre: undici ore ed un minuto

Novembre: nove ore e trentaquattro minuti

Dicembre: otto ore e quarantotto minuti

Annuale: dodici ore e venti minuti

Classificazione sismica 4: molto bassa



**Dati generali**

Nuova Olonio di Dubino  
Provincia di Sondrio  
Lingua ufficiale: italiano  
Altitudine 223 mt. s.l.m.  
Estensione ca. 13.10 kmq.  
Popolazione ca. 3800 abitanti

**Contesto e posizione dell'immobile**

Il Capoluogo di Provincia, Sondrio, dista circa 37 km., ed è facilmente raggiungibile attraverso la nuovissima variante della ss 38 Colico-Tartano. Lugano (Svizzera) invece dista solo 59 km, mentre Milano è a 110 km.

Il Lago di Como (sponda occidentale a 5 minuti di macchina), e' una delle aree a maggior valenza paesaggistica e turistica a livello europeo.

E' da considerarsi, inoltre, altamente attrattivo anche il polo di Colico, con le sue strutture turistiche e commerciali.

Il comprensorio generale dispone della possibilità di praticare molti sport acquatici (nuoto, surf, vela, ecc.) e di utilizzare percorsi escursionistici alpini, per passeggiate o percorsi di mountain-bike e scialpinismo a vari livelli di difficoltà.

Questa versatilità si rispecchia pure nei siti di ristoro ed in una variegata vita notturna.

*Domaso**Colico*

## **OPERE EDILI**

### **Progetto**

L'esecuzione del complesso immobiliare avverrà in una fase unica al fine di ottenere un avanzamento del cantiere "finito".

Tutti i livelli, dal piano interrato a quelli superiori sono collegati da un corpo scala unico coperto, al fine di garantire un fluido accesso a tutti i livelli di piano in condizioni confortevoli e di sicurezza, oltre a questo sono previste rampe per accedere ai giardini con piccoli macchinari gommati per la manutenzione.

### **Scavi**

Scavo di sbancamento generale eseguito a gradoni per permettere la realizzazione delle opere di consolidamento del terreno atti a garantirne la messa in sicurezza. Sgombero mediante trasporto alla discarica del materiale eccedente e di rifiuto.

### **Scavi parziali**

Scavi parziali a sezione obbligata per le fondazioni, le canalizzazioni, il drenaggio, gli allacciamenti vari (acqua potabile, energia elettrica, telefono, tv e fognatura).

### **Rinterri**

Rinterro attorno ai muri perimetrali della costruzione, secondo le quote del progetto con materiale idoneo proveniente dagli scavi del cantiere, costipato con cura al fine di non danneggiare l'impermeabilizzazione delle pareti interrate.

Rinterro di tutti gli scavi parziali di fondazioni, canalizzazioni e relativi manufatti, allacciamenti ecc., con materiale idoneo di fine granulometria costipato con cura.

### **Installazione cantiere e ponteggi**

Installazione di cantiere completa di tutte le attrezzature, macchinari, baracche, necessarie per la realizzazione della struttura, compreso lo sgombero degli stessi a lavori ultimati.

Allacciamenti provvisori di cantiere, recinzioni, segnaletica e protezioni comprese.

Ponteggio di facciata completo di sporti e segnaletiche per tutta la durata del cantiere.

### **Struttura**

L'ossatura portante della costruzione sarà eseguita in cemento armato (fondazioni, muri tipologia "bilastra" per ottenere finitura dei muri liscia a vista, pilastri) per la parte interrata, mentre per i piani fuori terra sarà realizzata in solai tipo "predalles" e muratura portante di tipo armata, utilizzando la nuovissima soluzione in laterizio portante pre-isolato "BLOCCO TRIS", consistente in blocchi preassemblati di mattone portante, pannello isolante e tavella esterna in laterizio, il tutto completato con armatura orizzontale e verticale posata in opera al fine di soddisfare al massimo le esigenze in campo di prevenzione antisismica e secondo i calcoli statici ed i disegni esecutivi elaborati dall'ingegnere statico.

Nello specifico è stato previsto l'utilizzo di cemento armato per fondazioni, muri interrati, corpi scale, travi, pilastri e solette e comunque laddove i calcoli statici lo prevedano ed in rispetto delle norme antisismiche.

### **Composizione delle pareti perimetrali fuori terra (dall'esterno all'interno)**

tipologia muri facciate: Fissativo e finitura colorata con rivestimento in pasta acrilossilossanico 1.5 mm, doppia rasatura con rete tipo Fassa Bortolo A 64 e paraspigoli in

EDILIZIA COLOMBINI SRL – NUOVA OLONIO DI DUBINO (SO)



acciaio, intonaco esterno (rustico) premiscelato a base di calce e cemento Fassa Bortolo fibrato KD2, spruzzato a macchina e tirato a staggia, per un spessore medio di 1,5 cm, blocchi "TRIS" portanti antisismici preassemblati con sistema di aggancio meccanico chimico (brevetto T2D), caratterizzati da una massa volumica lorda superiore a 800 kg/m<sup>3</sup> ed una percentuale di foratura ≤ 45%, ideali per la realizzazione di murature portanti in qualsiasi zona sismica, con pannello isolante in Neopor® battentato Tris® per elevatissime prestazioni termiche, intonaco a civile interno (o cartongesso) e pittura interna. Spessori eseguiti in base ai calcoli sul consumo energetico nel rispetto delle normative vigenti in materia.

### **Muri divisori interni**

esecuzione di tavolati interni in cartongesso spessore 10 cm, costituiti da struttura in acciaio e doppia lastra di cartongesso su entrambi i lati.

### **Muro divisorio tra le unita'**

Il setto divisorio tra le unita' avra' alte prestazioni fonoassorbenti. Sara' costituito da doppia lastra additivata con fibra di vetro su entrambi i lati, struttura in acciaio con interposto isolante minerale. Gli spessori di questi tavolati saranno a spessore variabile, seguendo le indicazioni i progetto ai fini della conformita' dello stesso a livello di contenimento acustico. Il pannello fonoassorbente ad alta densità ed elevatissima tenuta all'aria e al vapore acqueo assolve sia la funzione di isolamento acustico sia la funzione di isolamento termico ad alte prestazioni.

### **Tetto di copertura**

Struttura in legno lamellare grigio chiaro semitrasparente, con piccola e grossa orditura secondo calcoli statici del produttore, perline, pacchetto areazione 16 cm, telo anticondensa e manto traspirante, assito grezzo e lastra di copertura in alluminio con pannello anticondensa color antracite, così come canali, pluviali, scossaline, ecc.



*Particolare e rappresentazione indicativa legno lamellare grigio semitrasparente*

**Strutture portanti orizzontali**

solaio piano terra e primo in lastre Predalles tipo "Lastral", REI 120, 5+20+5 alleggerito con polistirolo.

**Balconi e terrazzi**

- Soletta in cemento armato adeguata per lo smaltimento delle acque meteoriche
- ciclo impermeabile con marchi di prima fascia
- Pavimentazione e zoccolini in gres porcellanato
- Terrazze al primo piano con pavimento galleggiante in quadrotti gres 60x60 o simili e sottostante impermeabilizzazione in guaina bituminosa elastomerica, con sistema di convogliamento delle acque da bocchettoni e scarichi pluviali in facciata
- Parapetti in ferro con profilati color antracite

**Impermeabilizzazione ed isolamento**

Strato drenante in ghiaietto di fiume tra le fondazioni.

Impermeabilizzazione fondazioni e muri perimetrali fino al piano marciapiede con membrana impermeabilizzante bituminosa di tipo elastomerico realizzata accoppiando una massa impermeabilizzante a base di bitume distillato modificato con elastomeri termoplastici. Presenta un'armatura in nontessuto di poliestere da filo continuo rinforzata con fibre di vetro, che le conferisce alta stabilità dimensionale.

Strato successivo di membrana bugnata in polietilene estruso ad alta densità tipo guttabeta® PT, accoppiata ad una rete portaintonaco termosaldata, con volume d'aria dietro le bugne di 5,5 l/m<sup>2</sup>, un peso minimo di 700 gr/m<sup>2</sup> e resistenza meccanica alla compressione non inferiore a 150 kN/m<sup>2</sup>.

Isolazione termica e anticalpestio sotto i betoncini, spessore 10 cm.

**Sottofondi**

Sottofondo di cm. 10+6, verrà posato su tutte le tubazioni presenti e successivamente sopra quota impianto riscaldante, a finitura, con stacco delle pareti con fasce perimetrali, lisciatura ad elicottero per finitura idonea a ricevere la pavimentazione incollata.

**Pavimenti industriali (autorimessa piano interrato)**

Pavimenti industriali realizzati con massetto in cls integrato con rete in acciaio elettrosaldato, spessore 10 cm, lisciato con finitura a polvere di quarzo.

**Finiture interne**

Piani fuori terra: tutti i locali abitativi dei diversi piani della costruzione, verranno finiti con intonaco a civile e doppia mano pittura traspirante previo fissativo.

**Pavimenti e rivestimenti**

- Appartamenti: Pavimento di tutti i locali in Gres Porcellanato Naturale dimensioni cm. 30x60 / 60x60 Linea Open oppure Warp a scelta tra 3 colori – posa disegno ortogonale fuga mm. 2. Rivestimento pareti bagni in Gres Porcellanato dimensioni cm. 30x60 oppure ceramica dimensioni cm. 20x50 coordinata al pavimento altezza cm. 200 interno doccia / cm. 120 esterno doccia compresi profili di finitura in alluminio anodizzato

- Balconi in Gres Porcellanato Naturale ingelivo form. 30x60 posa disegno parallelo a correre fuga mm. 2

- Terrazze in Gres Porcellanato Naturale ingelivo Linea StoneCreek spess. 20 mm. posato flottante su supporti in pvc disegno di posa ortogonale fuga mm. 2

- *Scala comune* : Rivestimento scala in Gres Porcellanato Naturale Linea Eterna dimensioni cm. 60x120 oppure 30x120 , gradino completo di alzata e pedata con finitura lavorazione becco di civetta compreso battiscopa laterale ricavato dal pavimento h. cm. 8

### Opere da serramentista

Serramenti in pvc ad alte prestazioni Antea 76 realizzati con profili in PVC eco-friendly ed equipaggiati con vetri selettivi con gas argon e canalina termica, certificati in classe S, (clima severo), profili d'alta qualità by Veka, certificato in Classe A (la più alta) secondo la norma EN 12608, soglia modello 3G, dotata di pinna centrale, isolamento termico  $U_w$  fino a 1,1, isolamento acustico vetro fino a 44 dB, permeabilità all'aria Classe 4, tenuta alle infiltrazioni d'acqua Classe 4°, resistenza al vento Classe C2/B3, certificazione VOC Classe A+

I sistemi di oscuramento saranno con frangisole orientabili in alluminio per esterni



*Serramento in pvc Antea 76 con profilo by Veka*



*Sistema di oscuramento con frangisole orientabili*

**Porte interne**

Porte interne in legno cieche con anta a battente, realizzate in legno laminato, vari colori a scelta in tinte del legno (BIANCO/ACERO NEVE/GRIGIO QUARZO,ECC.) complete di telaio. Serratura con chiave semplice, maniglie e cartelle in acciaio satinato, guarnizioni di battuta in gomma.

**Portoncini blindati accesso alle unita'**

Portoncini blindati con struttura bilamiera alta sicurezza, coibentazione interna, 8 chiavistelli, 5 rostri lato cerniere, spioncino grandangolare Antieffrazione UNI EN 1627: Classe 3, Trasmittanza Termica 1,3 [W/m2 K], Isolamento acustico Rw 39 dB

**Porta accesso scala dalle autorimesse**

Porta REI 120 colore ral 7016, completa di maniglia, chiave e molla per chiusura ritardata.

**Basculanti box**

in acciaio zincato o in tinta RAL con apertura manuale

**Opere da fabbro**

Cancelli pedonali e recinzioni realizzati in ferro a disegno semplice color antracite.

**Piano chiavi combinate**

n° 3 chiavi per appartamento

**IMPIANTI TECNOLOGICI****Impianto elettrico:**

L'impianto elettrico completo sottotraccia, eseguito nel rispetto del progetto esecutivo e secondo le normative vigenti. Marca BTICINO Serie LIVING o similare.

Sono previsti punti luce, accensioni e prese corrente elettrica (230V) in ogni locale. Le parti di impianto elettrico eseguite esterne alla muratura possono essere quelle relative al piano interrato.

Gli apparecchi che comporranno l'impianto elettrico (livello comfort 1) saranno di colore bianco.

I corpi illuminanti fissi a LED delle parti esterne, comuni e delle terrazze sono compresi. Sono esclusi i corpi illuminanti interni alle unità.

La cucina sarà predisposta per piastre ad induzione.

Impianto fotovoltaico centralizzato posizionato in copertura da 9.6 kWp al servizio delle parti comuni e della centrale termica.

**Videocitofono:**

E' prevista in ogni unita' installazione di videocitofono con display LCD.

**TV/SAT:**

Le unità immobiliari verranno dotate di antenne per la ricezione dei segnali terrestri e satellitari.

Per ogni unità sono previsti punti presa TV satellitare/digitale.

**Telefono – Internet:**

Per ogni unità abitativa è previsto un punto presa rete / LAN telefono / internet, con predisposizione dello stesso in tutti i locali rimanenti. Le placche sono Serie LIVING o similari.

**N.B. PREDISPOSIZIONI:**

Verrà realizzata la predisposizione per impianto tecnologico a richiesta dell'acquirente:

-impianto raffrescamento di tipo split con unità esterna da collocare su balcone o giardino di proprietà e predisposizione diffusori all'interno in ogni locale principale.

**IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO****Impianto sanitario:**

Impianto idrico sanitario completo per tutti i servizi igienico - sanitari indicati nel progetto (bagni e docce), cucina, ecc.

Alimentazione indipendente a tutti gli apparecchi sanitari, cucina, lavanderia, ecc. con acqua fredda e acqua sanitaria calda prodotta dal generatore di centrale termica.

L'energia annuale per la produzione di acqua calda sanitaria è ridotta del 50% mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili. Produzione di acqua calda sanitaria mediante generatore combinato con serbatoio di accumulo del tipo bivalente collegato ad impianto solare termico posto in copertura.

La distribuzione ai terminali avviene tramite tubazioni in multistrato passando attraverso i collettori sanitari.

Impianto completo di colonne di scarico, ventilazione primaria, ventilazione forzata per i locali senza finestra, allacciamenti di scarico e alimentazione ai singoli apparecchi compresi pezzi speciali incluso radiatore scaldasalviette in acciaio con elementi orizzontali colore bianco in ogni bagno

Le tubazioni sottotraccia ed a vista saranno opportunamente isolate secondo Allegato B - DPR 412/93.

**Impianto di riscaldamento:**

Impianto di generazione acqua calda per riscaldamento e produzione combinata di acqua calda sanitaria con sistema ibrido modulante in funzione delle condizioni climatiche esterne composto da pompa di calore aria/acqua e caldaia a gas metano, per ogni singola unità abitativa.

Realizzazione della contabilizzazione per ciascun appartamento relativamente ad ogni singola utenza (riscaldamento, acqua calda e acqua fredda) all'interno di apposita nicchia al piano in zona vano scala.

Impianto di riscaldamento in appartamento del tipo a pannelli radianti a pavimento con collettori di distribuzione a parete e testine elettrotermiche. I termostati ambiente saranno di serie n.2, uno per la zona giorno ed uno per la zona notte, mentre in ogni locale verranno posate scatole di predisposizione per eventuali altri termostati.

**Composizione del bagno:**

La composizione dei bagni verrà realizzata con marche di primo livello e di comprovata qualità:

-linea TESI di Ideal Standard per le ceramiche (wc e bidet sospesi, lavabi) color bianco seta, finitura opaco.

-linea Silkmove di Grohe per le rubinetterie lavabo e bidet. La tecnologia GROHE SilkMove® ES è un mix perfetto di design e innovazione a servizio di un uso responsabile

EDILIZIA COLOMBINI SRL – NUOVA OLONIO DI DUBINO (SO)

Residenza Valeriana B

brochure vendita e capitolato

e consapevole dell'acqua. La leva del miscelatore infatti, in posizione centrale di chiusura eroga solo acqua fredda. Ruotando la leva verso sinistra si miscela acqua calda e fredda sino a raggiungere la temperatura desiderata. Questo impedisce aperture accidentali in modalità acqua calda con un conseguente risparmio energetico. Il gruppo doccia (sempre di Grohe) sarà realizzato con l'innovativo Tempesta Shower System, costituito da miscelatore termostatico, soffione superiore con asta orientabile 180°, gruppo doccetta con tubo flessibile e regolabile in altezza e sistema aquadimmer, il tutto in finitura cromata Grohe Starlight e sistema anticalcare Grohe Speedclean.

I piatti doccia sono in composito di minerali naturali e resine, con elegante texture Ardesia Matt con superficie opaca (5 colori disponibili), ultrapiatti (altezza 3 cm), posati sopra pavimento con piletta di scarico e griglia in acciaio inox inclusi. Sono esclusi box doccia, arredi e specchi.

14



*Linea TESI Ideal Standard*



*Grohe Silkmove*





*Grohe Tempesta Shower System*



*Ardesia Matt*

**DISPOSIZIONI FINALI**

EDILIZIA COLOMBINI SRL – NUOVA OLONIO DI DUBINO (SO)

### **Antincendio**

Saranno rispettate le normative vigenti dei Vigili del Fuoco.

### **Sistemazione esterna**

Sistemazione esterna del terreno con il ripristino e la spianatura delle terre precedentemente scavate.

### **Quota allacci:**

Il venditore rende attenti gli acquirenti del fatto che, per la realizzazione di tutti gli allacci tecnologici e sottoservizi (acquedotto, energia elettrica, gas, telefono, fognatura, ecc), dovrà essere corrisposta una quota di € 2500,00 per ogni unità abitativa acquistata.

Tale quota resterà invariata indipendentemente dal prezzo dell'immobile pattuito.

### **Modifiche del promotore:**

In corso d'opera il venditore si riserva il diritto di apportare eventuali modifiche tecniche o di sostituire materiali di qualità equivalente, che meglio garantiscano la riuscita della costruzione in termini di qualità.

Il venditore, qualora ve ne fosse la necessità, mantenendo lo stesso standard qualitativo, si riserva inoltre il diritto di:

modificare la sistemazione esterna;

modificare o eseguire nuovi vani tecnici all'interno delle ville senza pregiudicarne l'uso e la funzionalità;

utilizzare materiali diversi ma di qualità equivalente;

### **Conclusioni**

L'acquirente prende atto che l'esecuzione delle opere previste sarà affidata a ditte specializzate scelte dal venditore.

Il venditore rende attenti gli acquirenti del fatto che, trattandosi di un prospetto promozionale di vendita immobiliare (allestito prima dell'inizio lavori) è possibile che vi possano essere divergenze tra quanto ivi riportato e quanto verrà riprodotto sui disegni esecutivi, in particolare le misure e le superfici indicate nei disegni allegati non sono vincolanti, così come non lo sono le foto ed i rendering qui rappresentati.



