



**IMR**  
Real Estate

# Residence Via Bilegno

Borgonovo Val Tidone

# Borgonovo Val Tidone

**In una città in continua evoluzione, noi di IMR vogliamo contribuire ridonando valore al Territorio con un nuovo Residence di Prestigio.**

**Dal vecchio al Nuovo:** Da quel che resta di un vecchio fabbricato, un nuovo residence prende spazio, in una zona in grande fermento, in forte crescita commerciale e residenziale. Una garanzia di mantenimento del valore del Residence nel tempo, che si inserisce in un contesto di prestigio, vivace e ricco di attività. Valore in primis che diamo alle persone, che ritrovano un ambiente sano e confortevole in ogni soluzione. Ecosostenibile e con una grande attenzione al risparmio energetico, il nuovo Residence di Via Bilegno a Borgonovo Val Tidone è costruito con esperienza e nuove tecnologie per offrire abitazioni confortevoli.

## Caratteristiche costruttive

**Sicurezza e risparmio**, sono gli elementi che caratterizzano il Residence di Via Bilegno a Borgonovo Val Tidone.

Il nostro obiettivo? Garantire un Benessere sincero, per chi nella propria abitazione vuole trovare uno spazio unico. Tutto questo è permesso da una massima efficienza costruttiva contraddistinta da:

- Sistemi costruttivi antisismici
- Fonti Energetiche rinnovabili
- Comfort Termico, acustico, visivo ed abitativo per la salubrità di ogni soluzione di prestigio

Concedersi questa eccellenza costruttiva, regalerà ad ogni acquirente una soluzione in Classe A, la più alta classe energetica che otteniamo con materiali di alta qualità e tecniche impiantistiche di ultima generazione.

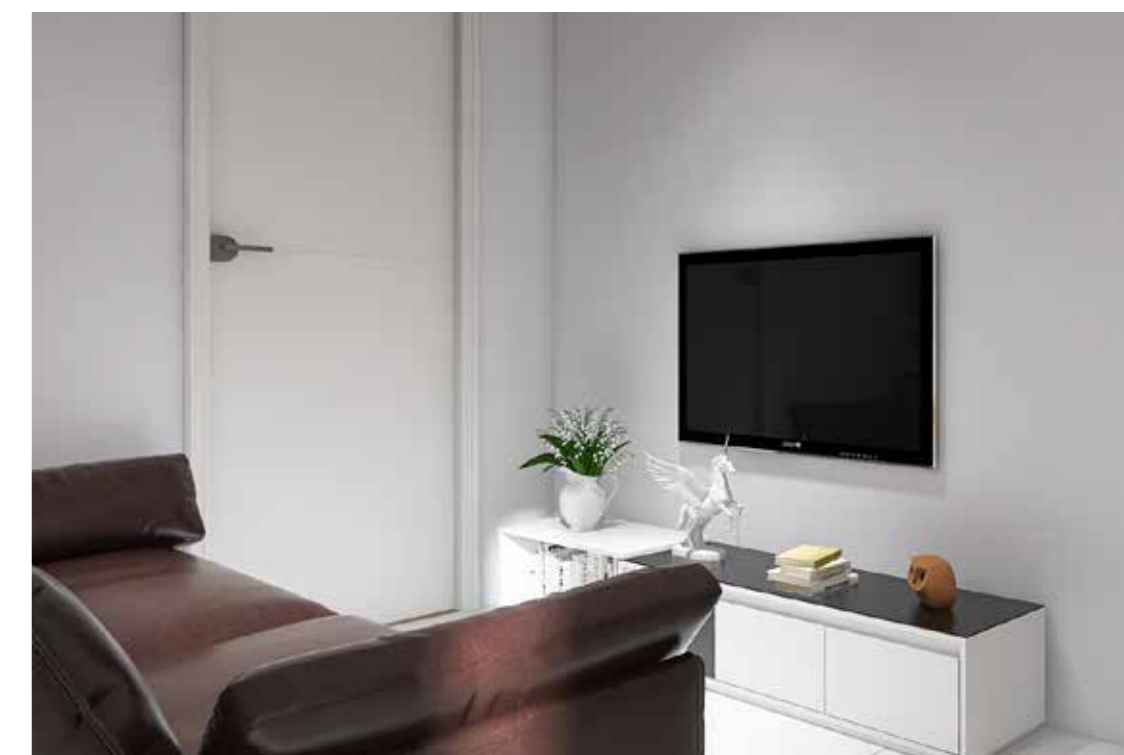




# Eleganza, comfort & design.

## CARATTERISTICHE DEGLI INTERNI

Stimolare in maniera positiva ogni senso, è l'obiettivo che I.M.R. si pone in ogni singola casa che costruiamo. Il controllo della temperatura desiderata, la giusta percentuale di umidità, l'adeguata luminosità ad ogni ora del giorno e l'assenza di rumori all'interno degli ambienti, è tutto quello di cui puoi godere in ogni nostra soluzione grazie al nostro innovativo metodo di costruzione. Abitazioni spaziose, un'attenzione al posizionamento dei locali e la selezione delle finiture, rendono i nuovi appartamenti in vendita a Brescia il migliore investimento per chi esige un ottimo rapporto qualità-prezzo, per chi mette al primo posto la qualità della propria vita.





# Un borgo storico connesso al presente

Borgonovo Val Tidone rappresenta una scelta residenziale di sicuro interesse per coloro che aspirano a un contesto autentico e suggestivo in cui vivere.

Offre un connubio equilibrato tra storia, cultura, natura e servizi. La tranquillità del borgo, la bellezza del paesaggio e la vitalità della comunità lo rendono un luogo ideale per chi ricerca una qualità della vita elevata. È dotato di infrastrutture e servizi alla persona: dal centro storico ben conservato alla presenza di istituti scolastici, strutture sanitarie e impianti sportivi.

Il clima sociale accogliente e tessuto associativo vivace ne fanno una destinazione ideale per le famiglie.



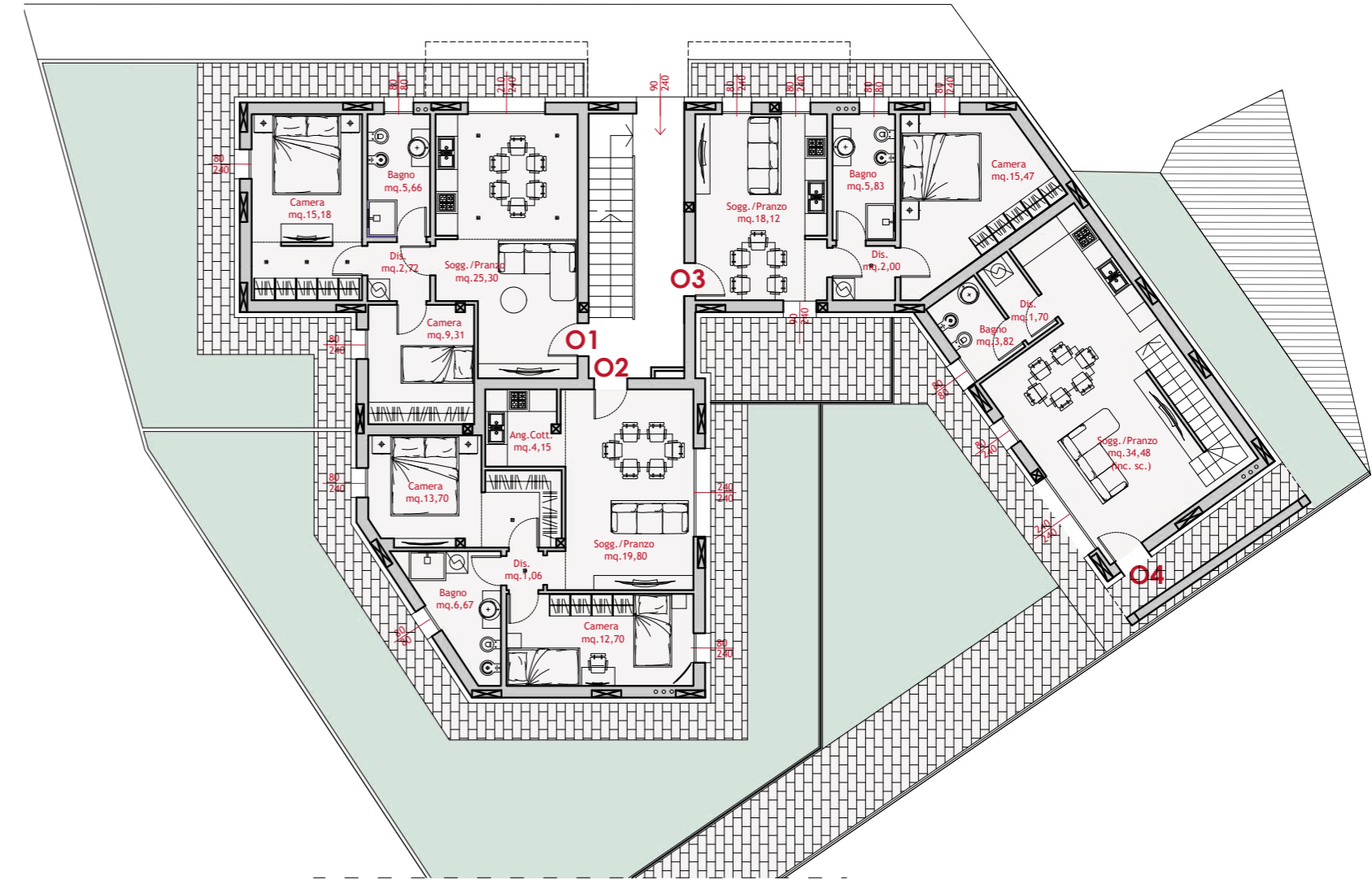
# Pianta

PIANO INTERRATO

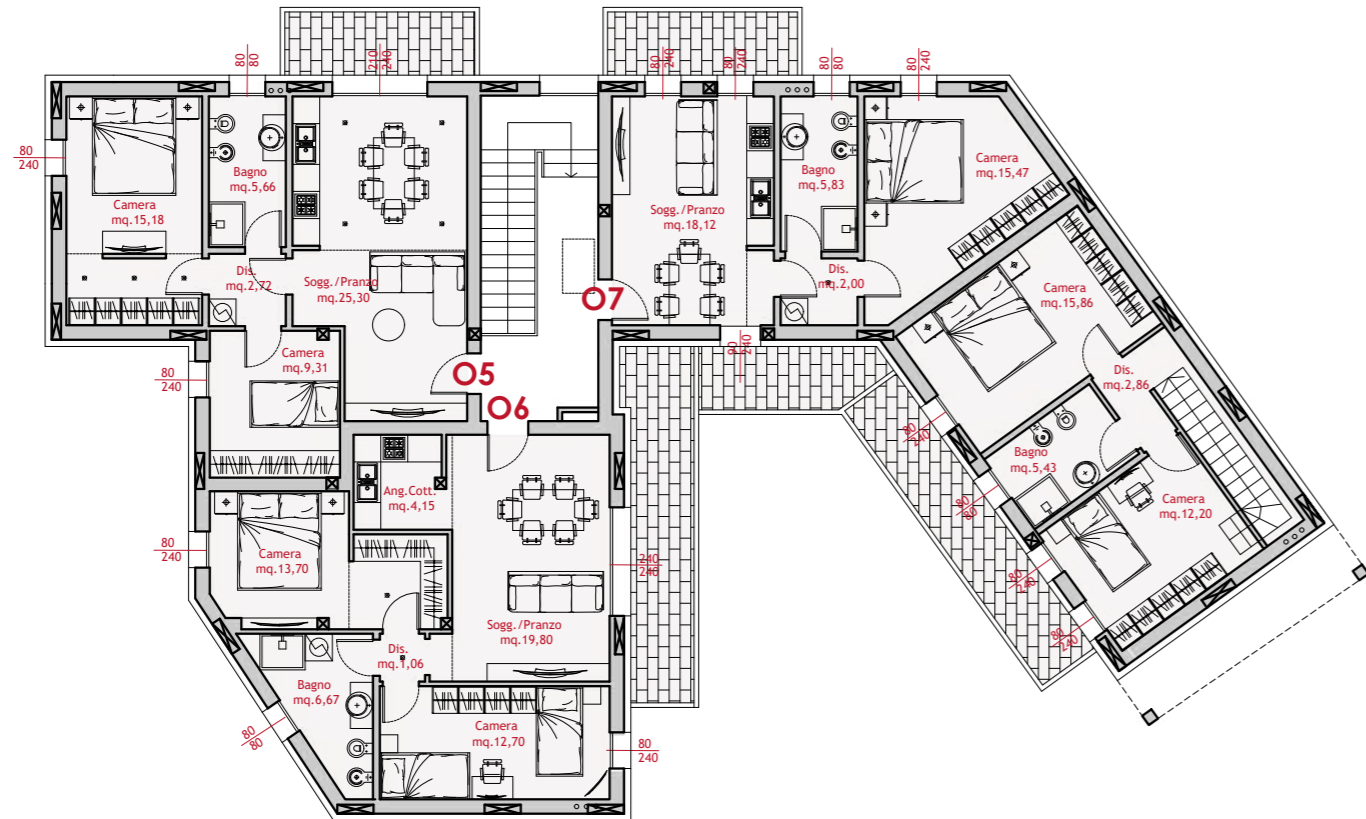


# Pianta

PIANO TERRA



# Pianta PRIMO PIANO





# Capitolato descrittivo delle opere

Tutte le spese, anche tecniche, inerenti e conseguenti le eventuali sopraccitate varianti, saranno a completo carico della Parte Promissaria Acquirente e dovranno essere preventivamente concordate con la Parte Promittente Venditrice.

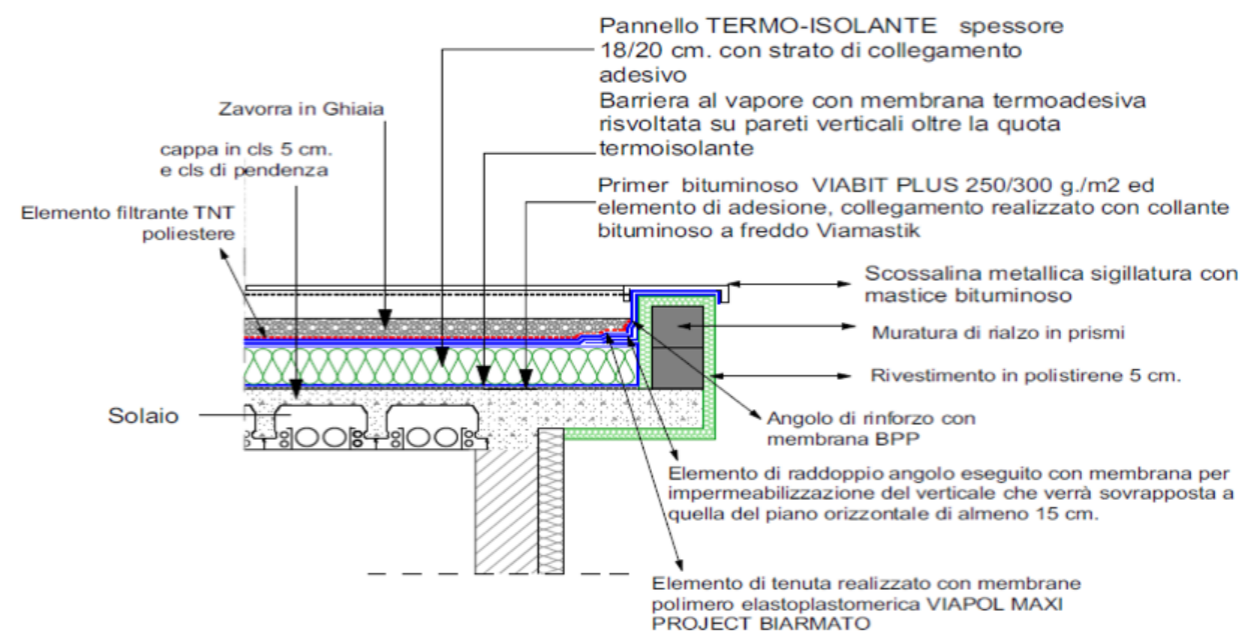
La ditta esecutrice dei lavori dovrà eseguire tutte le lavorazioni indicate nel presente documento e fare in modo che le stesse siano ultimate in ogni loro parte secondo la regola dell'arte, seguendo il sistema "chiavi in mano", comprendendo perciò tutte le opere, le somministrazioni, prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare internamente ed esternamente ogni singola proprietà, mentre restano esclusi i seguenti lavori:

- Tinteggiature finali interne;
- Tinteggiatura finale tetto in legno;
- Richiesta e oneri di contratto ed allacciamento per le utenze (rete elettrica, idrica e telefonica);
- Semina ed impianto d'irrigazione giardini;
- Ogni qualsivoglia modifica, preventivamente concordata, rispetto alle finiture di cui al presente capitolato;
- Oneri relativi alla registrazione del contratto preliminare di acquisto, nonché all'atto di compravendita, iva e relative spese accessorie.

## STRUTTURE VERTICALI ED ORIZZONTALI

La struttura del fabbricato sarà antisismica, con ottimale isolamento termico ed acustico e sarà realizzata sulla base di fondazioni continue a travi rovesce in cemento armato, calcolate e dimensionate sulla base dei carichi e sovraccarichi previsti dalla normativa vigente. Le strutture verticali saranno realizzate con blocchi di muratura di tipo Poroton, blocchi in laterizio porizzato alveolare, con coibentazione a "cappotto" realizzato con materiale isolante marcato CE. Le strutture orizzontali (solai) saranno realizzati in laterocemento con travi in spessore in getto di cemento armato. La copertura piana non praticabile sarà realizzata secondo tipologia termosolaio con

idei materiali per garantire il corretto isolamento termico ed acustico come da schema indicativo sottostante. Sulla copertura verranno installate idonei sistemi di ancoraggio "Linea vita" per consentire l'accesso in sicurezza delle stesse per funzioni legate alla manutenzione e all'installazione di impianti tecnologici.



## LATTONERIA

Tutta la lattoneria, canali, gronde, embrici, scossaline e pluviali viene realizzata in lamiera preverniciata dello spessore 8/10, con colorazione da definirsi a cura della Direzione Lavori.

## TAVOLATI, INTONACI E TINTEGGIATURE

Le tramezze interne saranno realizzate in mattoni forati, spessori a seconda delle decisioni della DL, con finitura ambo i lati con intonaco premiscelato a base cementizia e rasatura a malta fine o a gesso.

La finitura delle facciate esterne sarà realizzata con finitura ad intonachino colorato con colori a scelta dalla Direzione dei Lavori nel rispetto delle normative locali.

## TUBI E CANNE

Nelle strutture verticali ed orizzontali in c.a. ed anche di fondazione, dovranno essere previsti ed eseguiti i fori per i passaggi dei tubi di esalazioni e di scarico per bagni e cucina, realizzati con tubi in PVC di idonea sezione, raccordi e pezzi speciali. Il vapore acqueo delle cucine verrà evacuato tramite colonna verticale sino al tetto dell'edificio. L'areazione della cucina verrà realizzata con presa d'aria, avente dimensione di legge. L'impianto fognario sarà del tipo separato, con acque bianche smaltite direttamente all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato mediante pozzi perdenti idoneamente dimensionati, mentre le acque nere saranno collettate all'interno della fognatura comunale, il tutto completo di pozzetti, ispezioni e caditoie.

## ISOLAMENTI

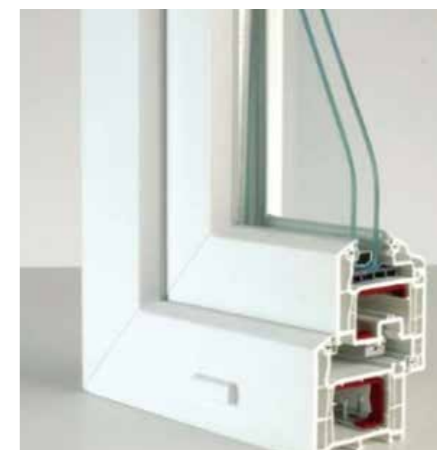
Le varie strutture, i solai orizzontali, le scale e i balconi dovranno essere opportunamente impermeabilizzati utilizzando materiali idonei a soddisfare le indicazioni della normativa vigente in materia. Nello specifico verranno utilizzate guaine bituminose che in a base alla posizione potranno essere di tipo monostrato o doppio strato, a seconda delle prescrizioni della direzione lavori. Al momento della stipula del rogito notarile di vendita verrà rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo alla singola unità immobiliare e per il quale è previsto (a livello progettuale) il raggiungimento della classe A2.

## SERRAMENTI

I serramenti esterni, finestre e portefinestre, saranno in PVC di colore bianco venato RAL 9010 certificati CE e conformi alle normative sulla permeabilità dell'aria, tenuta dell'acqua, resistenza al vetro e potere fonoisolante. Il sistema oscurante, per le finestre e portefinestre (ad esclusione dell'alzante scorrevole), sarà costituito da tapparella in alluminio motorizzata e dotata di relativi cassonetti coibentati.

I serramenti installati garantiranno proprietà di isolamento termico ed acustico e non richiederanno particolari interventi di manutenzione nel corso degli anni. Tutti i serramenti in PVC montano di serie dispositivi di apertura anta /ribalta, ferramenta anti effrazione e sistemi di microareazione. Le porte interne degli alloggi saranno di tipo tamburato con telaio fisso e anta cieca liscia con battente unico, rivestite sulle due facce con laminato sintetico antigraffio, di marca VIEMME serie QUADRA o similari, disponibili in diversi colori e finiture e con maniglie a scelta del cliente dal nostro campionario. Dello stesso colore delle porte verranno realizzati i battiscopa interni.

Il portoncino sarà ad anta unica con struttura scatolare in lamiera d'acciaio rivestita sul lato interno con pannello del colore delle porte interne mentre sul lato esterno a scelta della D.L. e rispetterà i requisiti termo-acustici imposti dalle normative, saranno dotati di sistemi parafreddo e di sistemi antipioggia con guarnizioni high-tech sui tre lati (laterali e superiore) con funzioni di isolamento dagli spifferi e di barriera acustica ai rumori.



*A lato alcune immagini puramente esemplificative di riferimento delle opere previste nel paragrafo*



## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti delle unità immobiliari saranno realizzati in piastrelle di gres ceramico di prima scelta di formato variabile della Ditta Fenice Ceramiche. Le finiture ed i colori disponibili saranno di tipo moderni ed in continuo aggiornamento in base alle nuove collezioni che potrebbero sostituire quelle previste, spaziando da effetti legno, cemento, resina e pietra. Tutti i pavimenti esterni saranno in gres porcellanato ingelivi di prima scelta di formato variabile 30 x60 o 60 x60, con grado antiscivolo R11; le finiture ed i colori saranno di tipo moderni a scelta della Direzione Lavori in base all'estetica generale del progetto. Per le terrazze sarà possibile, a discrezione della DL realizzare una pavimentazione galleggiante con piastrelle in gres porcellanato ingelivi di formato variabile, spessore 2 cm, con grado antiscivolo R11 e relativa sottostruttura di sostegno. I battiscopa esterni saranno realizzati della stessa tipologia e colore del pavimento esterno.

## OPERE IN FERRO

I manufatti in ferro previsti da progetto (recinzioni, barriere balconi, barriere scale, sportelli contatori) saranno realizzati con profili in ferro a disegno semplice con finitura RAL a scelta della D.L.. I parapetti delle scale saranno realizzati con barriere di ferro a disegno semplice, verniciate con antiruggine e finitura a scelta del Progettista e della D.L.. I cancelli pedonali e carrabili saranno realizzati in ferro a battente a disegno semplice, con profilati normali, completi di ogni accessorio ed automazione.

Le pavimentazioni interne saranno a scelta del cliente; le tipologie tra le quali si potrà scegliere saranno fra le seguenti e verranno utilizzate come pavimentazione per la zona giorno, zona notte, bagni (inclusi i rivestimenti) e lavanderie.

Gres porcellanato - Formato: 30x60 cm

Gres porcellanato - Formato: 60x60 cm

Le pedate, le alzate e gli zoccolini delle scale interne al condominio saranno realizzati in pietra naturale, lucidata, levigata o spazzolata a scelta della D.L. tra le seguenti tipologie di pietra naturale:

- Biancone
- Trani
- Botticino
- Piastrelle in gres

## IMPIANTI TECNOLOGICI

### Impianto di riscaldamento e raffrescamento

L'impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento alimentato da pompa di calore collegata al teleriscaldamento, costituito da tubazioni posate in appositi pannelli di supporto del tipo isolante, bugnato e plastificato, il tutto annegato nella caldana di protezione e completo di collettore di distribuzione.

Sarà prevista inoltre una regolazione per ogni singolo piano, dove previsto, attraverso il posizionamento di opportuni termostati collocati rispettivamente al piano terra e primo. Il generatore di calore (caldaia) sarà in pompa di calore tipo "Immergas" o similare, composta da unità da incasso universale, accumulo inerziale da 30 lt., kit miscelatore termostatico, con puffer per acqua refrigerata, pompa di rilancio e sistema inverter. Nei locali con destinazione a bagno verranno posati dei termoarredi elettrici a scelta della Direzione Lavori.

E' prevista la fornitura e posa di sola predisposizione per il futuro montaggio di impianto di condizionamento composto da n. 2 unità interne a parete (split) a servizio della zona giorno e della zona notte, direttamente collegati alla pompa di calore.

### Ventilazione naturale

E' prevista la realizzazione di ventilazione naturale silenziosa a flusso semplice.



## Impianto idrosanitario e produzione di acqua calda sanitaria

L'impianto idrosanitario comprende tutti gli attacchi per la realizzazione dei bagni e della cucina e della zona lavanderia (se prevista); l'impianto verrà realizzato con tubazioni in multistrato opportunamente rivestite e coibentate ed allacciato alle relative pompe di calore. Per ogni bagno si prevede una scatola di derivazione completa di rubinetti d'intercettazione per ogni singolo apparecchio.

Saranno installati sanitari sospesi della ditta Globo serie Grace o similari, con miscelatori della ditta Storm serie Zero o similari, piatto doccia modello KREA 100 x 80 cm spessore 3 cm ardesia bianco, il tutto provvisto di tutti gli accessori necessari per il perfetto funzionamento. Eventuali modifiche, sostituzioni o scorpori dovranno essere necessariamente preventivati ed autorizzati dalla Direzione Lavori e dalla Parte Promittente Venditrice.

Nello specifico, verranno installati per ogni unità immobiliare:

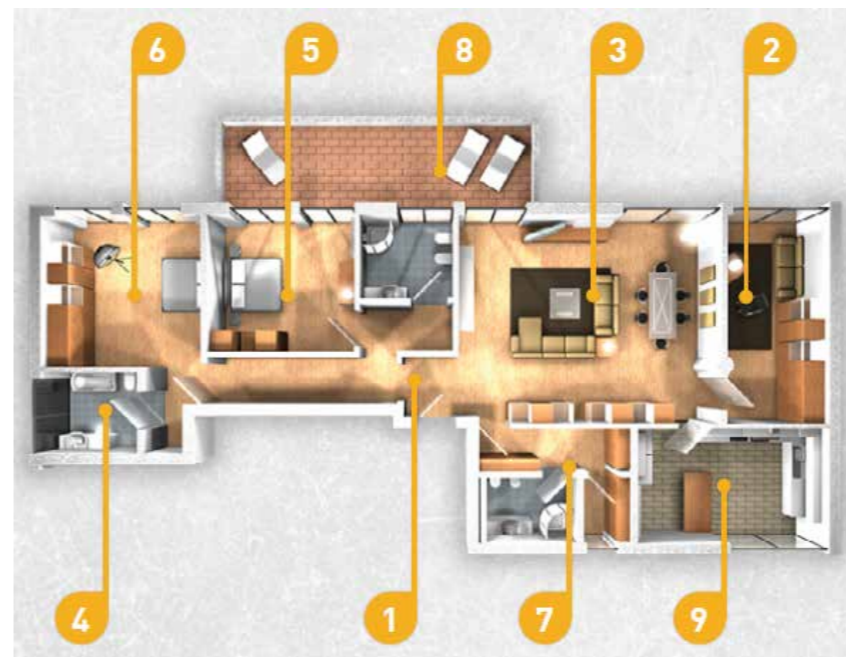
- Nelle cucine gli attacchi di acqua calda ed acqua fredda e relativi scarichi per lavello e lavastoviglie
- Nei bagni di servizio e padronale:
  - n. 2 lavabo a colonna o semicolonna o incasso e relativa rubinetteria
  - n. 2 bidet sospeso e relativa rubinetteria
  - n. 2 wc sospeso con cassetta di scarico a incasso con doppio comando
  - n. 2 piatto doccia dim. 80x100 e relativa rubinetteria (box doccia escluso)
- Nella lavanderia (se prevista) attacco lavatrice e n. 1 lavatoio 60x60
- All'esterno attacco solo acqua fredda



Sopra alcune immagini esemplificative di riferimento delle opere previste nel paragrafo

## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato secondo normativa vigente di tipo tradizionale Livello 1 e precisamente:



### 1 INGRESSO - CORRIDOIO - RIPOSTIGLIO

Dispositivi	Ingresso	Corridoio	Ripostiglio
Punti prese	1	1 (2)*	/
Punti Luce	1	1 (2)*	1

\* Il numero tra parentesi si applica nel caso di lunghezza del corridoio superiore a 5 m.

### 2 CUCINA - ANGOLO COTTURA

Dispositivi	Cucina	Angolo cottura
Punti prese	5 (2)*	2 (1)*
Punti Luce	1	/
Presa radio/TV	1	/

### 3 5 6 SOGGIORNO - CAMERA DA LETTO STUDIO

Metratura	8/12	12/20	20+
Punti prese	4 (1)	5 (2)	6 (3)
Punti Luce	1	1	2
Presa radio/TV	1	1	1

### 4 BAGNO - SERVIZI

Dispositivi	Bagno o doccia	Servizi (WC)
Punti prese	2	1
Punti Luce	2	/

## 7 LAVANDERIA

Dispositivi	Lavanderia
Punti prese	3
Punti Luce	1

## 8 AREE ESTERNE (BALCONE/GIARDINO)

Dispositivi	Balcone	Giardino
Punti prese	1	1
Punti Luce	1	1

## 9 BOX - CANTINA - SOFFITTA

Metratura	Box	Cantina	Soffitta
Punti prese	1	1	1
Punti Luce	1	1	1

Dispositivi per l'Illuminazione di sicurezza	$A \leq 100 \text{ m}^2$	1
	$A > 100 \text{ m}^2$	2

Punti telefono e/o dati	$A < 50 \text{ m}^2$	1
	$50 \text{ m}^2 \leq A < 100 \text{ m}^2$	2
	$A \geq 100 \text{ m}^2$	3

Potranno essere aggiunti sia punti presa che punti luce a seconda delle esigenze del cliente finale solo previa autorizzazione da parte della D.L. e condizioni economiche accettate dall'impresa esecutrice a spese della Parte Acquirente.

Placche e frutti saranno di marca primaria come BTICINO, VIMAR, o similari, espandibile a richiesta e spese del cliente a SMART, colori a scelta (nero o bianco). Verrà installato il videocitofono, il collegamento delle tapparelle elettriche, nonché predisposizione impianto antintrusione perimetrale.

### IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ai sensi delle vigenti normative sulle fonti rinnovabili, sulla copertura verrà installato l'impianto fotovoltaico per garantire il minimo di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e i consumi e le emissioni nell'ambiente.

L'impianto verrà consegnato comprensivo di pratica di connessione e allaccio.



A lato alcune immagini esemplificative di riferimento delle opere previste nel paragrafo



# Note conclusive

Si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione.

Le immagini contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo eventuale di illustrare i materiali che verranno impiegati, comunque non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi.

La Direzione dei Lavori in accordo con il Committente, potrà valutare soluzioni alternative a quelle indicate per esigenze tecnico-progettuali, per l'introduzione di nuove norme legislative o per eventuali cambiamenti dei regolamenti locali purché queste garantiscano il rispetto delle normative vigenti e mantengano inalterato lo standard qualitativo generale dell'edificio. Le modifiche saranno comunicate agli acquirenti in occasione degli incontri periodici.

Eventuali scorpori per opere e forniture che la parte Promissaria Acquirente intendesse eseguire direttamente, saranno soggetti a preventiva autorizzazione da parte Promittente Venditrice, che ne valuterà puntualmente la fattibilità tecnica e la rispondenza alle normative.

## **Visite in cantiere**

Saranno consentite visite in cantiere soltanto se accompagnati da un responsabile dell'impresa, o dal direttore Lavori o suo delegato, preventivamente concordate. L'accesso al cantiere sarà vietato durante le fasi lavorative considerate pericolose per la sicurezza dei visitatori.

## **Verbale di consegna**

Al termine dei lavori, i committenti saranno chiamati ad effettuare opportuna visita di consegna con un nostro tecnico, durante il quale Vi sarà data la possibilità di rimanere nell'abitazione il tempo necessario per verificare personalmente che le opere siano state eseguite a regola d'arte e che tutte le richieste siano state soddisfatte. Le eventuali opere che risultassero incompiute o difettose verranno elencate in specifico verbale e ultimate entro data specifica concordata in loco.

Ultimate le opere verbalizzate dovrà essere compilato un documento, che sarà opportunamente consegnato, che attesterà l'effettiva fine lavori e la manleva da parte della società e dell'impresa costruttrice.



# Chi siamo

**Siamo una società nata dall'esperienza edilizia che si sta sviluppando sul suolo immobiliare con costruzioni sempre attente al cliente.** Radicata ed operativa in tutta Italia ed in Albania nel settore dell'edilizia civile e residenziale, commerciale, industriale, alberghiera, ospedaliera, scolastica, IMR è qualificata e riconosciuta leader nei recuperi architettonici e nelle ristrutturazioni, così come nelle nuove edificazioni di strutture in cemento armato.

Abbiamo uno studio interno di progettazione, composto da architetti e collaboratori di pluridecennale esperienza, le maestranze qualificate e le attrezzature di ultima generazione permettono ad IMR lo sviluppo di importanti interventi immobiliari: realizzare edifici a basso consumo energetico è il focus dell'azienda, che crede fortemente nella qualità dei processi di costruzione nel rispetto del confort abitativo e dell'ambiente. La concretezza delle realizzazioni ci permette di offrire soluzioni abitative adatte alla clientela sempre più esigente, con attenzione a normative e bonus edilizi per permettere ad ogni nostro acquirente, soddisfazioni sotto ogni punto di vista.

## PROJECT MANAGEMENT

I risultati tangibili del project management di IMR sono:

- Il controllo ed il contenimento dei costi
- L'ottimizzazione delle risorse impiegate
- La garanzia della tempistica nell'esecuzione delle opere

Tutto questo, grazie all'impegno di professionisti qualificati e certificati, che hanno un ruolo fondamentale a garanzia della corretta gestione degli interventi, dal preventivo sino alla consegna delle opere. L'organizzazione e la direzione dei cantieri sono garantite da un monitoraggio costante dei lavori tramite un cronoprogramma collaudato, con puntuali rendicontazioni in fase di avanzamento e sovrintendenza al collaudo finale.

## COSTRUZIONI

La realizzazione di strutture civili, industriali e commerciali, è attività Decennale per IMR; così come per gli interventi di opere infrastrutturali, nell'ottica di proporre soluzioni rapide, concrete e durature nel tempo, nella solidità della struttura e nel suo valore economico.

## RISTRUTTURAZIONI

Per soddisfare la sempre maggiore richiesta di intervento di recupero e ripristino delle costruzioni esistenti, IMR offre la sua attestata esperienza nel settore del recupero, per ristrutturazione architettonica e strutturale, mantenendo altissimo il livello di preparazione e aggiornamento tecnico dei propri collaboratori.

## EFFICIENZA ENERGETICA

L'utilizzo delle più efficaci tecniche di analisi e le più efficienti tecnologie energetiche disponibili sul mercato, unite all'attenzione per l'impatto socio-ambientale, garantiscono il controllo dei costi e dei consumi energetici a beneficio del cliente.



**IMR**





# IMR

Real Estate

Tel. 030 7003002 | Cell. 331 442 8282  
Via degli Artigiani, 11 - 25030 Rudiano (BS)  
info@imrsrl.com | [www.imrsrl.com](http://www.imrsrl.com)