

PERCHE' VIVO?

Nell'attuale contesto del mercato immobiliare sempre più, quando si sceglie una nuova abitazione, è giusto valutare oltre agli aspetti esteriori che “si toccano con mano”: estetica, finiture, contesto, vicinanza dei servizi, anche gli aspetti delle caratteristiche tecniche che spesso in passato venivano sottovalutati o addirittura ignorati.

E' noto a tutti che, negli ultimi periodi, la compravendita delle abitazioni ha subito una battuta d'arresto importante e l'elevato numero di abitazioni invendute ha comportato una saturazione del mercato. Naturale conseguenza è stata l'assestamento dei prezzi di tutti gli immobili costruiti con “concetti di vecchia generazione” in quanto il mercato ha deciso che le loro caratteristiche non sono più sufficienti a sostenerne il valore.

Questo fenomeno è stato notevolmente accentuato dall'affacciarsi nel mercato di immobili che hanno **caratteristiche certificate** in fatto di risparmio energetico e di isolamento acustico, tali da garantire un elevatissimo confort e costi di gestione molto bassi.

Il risultato è una netta **differenziazione di valore** tra questi immobili di ultima generazione e tutto ciò che è stato e viene tuttora costruito con “concetti vecchia generazione”.

Ecco perché investire in un immobile di valore.

Il tutto è confermato dalla evoluzione normativa che impone di certificare la classe di efficienza energetica all'atto di vendita e che a breve (e noi aspettiamo questo momento con trepidazione) imporrà di certificare anche la **classe di efficienza dell'isolamento acustico**.

Riassumendo affermiamo che acquistare un immobile in Classe A+ e dalle elevatissime caratteristiche di isolamento acustico significa fare sicuramente un **investimento destinato a rivalutarsi** nel tempo.

Crema Costruzioni snc l'impresa costruttrice con più alloggi certificati Casa Clima in provincia di Treviso (70 abitazioni), mette a frutto, nella progettazione e ideazione di VIVO tutte le esperienze maturate in **50 anni** di attività nella ricerca e nello sviluppo di materiali e tecnologie di qualità.

VIVO

“VIVO IN CLASSE A+”

E' uno stile di vita che coniuga la sostanza con il prestigio esteriore.

Non solo bassissimi consumi, ma un'abitazione che in tutte le sue caratteristiche miri a offrire il **massimo benessere con il minimo dispendio di risorse.**

Con VIVO nasce un nuovo concetto di residenza di qualità, per le seguenti caratteristiche:

- 1. la casa diventa VIVA:** non c'è bisogno di regolare continuamente il riscaldamento per limitare i consumi, o aprire e chiudere i serramenti per eliminare i cattivi odori e arieggiare i locali, poiché **la vostra abitazione sarà in grado di farlo da sola.** Grazie ai sistemi attualmente più avanzati per la climatizzazione e il ricambio dell'aria con recupero di calore (Ventilazione Meccanica Controllata), il vostro compito sarà unicamente di decidere la vostra situazione di confort ideale. Sia in estate che in inverno le dotazioni tecniche della vostra abitazione consentiranno di gestire temperatura, grado di umidità e ricambio dell'aria, il tutto a costi di gestione bassissimi e senza emissione di inquinamento.
- 2. Vivibilità delle zone giorno:** il normale muro verso l'esterno è stato letteralmente eliminato e sostituito da **grandi vetrate scorrevoli** che consentono di avere tanta luce ed estendere idealmente gli spazi abitativi verso l'esterno, anche attraverso i **grandi porticati** che caratterizzano le abitazioni al piano terra e le **ampie terrazze abitabili** presenti negli appartamenti ai piani superiori.
- 3. I vani scale condominiali sono VIVI,** non semplici luoghi di passaggio, ma ambienti in grado di dare una sensazione di piacevole accoglienza attraverso materiali, luci e aromi. Gli **ampi spazi esterni condominiali** consentono il gioco e lo svago in sicurezza e tranquillità, mentre le barriere verdi tra le varie unità garantiscono un'ottimale **privacy.**
- 4. Abitare in un contesto prestigioso,** moderno, lontano da fonti di inquinamento e strade trafficate, ma con tutti i servizi a portata di mano; le migliori tecnologie costruttive, l'uso di materiali che rispettano l'ambiente, l'alta efficienza energetica significano contribuire a **rispettare l'ambiente,** godere del **massimo comfort** e mantenere i **costi di gestione molto bassi.**

Ampia possibilità di personalizzazione sia delle finiture estetiche sia delle dotazioni tecniche e domotiche.

L'obbiettivo finale si riassume quindi nel dare la sensazione di **VIVERE CON LA SENSAZIONE DI ESSERE IN VACANZA** tutti i giorni dell'anno.

VIVO L'ARCHITETTURA

“Tra pochi giorni ...il domani sarà ieri!”

*Crema Costruzioni nel finire dell'estate del 2011, durante l'ultimazione del terzo blocco del complesso residenziale di Althea, ci affida l'incarico di **“VIVO”**.*

*La sua principale richiesta: **“pensate in anticipo gli edifici, non voglio correre il rischio di essere intrappolato nel passato”!!!***

*Il progetto di VIVO è durato quasi tre anni, la sua realizzazione ne richiederà altri quattro, dunque molto vicini alle soglie del 2020, limite temporale per rispettare le prescrizioni imposte dalla Direttiva Europea **“nearly zero energy”** sul Rendimento Energetico degli Edifici.*

Ma pensare in anticipo per noi architetti non significa solo rispettare i limiti imposti dalle normative rivolte a contenere i consumi energetici degli edifici, è molto più complesso in quanto si devono tenere in considerazione molteplici aspetti tra cui il “modo di abitare” soggetto a repentini cambiamenti strettamente correlati alle dinamiche sociali ed economiche, “l'architettura exterior/interior” come immagine finale che segue le tendenze del design e della moda e “la building technology” che si evolve di giorno in giorno....

*Questo è il nostro arduo compito, **prevedere anticipare pianificare** un complesso residenziale che sarà costruito tra alcuni anni... ed **evitare** che il risultato finale appartenga al **“tempo che è già passato”**.*

“VIVO” è la sintesi di tutto questo, non un semplice contenitore di persone senza pretese, ma un luogo dove il fruitore riveste il ruolo di protagonista trovando comfort e benessere, sia negli spazi privati che di relazione, design e tecnologie avanzate.

*Dunque un complesso residenziale dove il **“contenuto”** è diventato **“forma”** lasciando poco spazio all'architettura emozionale che dura una sola stagione, e per chi conosce Claudio Crema, un ritratto della sua personalità.*

Arch. Marco Bonariol

Arch. Renato Bredariol

LA TECNICA COSTRUTTIVA VIVO

Il nostro sistema costruttivo abbina la solidità di una costruzione antisismica all'installazione di dettagli architettonici di notevole effetto estetico, all'applicazione di sistemi di isolamento acustico e termico che consentono di ottenere prestazioni elevatissime.

La struttura portante è costituita da setti o pilastri in calcestruzzo armato e murature di tamponamento perimetrali in cotto.

I solai vengono realizzati in **struttura monolitica** in cls. armato che consente un notevole miglioramento ai già elevati livelli di isolamento acustico.

Gli isolamenti termici vengono eseguiti in modalità doppia, attraverso un **cappotto esterno da 16 cm** di spessore e con l'applicazione di una controparete interna con altri **7 cm di isolante**, la cui esecuzione avviene attraverso una particolare tecnica costruttiva che rappresenta per noi uno degli elementi di prioritaria importanza.

5.1 VIVO nel comfort di una classe A+

La realizzazione di edifici dalle alte prestazioni energetiche infatti **non si ottiene solamente aumentando lo spessore dell'isolante**, ma significa ben altro:

INSTALLAZIONE DELL'ISOLAMENTO. La posa dell'isolante deve avvenire con estrema cura e precisione oltre che con prodotti e tecniche collaudate;

PONTI TERMICI. La cura e la progettazione dei ponti termici è di fondamentale importanza, pertanto la scelta di un isolante di grosso spessore, ma posato e progettato male, risulta molto più pericolosa e problematica rispetto a un isolamento più modesto, ma eseguito correttamente;

TENUTA ALL'ARIA. Grande importanza ha la progettazione e la realizzazione del sistema di tenuta all'aria dell'involucro costruttivo. Tale aspetto, costoso in fase di realizzazione, viene spesso letteralmente ignorato nelle attuali costruzioni che abbinano isolamenti elevati ad una scarsa qualità nella posa in opera e quindi con conseguente mancanza di tenuta all'aria dell'involucro potenzialmente molto pericolosa;

SERRAMENTI E CHIUSURE OMBREGGIANTI. Di estrema importanza è la qualità e la tecnologia dei serramenti che sono previsti dalle performance elevate e dotati di chiusure avvolgibili che abbinano la funzione di schermatura sia totale che parziale, consentendo la regolazione della luminosità naturale in base alle varie esigenze, il tutto estremamente facilitato dagli impianti domotici.

5.2 VIVO rispettando l'ambiente

Un aspetto importante della sostenibilità applicata nel pensare e ideare VIVO riguarda la concezione di produzione, tipo e consumo dell'energia necessaria all'utilizzo e al benessere delle abitazioni. Nel concreto per noi ciò significa realizzare un progetto che già da oggi risponda alle **future normative previste per le costruzioni**.

L'ottica è quindi quella del minor dispendio possibile di energia acquistata dall'esterno, unita alla minor emissione possibile di inquinamento in atmosfera, ottenibile tramite:

1. esecuzione della struttura con elevatissimi livelli di isolamento termico tali da consentire di **utilizzare per un intero fabbricato di 10 unità la stessa potenza termica di una singola abitazione in classe D**.
2. climatizzazione estiva ed invernale realizzata attraverso **impianti radianti a bassa temperatura** (e quindi basso dispendio di energia) con pompe di calore ad alta efficienza alimentate dai pannelli fotovoltaici;
3. produzione di acqua calda sanitaria ottenuta in parte gratuitamente con l'energia di scarto del raffrescamento estivo e in parte con le pompe di calore ad alta efficienza e alimentate dai pannelli fotovoltaici;
4. installazione di **impianto fotovoltaico condominiale** di massima efficienza, progettato e dotato di dispositivi intelligenti di gestione in grado di attivare le pompe di calore nel periodo di massimo soleggiamento in modo di accumulare acqua riscaldata o refrigerata che opportunamente stoccata in appositi boiler coibentati sarà disponibile anche nelle ore notturne; questo sistema consente di ottenere il massimo rendimento economico dall'impianto fotovoltaico.

5.3 VIVO l'effetto casa singola

Isolamento Acustico

L'ottenimento dei valori previsti dalla **attuale normativa** in fatto di isolamento acustico tra le unità (Dpcm 5/12/1997) per noi **NON rappresenta l'obbiettivo, ma il punto di partenza**. Nel corso degli anni, applicando le tecniche costruttive tradizionali, ci siamo resi conto che era possibile raggiungere standard elevati, ma non così tanto da essere del tutto ripagati in relazione al costo dell'investimento. A partire dal 2008, quindi, abbiamo deciso di adottare una **tecnica costruttiva delle partizioni interne completamente diversa** rispetto a quella tradizionale.

Tale tecnica, denominata **"box in box"**, consiste nel considerare ogni unità abitativa una cellula indipendente, perimetrata sui sei lati (pavimento, quattro pareti e soffitto) da strutture portanti a grande massa, entro la quale, attraverso l'utilizzo di materiali a secco di alta qualità, viene eseguita una **"seconda pelle" idealmente sospesa all'interno dell'involucro principale**, cioè non agganciata rigidamente. Il tutto avviene a partire dal pavimento così detto "galleggiante", poggiante su un materassino fonoassorbente perfettamente posato e proseguendo con il fissaggio alla struttura portante delle quattro pareti e del controsoffitto per mezzo di particolari giunti smorzanti antivibranti.

Questa innovativa tecnica ha consentito di raggiungere un elevatissimo livello di abbattimento della trasmissione dei rumori (sia tra unità affiancate che sovrapposte), irraggiungibile con le normali tecniche costruttive e quindi di poter finalmente coniare lo slogan **"appartamento ad effetto casa singola"**.

Ciò significa che il vostro vicino di casa può alzare il volume dello stereo al massimo oppure fare festa con gli amici e voi non sentire assolutamente nulla. La stessa cosa potete farla voi senza il rischio di disturbare qualcuno. Tutto ciò può essere constatato dal VIVO attraverso delle prove acustiche reali, direttamente in cantiere negli appartamenti show room.

Le prestazioni raggiunte garantiscono fin da ora valori molto superiori ai requisiti previsti per la classe A della futura normativa, che obbligherà ad affiancare il certificato attestante le caratteristiche di isolamento acustico a quello energetico. E' facile intuire che questo sarà di fondamentale importanza nel dare un **valore aggiunto** alle residenze di VIVO anche **nel futuro mercato dell'usato**. Inoltre l'utilizzo della **tecnica costruttiva a secco**, che prevede l'utilizzo di lastre in gesso rivestito di alta qualità e a densità maggiorata (un **ottimo igroregolatore**), consente di creare degli ambienti residenziali che consentono fin dall'inizio del loro utilizzo un elevato livello di confort.

VIVO

5.4 VIVO nella comodità di gestire la casa come voglio e da dove voglio

L'impianto elettrico in domotica di cui è dotato VIVO consente una gestione flessibile ed avanzata, impensabile da ottenere con un impianto elettrico tradizionale.

La creazione di scenari, la gestione dell'irrigazione, il controllo dei carichi elettrici, il controllo della apertura e chiusura degli oscuranti, la gestione dell'impianto antiintrusione, il tutto eseguibile anche via internet o gsm da qualsiasi posto ci si trovi, rappresentano solo alcune delle cose che si possono fare con questo innovativo tipo di impianto che, essendo in continua evoluzione, sorprenderà nel tempo con la possibilità di essere aggiornato e incrementato nelle sue funzioni.

5.5 VIVO di sensazioni

Sembra fuori luogo parlare di SENSAZIONI in questo contesto.

Ma non lo è.

VIVO è nato partendo da un preciso input iniziale dato ai progettisti, ai quali abbiamo chiesto di progettare delle abitazioni che prima di tutto consentissero di dare un'estrema sensazione di benessere in tutti i sensi.

Il tutto si è concretizzato partendo da una localizzazione ideale e dando all'intervento edilizio tutte quelle peculiarità che un cliente esigente e raffinato cerca nella sua dimora.

5.6 le equazioni di VIVO:

tecnica costruttiva "box in box" + utilizzo di materiali di alta qualità = elevato benessere acustico (appartamento ad effetto casa singola)

utilizzo di materiali con ottime caratteristiche di igroregolatori + "Ventilazione Comfort" = elevata qualità dell'aria

accurata progettazione architettonica + sapiente distribuzione del verde (con parziale utilizzo del parco preesistente) + utilizzo di pratiche chiusure ad azionamento elettrico = privacy fra le unità

VIVO

attenta distribuzione dell'illuminazione artificiale (a basso consumo) + corti interne riservate all'uso pedonale = suggestiva e piacevole atmosfera diurna e notturna negli spazi e nel verde condominiale

ampie zone a parcheggio + garage interrati + ridotta volumetria globale = ottima vivibilità del contesto condominiale

estetica dei fabbricati raffinata e ricercata + utilizzo di materiali e finiture dalla collaudata durabilità + esecuzione a regola d'arte dei vani scale condominiali con finiture e materiali pensati per bene = suggestiva sensazione di piacevolezza e di prestigio

elevatissima luminosità ottenuta attraverso l'utilizzo di ampie vetrate + attenta distribuzione dei volumi = coinvolgimento emotivo con l'ambiente esterno

alto livello di isolamento termico + temperatura media radiante, cioè media tra le temperature superficiali di pavimento, pareti e soffitto, molto vicina a quella dell'aria interna (requisito fondamentale richiesto anche in campo medico per il benessere della persona in un ambiente interno) = alto grado di benessere climatico interno

impianto elettrico domotico + accurata progettazione delle "utilities" interne = estrema versatilità nella gestione diretta o remota dell'abitazione

L'applicazione dell'esperienza (cinquantennale) fin qui maturata, unita a una costante indispensabile cura e precisione nella progettazione e nella esecuzione, consentiranno di abitare in VIVO nel benessere, nella privacy e nella tranquillità.

Note:

La Crema Costruzioni snc si riserva la facoltà di effettuare variazioni sia estetiche che tecniche rispetto a quanto descritto e rappresentato.

Le descrizioni tecniche potrebbero comprendere alcune personalizzazioni ottenibili come optional a parte.