



Studio  
di fattibilità  
per interventi di  
**efficientamento**  
energetico.



La **GE.IM. S.p.A.** è una società di riqualificazione immobiliare che opera prevalentemente nel recupero e nella trasformazione d'uso, a scopi residenziali, di immobili ed aree dismesse, situate nelle grandi città o in zone turistiche di pregio. Costituita nel 2006, opera su tutto il territorio nazionale e gestisce cantieri in Roccaraso (AQ), Lido di Camaiore (LU).

La Ge.Im. Spa, grazie alla sua vision ecologica ed ispirata alla qualità, è in grado di offrire le migliori soluzioni turistico-residenziali con una location esclusiva ed una struttura edilizia tecnologicamente innovativa, ecologicamente sostenibile, ad elevata resistenza antisismica ed a prezzi sostanzialmente in linea con quelli di mercato, benchè relativi ad un prodotto qualitativamente superiore.

La Ge.Im si avvale dell'esperienza e delle conoscenze dei migliori esperti di costruzioni in legno che, grazie al loro know-how, progettano strutture in grado di garantire il massimo comfort abitativo.

La convinzione che ha animato, stimolato e sostenuto il team dei professionisti Ge.Im. è stata la certezza delle enormi potenzialità legate al nuovo sistema **X-Lam**, costituito da pannelli di legno massiccio a strati incrociati che permette di costruire edifici in legno multipiano.

La Ge.Im. Spa progetta e costruisce strutture ad elevata efficienza sismica ed energetica, ponendo particolare risalto al design e quindi ad uno stile inconfondibile.

L'obiettivo è di realizzare **“strutture ecologiche passive”** ossia strutture costruite in modo da ridurre drasticamente il fabbisogno annuale di energia necessario per riscaldare e refrigerare. Ciò si ottiene tramite edifici progettati secondo precise regole architettoniche, impiegando materiali capaci di assicurare il massimo isolamento degli ambienti verso l'esterno, la massima riduzione delle infiltrazioni ed il recupero del calore.

La tecnologia usata dalla Ge.Im. Spa, con struttura portante in legno “X-Lam”, garantisce una riduzione superiore all' 80% dell'utilizzo energetico rispetto ad una casa tradizionale, elevatissima resistenza antisismica, agli sbalzi termici, isolamento acustico ed elettromagnetico.

## INIZIATIVE REALIZZATE

Dalla sua costituzione ad oggi la **GE.IM. S.p.A.** ha “prodotto” operazioni immobiliari, nel comune di **Roccaraso** (Aq) e Lido di Camaiore (Lu) qui di seguito brevemente descritte:

Situato in **Roccaraso**, Via Vallone San Rocco, di fronte alla nota pasticceria “L’Ombrellone” ed al “Pratone”, in corrispondenza del primo impianto di risalita, l’**Alexander Residence** è una struttura costruita in modo da ridurre drasticamente il consumo di energia per riscaldarla e refrigerarla.

Oltre ad una spettacolare vista sulle piste sciistiche dell’Aremogna, l’edificio si presenta con un rivestimento in rame ossidato e pietra naturale, balconi in acciaio cromato e legno: particolari che lo rendono unico ed inconfondibile nel paesaggio locale.

Gli appartamenti comodi e spaziosi hanno rifiniture in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte, sistema di riscaldamento a pavimento oltre ad un comodo camino, domotica di base, arredi su richiesta.

L’obiettivo di questo progetto è quello di offrire una struttura innovativa, di elevatissima qualità, con un alto livello di servizi, in un posto esclusivo vicino al centro ed agli impianti di risalita.



Si parla, in particolare, di “**casa passiva**” nel caso in cui il fabbisogno annuale di riscaldamento sia talmente ridotto da permettere di rinunciare ad un sistema di riscaldamento tradizionale.

Per ottenere ciò, l'effettivo valore del carico termico specifico deve essere molto basso, cioè tale da consentire, anche nei giorni più freddi, di poter fare a meno degli altri sistemi separati di produzione e di distribuzione del calore.

Lo stesso principio vale anche per la climatizzazione estiva: più isolamento significa più protezione dalle alte temperature. Ciò si ottiene essenzialmente tramite un edificio come l'Alexander Residence, progettato secondo precise regole architettoniche, ed impiegando materiali tali che venga assicurato il massimo isolamento degli ambienti verso l'esterno, la massima riduzione delle infiltrazioni ed il recupero di calore. Il risultato è una riduzione superiore all'80% dell'utilizzo energetico rispetto ad una casa tradizionale ed il raggiungimento delle emissioni zero.

Una particolare attenzione è stata rivolta all'ambiente e alla sicurezza con l'utilizzo di **fonti energetiche alternative** e di **innovative tecniche strutturali** in legno: “**XLAM**”  
La tecnologia costruttiva utilizzata è quella con struttura portante in legno che garantisce i seguenti vantaggi rispetto alla struttura tradizionale:

- **resistenza agli sbalzi termici**
- **risparmio energetico**
- **resistenza antisismica**
- **sostenibilità ambientale**
- **isolamento acustico**
- **elevata resistenza al fuoco**
- **isolamento alle onde elettromagnetiche**



IN ALTO UN ESEMPIO DI MESSA IN OPERA DI CAPPOTTO TERMICO IN LANA ROCCIA.

## Alexander RESIDENCE

Le pareti a struttura in legno massiccio sono composte da strati di tavole incrociate cui viene associato esternamente un cappotto termico, sul quale verrà poi posto uno strato di intonaco resistente alle intemperie, mentre internamente sono rifinite da pannelli di cartongesso. Le parti esterne saranno rivestite in rame ossidato e pietra, **con balconi in acciaio cromato e legno.**



L'ALEXANDER RESIDENCE È UNA STRUTTURA COSTRUITA IN MODO DA RIDURRE DRASTICAMENTE IL CONSUMO DI ENERGIA PER RISCALDARLA E REFRIGERARLA.



*Alexander*  
**RESIDENCE**  
innovation and quality

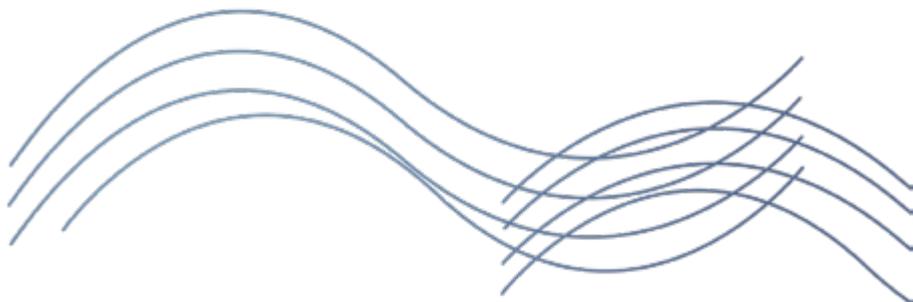


Situato in **Lido di Camaiore**, Via Bruno Buozzi 16, tra Viareggio e **Forte dei Marmi** a circa 250 mt dal mare, nasce il fabbricato “Forte Residence”. Oltre alla vicinanza con il **mare** l’edificio, interamente costruito in **bioedilizia**, rappresenta un nuovo concetto dell’abitare che, nel rispetto dell’ambiente garantisce un alto livello di qualità della vita oltre a consentire una riduzione di oltre **l’80% dei consumi** energetici della famiglia.

L’immobile è sviluppato su 4 livelli più un piano completamente interrato destinato al parcheggio, per un totale di sette unità abitative di cui due duplex.

Il piano terra è composto da due appartamenti monopiano con un’area esterna adibita a **giardino**. Il primo piano, il secondo e l’attico accolgono i restanti tre appartamenti monopiano e i due duplex primo-secondo piano e secondo-attico.

Progettato secondo precise regole architettoniche, ed impiegando materiali tali che venga assicurato il massimo isolamento degli ambienti verso l’esterno, la massima riduzione delle infiltrazioni ed il recupero di calore.



IL TRIPLO VETRO SOLAR+ PRESENTA VALORI DI TERMOISOLAMENTO ED EFFICIENZA ENERGETICA ESTREMAMENTE ELEVATI OLTRE AD OFFRIRE AMPIA PERSONALIZZAZIONE



LA POMPA DI CALORE CHE UTILIZZA L'ENERGIA SOLARE DIRETTA



## ELFOSYSTEM GAIA



Un sistema completo per il riscaldamento, condizionamento, rinnovo e purificazione dell'aria, con produzione di acqua calda sanitaria basata sulla tecnologia della **pompa di calore** che utilizza energia rinnovabile.





## DOMOTICA

Sistema di gestione dell'*intero impianto* con sensori ambiente locale per locale.



Particolare attenzione è stata posta nella **progettazione degli impianti** con la previsione di un impianto fotovoltaico integrato sulla copertura dell'edificio, la predisposizione di un impianto di domotica controllo remoto, caldaie a condensazione e sistema di climatizzazione a pompa di calore, sistema di videosorveglianza a controllo remoto ed altri sistemi vantaggiosi.



## FOTOVOLTAICO



Seguendo le orme dell'Alexander Residence con l'utilizzo di fonti energetiche alternative e di innovative tecniche strutturali in legno "XLAM" pone attenzione all'**ambiente** e alla **sicurezza**.



# FORTE RESIDENCE

LIDODI/CAMAIORE

---



## SERVIZI OFFERTI: ATTIVITÀ AMMINISTRATIVE, DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI

La **Ge.im. S.p.A.** vanta esperienza decennale nella costruzione di fabbricati antisismici e nell'efficientamento energetico poichè adempie a tutte le richieste del cliente attraverso interventi specifici al fine di migliorare lo standard qualitativo dell'abitazione e di conseguenza il rispettivo risparmio energetico offrendo ai condomini servizi di:

- Consulenza preliminare/sopralluoghi/progettazione di massima (indicazione delle caratteristiche generali d'intervento, valutazioni economiche e tecniche ...);
- Valutazione della classe sismica dell'edificio ai sensi del DM n. 58 del 28/2/2017;
- Classificazione energetica dell'edificio prima e dopo l'intervento;
- Progetto architettonico e strutturale con relativi elaborati;
- Documentazione pratica edilizia/genio civile/Soprintendenza/ENEA;
- Preparazione della documentazione necessaria all'ottenimento dei bonus fiscali;
- Adempimenti necessari per l'apertura e la chiusura del cantiere;
- Redazione del Computo metrico estimativo e dei capitolati di appalto;
- Direzione Lavori architettonici e strutturali;
- Coordinamento sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione;
- Collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del DPR 380/01;
- Asseverazioni e tutto quanto necessario alla trasmissione ENEA e Agenzia delle Entrate;



**Decreto rilancio**  
art.119 del  
16/07/2020  
Sismabonus  
ed Ecobonus  
110%

## DECRETO RILANCIO ART.119 DEL 16/07/2020 SISMABONUS ED ECOBONUS 110%

Il **Superbonus** è un'agevolazione prevista dal Decreto Rilancio che **eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture.

In alternativa alla fruizione diretta della detrazione, è possibile **optare** per un contributo anticipato sotto forma di **sconto dai fornitori** dei beni o servizi (sconto in fattura) o per la **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante.

La cessione può essere disposta in favore:

- dei **fornitori** dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi
- di **altri soggetti** (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)
- di **istituti di credito** e intermediari finanziari.

I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione.

## ATTIVITÀ DI INDAGINI IN OPERA NELLE COSTRUZIONI MISURE ANTISISMICHE

### **EDIFICI C.A.**

Prove compressione su cubetti

Prova di trazione su barra

Estrazione di carote e prova di compressione Estrazione barre di acciaio + ripristino della barra con saldatura continua

Correlazione per determinazione resistenza calcestruzzo Sonreb-Sclerometrica

Pacometriche per individuazione barre di armatura e staffe

### **EDIFICI MURATURA**

Prova martinetto piatto su muratura

Estrazione di blocco e prova di compressione

Endoscopia determinazione stratigrafia muratura

Prova penetrometrica Gucci per determinazione resistenza malta

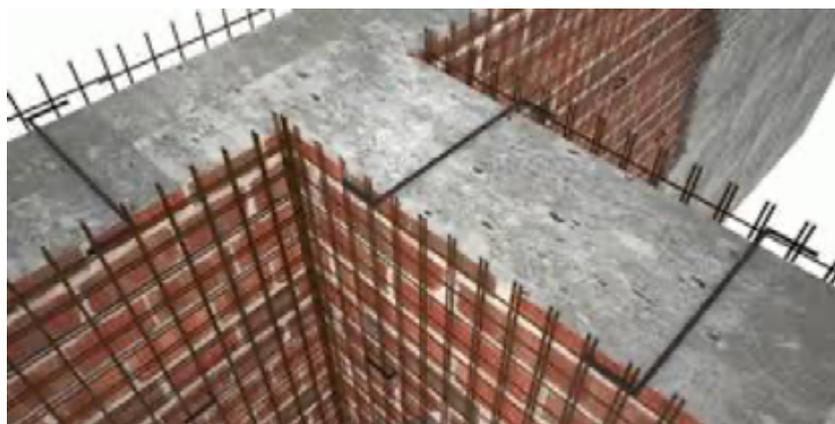
Estrazione e setacciatura malta per determinazione classe

ESEMPI DI LAVORI CHE POSSONO ESSERE  
EFFETTUATI DALLA NS. SOCIETÀ:

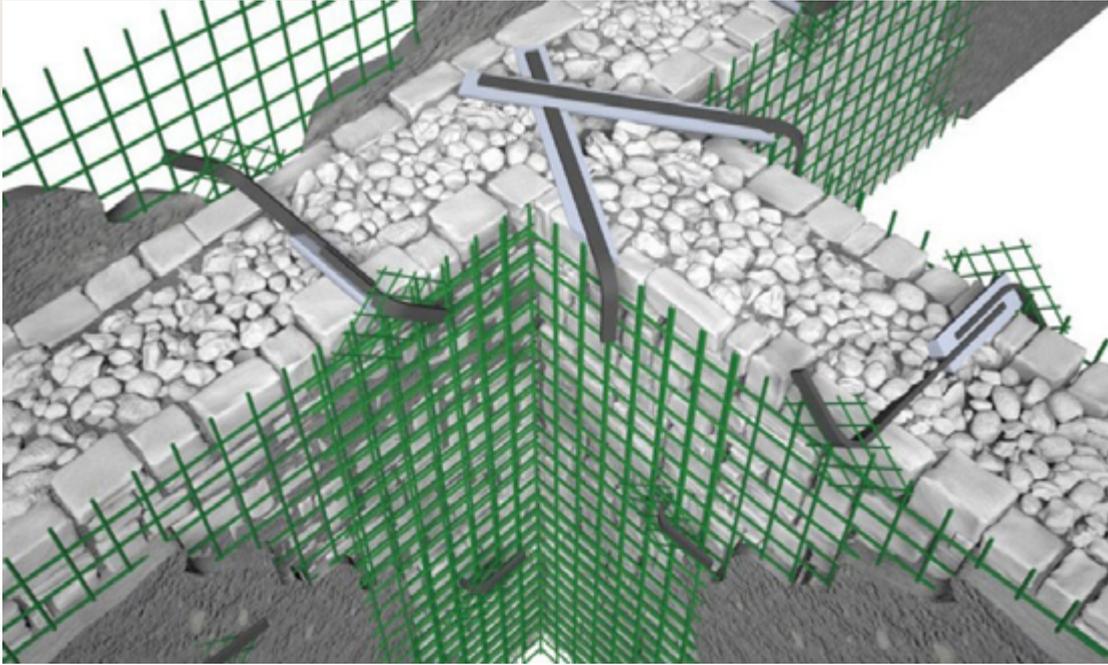
---



APPLICAZIONE FIBRE  
DI CARBONIO



CONSOLIDAMENTO  
CON RETE ELETTR  
SALDATA PER INTONACI  
ARMATI



CONSOLIDAMENTO CON RETE ELETTRISALDATA  
PER INTONACI ARMATI



APPLICAZIONE  
FIBRA DI  
CARBONIO

## ECOBONUS

Con **ecobonus** genericamente si intendono tutte quelle agevolazioni previste dallo Stato per i proprietari di immobili che decidono di effettuare lavori particolari ai loro edifici. Interventi volti a migliorare l'**efficienza energetica della struttura**, ma anche la ristrutturazione e azioni mirate a migliorare le prestazioni antisismiche degli edifici (sismabonus).

L'ecobonus si applica agli interventi fatti a:

- persone fisiche
- condomini
- IACP Istituti autonomi case popolari

In generale, le detrazioni sono riconosciute per:

- **cappotto termico**, che deve interessare più del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.
- **interventi sulle parti comuni degli edifici** per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici con impianti di microgenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

- **interventi sugli edifici unifamiliari** o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A a pompa di calore, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

Gli interventi devono garantire che l'edificio migliori di almeno **due classi energetiche**.

O comunque della classe energetica più alta che si può ottenere. Per ottenere l'ecobonus 2020 al 110%, è necessario dimostrare questo aspetto tramite **APE – Attestato di prestazione energetica**, un documento che viene rilasciato da un tecnico certificato.



GRAZIE ALLA NOSTRA ESPERIENZA  
POSSIAMO GARANTIRE CHE,  
AL TERMINE DEGLI INTERVENTI,  
IL MIGLIORAMENTO SARÀ DI ALMENO  
**4 CLASSI ENERGETICHE.**



**GE.IM S.p.A.**

SEDE LEGALE

ROMA | Via Nicotera, 29

SEDE OPERATIVA

Caserta | Via Dei Bersaglieri, 9

Tel. | Fax +39 0823 326435

[info@geimitalia.it](mailto:info@geimitalia.it)