

ALLEGATO N. 2



Città di Ghedi
Assessorato all'Urbanistica

bando di assegnazione per alloggi di edilizia economica convenzionata

CATALOGO GENERALE DEI PROGETTI



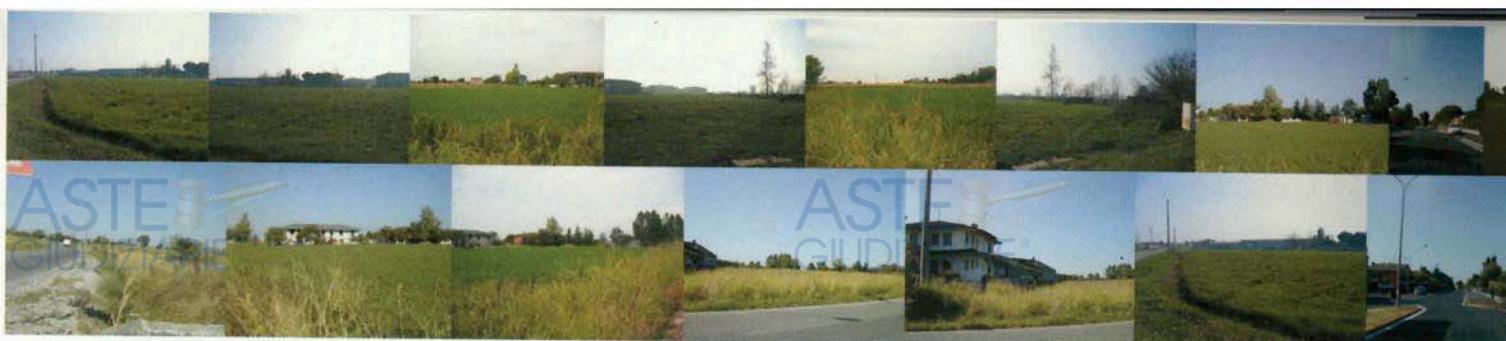


PIANO PARTICOLAREGGIATO "7/8" LOTTO 11 A

• • •



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



La Cooperativa "La Casa Ecologica Bresciana" è nata alcuni anni fa, su iniziativa del Consorzio Bresciano per l'Edilizia Economico Popolare, per dare una risposta coerente alle sempre più forti sollecitazioni ricevute dai soci alla adozione di atteggiamenti di sostenibilità nell'attuazione del processo edilizio di realizzazione di nuovi alloggi.

Aderisce alla Confcooperative, nonché alla "Rete delle Cooperative per l'Abitare Sostenibile", promossa da Federabitazione in collaborazione con Banca Etica, Istituto Nazionale Bioarchitettura®, Legambiente e denominata "La Casa Ecologica". Ha per oggetto l'esercizio dell'attività immobiliare in ogni sua forma, nell'ambito sia dell'edilizia convenzionale che non convenzionata, volta a consentire ai soci di acquisire o godere in qualunque forma unità immobiliari di ogni genere ad un costo vantaggioso rispetto a quello di mercato.

Attraverso la propria attività la Cooperativa si propone di soddisfare le esigenze dei propri Soci, di contribuire al miglioramento della qualità ambientale dell'edilizia sociale e più in generale della qualità della vita dei cittadini.

Per scelta statutaria, tutti gli interventi edili che realizzerà la Cooperativa, tenendo conto di un'attenta analisi della localizzazione, delle normative vigenti, delle condizioni climatiche e delle esigenze dei Soci, dovranno avere come obiettivo:

- un insediamento tale da mitigare gli impatti sull'ambiente e utilizzare al meglio la ventilazione ed il soleggiamento;
- l'utilizzo dei materiali naturali e otossici;
- il miglioramento dell'illuminazione e del raffrescamento naturale;
- l'uso razionale dell'acqua;
- l'uso dell'energia solare;
- un isolamento acustico accurato;
- attenzione ai campi elettromagnetici.

La cooperativa ha già realizzato un primo intervento in Comune di Bagnolo Mella, con la costruzione di 18 unità abitative di edilizia convenzionata, ed ha in corso di realizzazione un secondo intervento in comune di Chiari, dove sono in costruzione 11 nuovi alloggi, tutti con le caratteristiche sopra menzionate.



I corpi edilizi si dispongono nel lotto in modo da formare all'interno una corte allungata aperta sui lati corti. Si tratta di una sequenza di percorsi pedonali, aiuole e giardini privati circondato dai quattro edifici. La viabilità carraia interna è organizzata lungo tre lati del perimetro del lotto. Al nuovo complesso edilizio si accede alla quota del marciapiede stradale (0,00) attraversando due aiuole: spazi raccolti che funzionano da filtro fra la strada pubblica e la corte interna privata. Il percorso pedonale che distribuisce i 4 corpi edilizi risulta scavato nei volumi dei giardini privati posti su un piano rialzato di cm 90 rispetto a quello del percorso. L'ingresso dei corpi edilizi è posto a quota 0,00: con una sola rampa di scale si discende al piano seminterrato dei box e delle contine (-1,50) o si sale al piano rialzato degli alloggi (+1,20).

L'organizzazione pianimetrica permette a tutti gli alloggi di avere soggiorni orientati a sud-ovest. I corpi edilizi settentrionali presentano tipologie che affacciano direttamente i soggiorni sui giardini privati a sud-ovest; i corpi edilizi a sud presentano soggiorni passanti tali da garantire l'esposizione a sud-ovest della stanza e il suo diretto rapporto con il giardino a nord-est. Gli alloggi, tutti quadrilocali, presentano doppia loggia, cucina abitabile, doppi servizi igienici di cui uno con accesso diretto ad una delle logge, una camera doppia, due camere singole, soggiorno-pranzo.

I corpi edilizi presentano uno sbalzo che consente di accedere al coperto dai box fino alle scale comuni.

L'articolazione dei tetti, tutti a doppio falda e con sporto di gronda, è tale da garantire una perfetta esposizione a sud dei pannelli fotovoltaici e solari termici: ciò ha determinato una rotazione del solo livello delle coperture rispetto ai piani sottostanti dando luogo alla particolare composizione



● inquadramento territoriale



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• vista generale sull'intervento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

architettonica dei volumi. I colori delle facciate, scelti nelle gamme delle terre, si legano al particolare andamento delle coperture diventando elemento caratterizzante dei volumi edili.

Gli alloggi sono dotati di riscaldamento a pavimento, caldaie a condensazione, pannelli fotovoltaici pari a 1kwh per alloggio, pannelli solari termici per la produzione dell'acqua calda sanitaria, pareti perimetrali ad alto isolamento termico ed acustico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO N. 3



ASTE
GIUDIZIARIE®

CITTA' DI GHEDI

Provincia di Brescia



C.C. Nro 49 del 25/09/2007



COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



**OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA
ECONOMICO POPOLARE**

L'anno duemilasette addì venticinque del mese di settembre in Ghedi nella sala del Palazzo Civico, a seguito di convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale in Prima Convocazione, Seduta STRAORDINARIA, e in Sessione pubblica.

Il Consiglio Comunale inizia i propri lavori alle ore 17:30.

Accertate le presenti, risultano:

Presente

Presente



Nro Presenti: 16

Nro Assenti: 5



Assiste il Segretario Generale, Dr. [REDACTED]

Il Presidente della seduta, Sig. [REDACTED] constatata la validità del numero legale, dichiara aperta la seduta.

Il Consiglio Comunale, come sopra riunito, ha adottato il provvedimento entro riportato.





IL CONSIGLIO COMUNALE



RICHIAMATA la delibera di G.R. n° 16394 del 13/02/2004 con la quale è stata approvata la variante con adeguamento al Piano Quadro dei servizi del vigente P.R.G.

CONSIDERATO che per l'attuazione del P.R.G. e delle varianti al vigente strumento urbanistico, già approvate ai sensi della L.R. 23/97, necessita provvedere all'approvazione del regolamento di assegnazione degli alloggi da destinare all' Edilizia residenziale convenzionata, ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 380/01.

RICHIAMATO il bando per l'assegnazione delle aree in E.E.P., già approvato con delibera di C.C. n° 24 del 05/06/07 e considerato che, in tale bando si prevede che per l'assegnazione degli alloggi costruiti da parte delle imprese o cooperative, le stesse devono attingere alla graduatoria degli assegnatari appositamente predisposta da parte dell'Amministrazione Comunale.

VISTO il Regolamento per l'assegnazione degli alloggi da destinare a edilizia economico popolare, allegato alla presente deliberazione.

CONSIDERATO che la bozza del regolamento di cui sopra è stata esaminata dalla commissione urbanistica nella seduta del 19/09/07.

SENTITI gli interventi dei Consiglieri Comunali, agli atti presso l'ufficio segreteria.

ACQUISITI i pareri favorevoli di cui all'art. 49, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in ordine alla regolarità tecnica e/o contabile espresse dal Responsabile del servizio interessato;

Consiglieri presenti e votanti n° 16.

Con voti favorevoli 13, astenuti 1 (Bindoni Angelo), contrari 2 (Boselli Gianluigi, Fornasari Valter) espressi in forma palese per alzata di mano.

DELIBERA

- 1) Di approvare l'allegato Regolamento per l'assegnazione degli alloggi da destinare a edilizia economico-popolare.



REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA VENDITA DI ALLOGGI DESTINATI ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE A CARATTERE POPOLARE

ART. 1 - PREMESSA

Il comune di Ghedi allo scopo di incrementare i programmi di intervento nel campo dell'edilizia convenzionata a carattere economico-popolare, intende individuare gli assegnatari dei nuovi alloggi da realizzare nelle aree destinate all'edilizia economico-popolare nei P.P. n.

ART. 2 - SUDDIVISIONE ED URBANIZZAZIONE DEI LOTTI

Le aree oggetto del presente regolamento sono state oggetto di un P.P. redatto in variante al P.R.G. ai sensi L.R. n. 23/97.

Per lo sfruttamento edificatorio delle aree in oggetto, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere all'approvazione preventiva di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed impianti tecnologici.

ART. 3 - TIPOLOGIA DELLE ABITAZIONI - SUPERFICIE MASSIMA AMMESSA

La tipologia degli alloggi previsti nel P.P. è la seguente:

- a- appartamenti in case a schiera, o altra tipologia con esclusione della casa singola.
- b- appartamenti in palazzina.

La superficie utile residenziale (S.U.) dovrà essere massimo di mq. 95 per coloro che intendono usufruire dei finanziamenti pubblici ai sensi della 457/78 e successive legislazioni.

Non è consentita la realizzazione di piscine pertinenziali agli alloggi previsti.

ART. 4- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'assegnazione degli alloggi nel limite della disponibilità dei medesimi, sarà fatta secondo le priorità definite in base alla graduatoria che verrà redatta alla scadenza del bando a singoli cittadini che si trovino nelle sottoelencate condizioni:

a. avere cittadinanza italiana;

b. essere residenti nel Comune di Ghedi, o prestare la propria attività lavorativa sul territorio comunale, da almeno 2 (due) anni dalla data del bando di assegnazione degli alloggi. Possono essere richiedenti anche cittadini residenti al momento della nascita a Ghedi e che attualmente risiedono in altro Comune. Il requisito soggettivo di cui al presente punto "b." potrà essere posseduto anche da uno solo dei soggetti componenti la coppia assegnataria;

c. non essere proprietario egli stesso ed il proprio nucleo familiare di aree residenziali compatibili per l'edificazione di abitazioni su tutto il territorio regionale, alla data di assegnazione dell'alloggio.

d. non essere titolare egli stesso ed il proprio nucleo familiare del diritto di piena proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di case o abitazioni disponibili e adeguate alle esigenze della propria famiglia su tutto il territorio regionale, alla data di assegnazione dell'alloggio.

Si considera adeguata alle esigenze della famiglia un'abitazione che, esclusi i vani accessori - ovvero cucinino, servizi, ingresso, disimpegni e ripostigli - abbia un vano utile per ogni componente della famiglia, con un minimo di due ed un massimo di cinque vani; non sia gravata da diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi; non sia stata dichiarata antgienica dal Comune o dall'A.S.L. competente; non sia in comproprietà con soggetti diversi dal nucleo familiare.

Al fine del possesso del requisito soggettivo di cui ai sopra indicati punti "c." e "d.", a seconda dei rapporti familiari tra gli assegnatari dell'alloggio, per nucleo familiare si intende:

- per la coppia già sposata, i due coniugi senza alcun riferimento ai genitori;
- per la coppia di nubendi, i due assegnatari dell'alloggio senza alcun riferimento ai genitori, con impegno degli stessi a presentare il certificato di matrimonio al notaio davanti al quale verrà firmato l'atto di assegnazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- per l'assegnatario singolo, il soggetto assegnatario senza alcun riferimento ai genitori.
e. non aver ottenuto egli stesso, il coniuge non legalmente separato o il futuro coniuge nel caso di nubendi, l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, in qualsiasi Comune, di un alleggio costruito con il concorso o con il contributo pubblico o finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro ente pubblico.

f- Saranno favoriti in sede di assegnazione:

coloro che siano nati a Ghedi, vi risiedano o vi prestino attività lavorativa principale, secondo i punteggi previsti negli allegati criteri di assegnazione;

Possono essere richiedenti anche cittadini registrati al momento della nascita a Ghedi e che attualmente risiedono in altro Comune.

Il possesso dei requisiti di cui ai punti a,b,c,d,e del presente art.4, dovrà essere dimostrato dai richiedenti al momento della stipula dell'atto di assegnazione.

ART. 5 - DOMANDE PER ASSEGNAZIONE LOTTI

Chiunque ritiene di essere nelle condizioni previste dal vigente regolamento per ottenere l'assegnazione di un alloggio, dovrà far pervenire all'Amministrazione Comunale una richiesta nel termine che sarà fissato dalla Giunta Comunale mediante apposito bando.

ART. 6 - ESAME DOMANDE

Scaduto il termine di cui al precedente art. 5, il responsabile del procedimento esamina in via preventiva ed al fine di sottoporre in seguito le relative proposte alla Giunta Comunale, le domande pervenute all'Amministrazione attenendosi ai seguenti criteri:

a- propone l'eliminazione delle domande presentate o pervenute fuori termine,

b- controlla che il richiedente, in base alla documentazione allegata alla domanda, possieda i requisiti previsti all'art. 4,

c- propone l'eliminazione delle domande non conformi a quanto stabilito al comma precedente b),

d- propone l'assegnazione degli alloggi secondo i criteri di cui al successivo art. 7 stilando apposito graduatoria.

ART. 7 - CRITERIO DI ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

Nel caso in cui il numero dei richiedenti ammessi all'assegnazione sia superiore al numero degli alloggi disponibili ed in ogni caso per determinare l'ordine di precedenza nella scelta degli alloggi stessi, il responsabile del procedimento provvederà alla formulazione di una graduatoria provvisoria in base alla normativa fissata nella tabella allegata al presente regolamento (tabella A denominata "Criteri di assegnazione punteggi ai singoli richiedenti").

Verrà infine formulata dal Responsabile del procedimento una proposta di assegnazione degli alloggi, da sottoporre alla Giunta Comunale.

ART. 8 - RINUNCIA

In caso di rinuncia da parte di un assegnatario dell' alloggio , prima dell'inizio formale dei lavori di costruzione, la Giunta Comunale provvederà ad assegnare l'alloggio libero seguendo l'ordine della graduatoria generale di cui all' art. 7.

ART. 9 - LOTTI NON ASSEGNATI

Nei casi in cui, effettuate le operazioni di cui ai precedenti art. 6 e 7 rimangano ancora disponibili degli alloggi, le cooperative o le imprese assegnatarie dei lotti per E.E.P. potranno procedere all'assegnazione degli alloggi anche a soggetti che pur non rientranti nella graduatoria definita dall'A.C., siano comunque in possesso dei requisiti stabiliti al precedente art. 4.



CRITERI DI ASSEGNAZIONE PUNTEGGI AI SINGOLI RICHIEDENTI

PUNTI

A	Per cittadini che risiedono nel Comune da almeno 10 anni Per cittadini che risiedono nel Comune da 1 a 9 anni	5 0,5 ogni anno di residenza
B	Per residenti cittadini che sono sottoposti a sfratto esecutivo, non determinato da motivi di morosità o inadempienza contrattuale	5
C	Per giovani coppie che hanno contratto matrimonio o che intendono contrarre il matrimonio (per questi ultimi sarà necessario presentare il certificato di matrimonio al notaio davanti al quale verrà firmato l'atto di assegnazione).	
	- da 1-3 anni	3
	- da 3-6 anni	2
	- da 6-9 anni	1
D	Per nuclei familiari con portatore di handicap o con anziano a carico: per ogni portatore o anziano presente nel nucleo:	2
E	Per richiedenti con 1 figlio a carico Per richiedenti con due figli a carico Per ogni eventuale figlio a carico aggiungere	3 5 1
F	Per richiedenti con età (Si considera l'età media della coppia)	da 18 a 25 anni da 25 a 30 anni da 30 a 35 anni oltre 35 anni
		8 6 4 2

G A parità di punteggio hanno priorità i richiedenti con maggior numero di figli

Rispetto alla graduatoria redatta sulla base dell'attribuzione dei punteggi di cui sopra, in caso parità di punteggio, verrà effettuato il sorteggio pubblico per la determinazione dell'ordine di priorità.

(*) Non potranno avere titolo di graduatoria quei cittadini che abbiano venduto negli ultimi dieci anni alloggi costruiti nei P.E.E.P., attuati su tutto il territorio regionale.

NOTA BENE: La presente graduatoria non può essere considerata vincolante, ma andrà valutata nei casi di assegnazione in ogni singolo piano attuativo, in funzione della tipologia dei lotti e degli edifici disponibili sullo stesso.

COMUNE DI GHEDI
Provincia di Brescia



PIANO – CASA

DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DESTINATI ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE A CARATTERE POPOLARE SITUATI NEL P.P. n.

ASTE
IL SINDACO
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visto il Regolamento per l'assegnazione e la vendita di lotti di area fabbricabile di proprietà comunale o di area di privati destinata all'edilizia residenziale a carattere popolare, approvato dal Consiglio Comunale con provvedimento del n.;
vista la deliberazione della Giunta Comunale del n. con la quale sono stati fissati i prezzi dei lotti da assegnare e con la quale è stata disposta l'apertura dei termini per la presentazione delle domande d'assegnazione dei lotti o di alloggi, situati nel P.P. n.;

RENDE NOTO

Chiunque ritiene di aver titolo all'assegnazione di un di un alloggio per edilizia economico popolare, dovrà inoltrare all'Amministrazione Comunale di Ghedi, ENTRO E NON OLTRE ILla domanda in bollo con l'accettazione degli impegni e con allegata la documentazione di cui agli artt. -- e -- del regolamento citato nella premessa. Qualora i lotti disponibili prevedano diverse tipologie edilizie, il richiedente dovrà specificare la tipologia preferita, precisandone altre in subordine. Tutte le informazioni relative alle CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA, agli IMPEGNI A CARICO DEL RICHIEDENTE nonché ai CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI LOTTI, potranno essere desunte al Regolamento messo in visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

A) GLI ALLOGGI SARANNO ASSEGNATI O INDICATI:

I - a cittadini singoli purché in possesso dei requisiti sottoelencati:

- a) essere residenti nel comune di Ghedi da almeno due anni dalla data di approvazione del Regolamento da parte del C.C. (delibera n.)
- b) essere residenti in altri Comuni che prestino la loro attività lavorativa nel comune di Ghedi almeno due anni dalla data di approvazione del Regolamento da parte del C.C.
- c) essere nativi di Ghedi anche se attualmente residenti in altro Comune.

B) LE ASSEGNAZIONI verranno effettuate tenendo conto della graduatoria che verrà estesa a seguito del presente bando. Tale graduatoria avrà la durata di anni 5 e per l'assegnazione degli alloggi si procederà in funzione della graduatoria stessa e delle tipologie che si renderanno disponibili con l'attuazione dei singoli P.P.

Per quanto eventualmente non citato, si fa espressamente riferimento al regolamento richiamato nella premessa, in visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale dove sono disponibili altresì i fac-simili delle domande di assegnazione.

IL SINDACO

Ghedi,



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**ASTE
GIUDIZIARIE®**
CITTA' DI GHEDI
PROVINCIA DI BRESCIA

Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, T.U. della legge sull'ordinamento degli Enti Locali.

Allegato alla deliberazione di Giunta Comunale /Consiglio Comunale

N° 69 del 25.09.07



Ad oggetto: Approvazione del regolamento per l'assegnazione di alloggi in edilizia economico-popolare.



- Capigruppo Consiliari (si)

(no)

- Prefettura (si)

(no)



in ordine a:

- a) Regolarità tecnica (art. 49)
UFFICIO TECNICO

Favorevole

Contrario



ESPRESSIONE PARERI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Urbanistica ed Edilizia Privata
(Geom. Luigi Braga)

Braga 25.09.07

Favorevole

Contrario

- b) Regolarità contabile (art. 49)
UFFICIO RAGIONERIA

Data 25.09.07



Data

IL RESPONSABILE
(Dr.ssa Eleonora MARUTI)



Letto, approvato e sottoscritto:



Il Presidente del Consiglio
f.to Osvaldo Scalvenzi



il Segretario Generale
f.to Dr. Gaetano Malivindi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che copia di questa deliberazione, su conforme dichiarazione del Messo, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune in data 03/10/2007 per rimanervi pubblicata 15 giorni consecutivi, così come prescritto dall'art. 124 – I comma – del D.Lgs. 18/08/2000, n.267

il Segretario Generale
f.to Dr. Gaetano Malivindi



CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

(art.134 comma 3, D.Lgs 18 agosto 2000, n.267)

Si comunica che la su estesa deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3, D.Lgs. 18/08/2000, n.267.

Ghedi, li 15.10.07

il Segretario Generale
f.to Dr. Gaetano Malivindi



Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

02/10/2007



il Segretario Generale
Dr. Gaetano Malivindi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Antonella Rebuffoni
Notaio

ALLEGATO N. 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. 31855 di rep.

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. 14700 di racc.

Esente da bollo ai sensi dell'art. 66 - commi 6 bis e 6 ter del D.L. 30 agosto 1993

numero 331 convertito nella Legge 29 ottobre 1993 n. 427

CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE IN COMUNE DI GHEDI COMPRESE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO AI COMPARTI "7/8 LOTTO 11/A" DESTINATI ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA AI SENSI DELL'ART. 18 D.P.R. 380/01

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto addì sette del mese di Aprile.

In Concesio, nello studio sito in Via Segheria n. 1.

Avanti a me Antonella Rebuffoni, Notaio in Lumezzane, Collegio Notarile di

Brescia, sono presenti i signori

[REDACTED] che interviene nel presente atto quale Responsabile del Servizio Edilizia Privata,

Urbanistica, Sportello Unico per le Imprese, ed in rappresentanza e nell'interesse

esclusivo del

"COMUNE DI GHEDI" con sede in Piazza Roma n. 45

Codice Fiscale e Partita IVA: 00290650175

munito degli occorrenti poteri in forza di decreto di nomina da parte del Sindaco

in data 8 gennaio 2008 n. 335/I°/9 di protocollo nonchè in esecuzione della deli-

berazione del Consiglio Comunale del 25 settembre 2007 n. 49, della delibera-

zione della Giunta Comunale del 4 dicembre 2007 n. 289 nonchè in esecuzione

della deliberazione del Consiglio Comunale del 26 febbraio 2008 n. 11 che in co-

pie conformi all'originale trovasi allegati rispettivamente sotto le lettere "A", "B",

"C" e "D" all'atto in data odierna numero 31850/14698 di mio repertorio, in ter-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Registrato a Gardone V.T.

il 21.4.2008

n° 2602

Serie 1T

Euro 672,00

[Signature]



ASTE
GIUDIZIARIE®

mini utili di registrazione e trascrizione;

carica presso la sede sociale,

che interviene al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società

"LA CASA ECOLOGICA BRESCIANA - SOCIETA' COOPERATIVA A RE-

SPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Brescia, Via Vittorio Emanuele II n.

72, iscritta al numero 197977 R.E.A., codice fiscale e numero d'iscrizione al Re-

gistro delle Imprese di Brescia 00599210176, Partita IVA 00572160984, munito

degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in da-

ta 21 marzo 2008 il cui verbale per estratto autenticato in data odierna n. 31854

di mio repertorio, omessane la lettura per espressa dispensa datemi dai comparen-

ti, si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostan-

ziale.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

premesso

- che il Comune di Ghedi è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con

deliberazione di Giunta Regionale n.VII/16394 del 13 febbraio 2004;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 30 agosto 2005 è stato

adottato il Piano Particolareggiato relativo al comparto "7/8", in variante al Piano

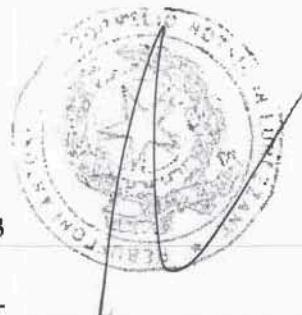
Regolatore Generale vigente, e che con successiva deliberazione del Consiglio

Comunale n. 50 del 29 novembre 2005 lo stesso è stato approvato in via definiti-

va;

- che in data 24 luglio 2006 è stata sottoscritta, fra l'altro, la Convenzione Urbani-

stica relativa al P.P. approvato - comparto "7/8", con atto in data 24 luglio 2006



numero 89712/26691 di repertorio notaio Lesandrelli, registrato a Brescia 2 il 3

agosto 2006 al n. 8540 Serie 1T e trascritto a Brescia in data 4 agosto 2006 ai numeri 44740/26702;

- che il lotto n. 11/A (comparto 7/8) comprende una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) per edifici residenziali pari a 2.054,00 (duemilacinquantaquattro virgola zero) metri quadrati ed è identificato catastalmente nel Catasto Terreni del

Comune di Ghedi al foglio 36 con i mappali numero

185 di ha 00.02.68 (ettari zero, are due e centiare sessantotto) - semin irrig - classe 1 - Reddito Dominicale Euro 2,56 (due virgola cinquantasei centesimi) - Reddito Agrario Euro 2,15 (due virgola quindici centesimi)

204 (ex 186/b) di ha 00.00.92 (ettari zero, are zero e centiare novantadue) - semin irrig - classe 1 - Reddito Dominicale Euro 0,88 (zero virgola ottantotto centesimi) - Reddito Agrario Euro 0,74 (zero virgola settantaquattro centesimi)

205 (ex 186/c) di ha 00.00.72 (ettari zero, are zero e centiare settantadue) - semin irrig - classe 1 - Reddito Dominicale Euro 0,69 (zero virgola sessantanove centesimi) - Reddito Agrario Euro 0,58 (zero virgola cinquantotto centesimi)

207 (ex 189/a) di ha 00.14.00 (ettari zero, are quattordici e centiare zero) - semin irrig - classe 1 - Reddito Dominicale Euro 13,38 (tredici virgola trentotto centesimi) - Reddito Agrario Euro 11,21 (undici virgola ventuno centesimi)

212 (ex 145/a) di ha 00.00.65 (ettari zero, are zero e centiare sessantacinque) - rel acq es

215 (ex 149/a) di ha 00.00.45 (ettari zero, are zero e centiare quarantacinque) - rel acq es

218 (ex 181/a) di ha 00.12.59 (ettari zero, are dodici e centiare cinquantanove) - semin irrig - classe 1 - Reddito Dominicale Euro 9,43 (nove virgola quarantatré

centesimi) - Reddito Agrario Euro 10,08 (dieci virgola zero otto centesimi)

tutti originati dal frazionamento approvato dall'UTE di Brescia in data del 21 marzo 2008 numero 122593;

- che in data 5 giugno 2007 con deliberazione del Consiglio Comunale n.24, il Comune di Ghedi ha approvato lo schema di bando per l'assegnazione e la vendita di lotti di area di proprietà comunale destinati all'edilizia economico popolare e il relativo progetto definitivo, comprensivo degli allegati tecnici (norme, capitoli, guida alla progettazione);

- che con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 25 settembre 2007 sopra citata, sono stati approvati i criteri generali e di indirizzo per la formazione della graduatoria degli assegnatari di alloggi destinati all'edilizia economica a carattere popolare;

- che la suddetta società "LA CASA ECOLOGICA BRESCIANA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", ha chiesto al Comune di Ghedi con note del 30 agosto 2007, allegando la documentazione richiesta di partecipare al Bando, approvato con delibera n. 24 del 5 giugno 2007 per l'acquisizione in proprietà delle aree necessarie alla costruzione di edifici residenziali con caratteristiche di edilizia economico-popolare da destinare a residenza per soci assegnatari aventi i requisiti soggettivi richiesti dal Bando stesso e relativo Regolamento, corrispondenti al lotto n. 11/A del P.P. "7/8;

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 289 del 4 dicembre 2007 sopra citata è stata individuata la società "LA CASA ECOLOGICA BRESCIANA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", quale assegnataria del lotto n. 11/A identificato catastalmente nel Catasto Terreni del Comune di Ghedi, al foglio 36 con i mappali numero 185, 204, 205, 207, 212, 215 e



218 sopra citati, per la realizzazione di edifici residenziali con caratteristiche di e-

dilizia economico popolare;

- che le aree del lotto n. 11/A del vigente piano attuativo sono di proprietà del Co-

mune di Ghedi in forza dell'atto di compravendita in data 24 luglio 2006 numero

89712/26691 di repertorio Notaio Lesandrelli sopra citato, trascritto a Brescia in

data 4 agosto 2008 ai numeri 44742-44746-44747/26704-26708-26709;

- che il Comune di Ghedi con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 26 feb-

braio 2008 sopra citata, ha approvato definitivamente lo schema di convenzione

relativo ai P.P. "7/8";

- che con delibera della Giunta Comunale n. 57 del 4 marzo 2008 si è stabilito di

cedere mediante monetizzazione una porzione di area pari a metri quadrati

163,63 (centosessantatré virgola sessantatré) al prezzo di Euro 60,00 (sessanta

virgola zero centesimi) al mq..

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto,

i comparenti stipulano e convengono quanto segue:

ARTICOLO 1 - Cessione del diritto di proprietà

Per l'attuazione del P.P. "7/8" il Comune di Ghedi, come sopra rappresentato, in

conformità al Regolamento per l'assegnazione e la vendita di lotti di area di pro-

prietà comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 25 set-

tembre 2007, cede alle società "LA CASA ECOLOGICA BRESCIANA - SO-

CIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", che, come so-

pra rappresentata, accetta, la piena ed esclusiva proprietà delle aree destinate

all'edilizia a carattere economico-popolare, ricomprese nel P.P."7/8", distinte col

lotto n. 11/A della superficie complessiva di metri quadrati 3.201,00 (tremiladue-

centouno virgola zero) al quale corrisponde e spetta una S.L.P. di metri quadrati

2.054,00 (duemilacinquantaquattro virgola zero) e censite nel Catasto Terreni al foglio 36 con i mappali numero

185 di ha 00.02.68 (ettari zero, are due e centiare sessantotto) - semin irrig - classe 1 - Reddito Dominicale Euro 2,56 (due virgola cinquantasei centesimi) - Reddito Agrario Euro 2,15 (due virgola quindici centesimi)

204 (ex 186/b) di ha 00.00.92 (ettari zero, are zero e centiare novantadue) - semin irrig - classe 1 - Reddito Dominicale Euro 0,88 (zero virgola ottantotto centesimi) - Reddito Agrario Euro 0,74 (zero virgola settantaquattro centesimi)

205 (ex 186/c) di ha 00.00.72 (ettari zero, are zero e centiare settantadue) - semin irrig - classe 1 - Reddito Dominicale Euro 0,69 (zero virgola sessantanove centesimi) - Reddito Agrario Euro 0,58 (zero virgola cinquantotto centesimi)

207 (ex 189/a) di ha 00.14.00 (ettari zero, are quattordici e centiare zero) - semin irrig - classe 1 - Reddito Dominicale Euro 13,38 (tredici virgola trentotto centesimi) - Reddito Agrario Euro 11,21 (undici virgola ventuno centesimi)

212 (ex 145/a) di ha 00.00.65 (ettari zero, are zero e centiare sessantacinque) - rel acq es

215 (ex 149/a) di ha 00.00.45 (ettari zero, are zero e centiare quarantacinque) - rel acq es

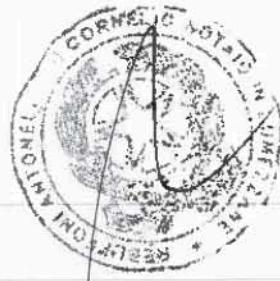
218 (ex 181/a) di ha 00.12.59 (ettari zero, are dodici e centiare cinquantanove) -

semin irrig - classe 1 - Reddito Dominicale Euro 9,43 (nove virgola quarantatré centesimi) - Reddito Agrario Euro 10,08 (dieci virgola zero otto centesimi)

tutti originati dal frazionamento approvato dall'UTE di Brescia in data del 21 marzo 2008 numero 122593 in premessa citato,

con la precisazione che le suddette aree risultano classificate nel vigente Piano

Regolatore Generale del Comune di Ghedi in zona "C3 Residenziale di espansio-



Confini da nord in senso orario, in un sol corpo, come dichiarano le parti: mappali numeri 184, 188, 150, 144, 179, 180 e 178, con riferimento all'estratto di mappa del foglio 36 del Catasto Terreni, mappali numeri 219, 221, 216, 213, 208, 210, 206 e 203 con riferimento al frazionamento numero 122593 del 21 marzo 2008 sopra citato. Salvo il vero e come meglio in fatto.

Il signor BRAGA LUIGI, in rappresentanza del "COMUNE DI GHEDI", a sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma secondo del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, sue proroghe, modifiche ed integrazioni, nonchè a sensi dell'articolo 39 della Legge 23 dicembre 1994 n. 724, della Legge 22 marzo 1995 n. 85 e dell'articolo 2, comma 61, della Legge 23 dicembre 1996 n. 662, dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Ghedi dopo il rilascio del certificato di destinazione urbanistica datato 4 aprile 2008 numero 6483/VI-3 di protocollo, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, quale sua parte integrante e sostanziale.

Le aree sopra citate vengono cedute a corpo, nello stato attuale di fatto e di diritto, con pertinenze, azioni, ragioni ed eventuali servitù attive e passive e come competono alla parte cedente in forza di atto in data 24 luglio 2006 numero 89712/26691 di repertorio Notaio Lesandrelli, citato in premessa, titolo del quale si richiamano espressamente tutti i patti, condizioni e servitù contenuti nello stesso e nei titoli nell'atto medesimo citati.

Garantisce la parte cedente la piena proprietà e la disponibilità di quanto ceduto, nonchè la libertà dello stesso da persone, cose, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli ed oneri in genere.

Possesso e godimento di quanto venduto decorrono a favore della parte acquirente a partire da oggi e ciò per ogni conseguente effetto attivo e passivo.

Le parti inoltre, dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353, che i terreni oggetto del presente atto non sono stati percorsi dal fuoco.

ARTICOLO 2 - Corrispettivo della cessione

Il corrispettivo della presente cessione è determinato ed accettato dalla società "LA CASA ECOLOGICA BRESCIANA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" in complessivi Euro 539.776,69 (cinquecento-trentanove mila settecentosettantasei virgola sessantanove centesimi) suddivisi co-

me segue:
- Euro 516.410,70 (cinquecentosedicimilaquattrocentodieci virgola settanta centesimi) corrispondenti al costo dell'area pari a Euro 170,00 (centosettanta virgola zero centesimi) al mq.;

- Euro 13.548,19 (tredicimilacinquecentoquarantotto virgola diciannove centesimi) corrispondenti agli oneri per la progettazione e gestione del bando di assegnazione, pari a Euro 4,46 (quattro e quarantasei centesimi) al mq.;

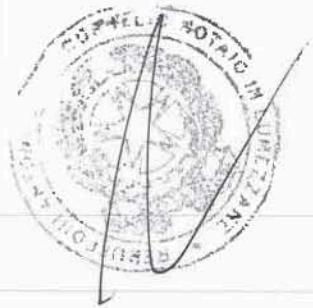
- Euro 9.817,80 (novemilaottocentodiciassette virgola ottanta centesimi) corrispondenti alla monetizzazione di metri quadrati 163,63 (centosessantatré virgola sessantatré) richiesta dalla Cooperativa.

La complessiva somma di Euro 539.776,69 (cinquecentotrentanove mila settecentosettantasei virgola sessantanove centesimi) la parte cedente dichiara di aver già ricevuto dalla parte cessionaria alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

Le parti contraenti, da me notaio previamente edotte delle conseguenze penali



delle dichiarazioni false o mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del



D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445, nonchè dell'articolo 35 comma 22 Decreto

Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito con Legge 4 agosto 2006 n. 248, così come modificato dall'articolo 1 commi 48 e 49 della Legge 296 del 2006 (legge finanziaria 2007), dichiarano:

a) che la somma di Euro 539.776,69 (cinquecentotrentanovemilasettecentosettanta-



tasei virgola sessantanove centesimi) è stato pagata dalla parte cessionaria alla parte cedente mediante:

- bonifico bancario dell'importo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila vir-

gola zero centesimi) eseguito in data 18 marzo 2008 per il tramite della Intesa

SanPaolo con addebito sul conto intestato alla parte cessionaria (rif. CRO n. 72320942705);

- bonifico bancario dell'importo di Euro 29.958,89 (ventinovemilanovecentocin-

quattotto virgola ottantanove centesimi) eseguito in data 18 marzo 2008 per il

tramite della Intesa SanPaolo con addebito sul conto intestato alla parte cessionaria (rif. CRO n. 72320968705);

- bonifico bancario dell'importo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila vir-

gola zero centesimi) eseguito in data 18 marzo 2008 per il tramite della Intesa SanPaolo con addebito sul conto intestato alla parte cessionaria (rif. CRO n. 72320969412);

- bonifico bancario dell'importo di Euro 9.817,80 (novemilaottocentodiciassette

virgola ottanta centesimi) eseguito in data 1 aprile 2008 per il tramite della Intesa

SanPaolo con addebito sul conto intestato alla parte cessionaria (rif. CRO n.

22685360302);

b) che essi contraenti non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la con-



clusione del presente contratto;

c) di essere state edotte circa le conseguenze fiscali e le sanzioni previste in merito dall'art. 35 commi 21 e 22 Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito con Legge 4 agosto 2006 n. 248, in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati predetti.

Le parti precisano che tutte le spese e imposte inerenti e conseguenti la stipula del

Rogito Notarile non sono comprese nei suindicati importi e vengono pagate da parte delle Cooperative direttamente al Notaio, mentre sono comprese la progettazione urbanistica, la progettazione, direzione lavori e costi delle opere di urbanizzazione primaria.

Sono inoltre escluse eventuali spese per la stesura e approvazione di frazionamento relativi e conseguenti alla completa esecuzione delle opere che rimangono a carico delle Cooperative.

All'atto del rilascio del permesso di costruire/denuncia di inizio attività, la società "LA CASA ECOLOGICA BRESCIANA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", dovrà versare la somma relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria, determinata applicando le aliquote vigenti al momento.

Per gli impegni assunti con la presente Convenzione le suddette società sono esonerate dal pagamento del contributo di concessione.

ARTICOLO 3 - Garanzia per l'attuazione degli obblighi convenzionali

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei relativi oneri accessori è regolata dalla Convenzione Urbanistica del Piano Particolareggiato n° "7/8" stipulata con atto in data 24 luglio 2006 a rogito Notaio Francesco Lesandrelli Rep. n.

89712/26691 citato in premessa, di cui fa parte il lotto assegnato.



ARTICOLO 4 - Permessi di costruire e relativi oneri

La società "LA CASA ECOLOGICA BRESCIANA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", dovrà presentare domanda per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione dei nuovi fabbricati, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici, nonché al Piano Attuativo in argomento, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso.

ARTICOLO 5 - Certificato di licenza d'uso (abitabilità)

La suddetta Cooperativa dovrà richiedere il certificato di agibilità entro i termini di validità del permesso di costruire. Trascorso infruttuosamente tale termine, il Comune potrà riavere l'area ceduta al prezzo di vendita senza interessi e con una riduzione del 20% (venti per cento) da trattenersi a titolo di penalità e pagherà la costruzione eseguita al prezzo di stima valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale in contraddittorio con il tecnico incaricato dalle Cooperative.

ARTICOLO 6 - obblighi delle cooperative riguardo alla realizzazione

e assegnazione degli alloggi

La società "LA CASA ECOLOGICA BRESCIANA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", come sopra rappresentata, nei confronti del Comune di Ghedi si impegna:

a) a realizzare, sulle aree cedute in proprietà, edifici aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche conformi alle disposizioni di legge in materia di edilizia economica popolare e alle seguenti ulteriori condizioni e prescrizioni vincolanti previste:

- dal regolamento edilizio, dal regolamento di assegnazione delle aree e dalle

Norme Tecniche di Attuazione e del Piano Regolatore Generale vigente del Co-

mune di Ghedi;

- dal progetto relativo alle tipologie dell'edificio approvato dall'amministrazione

comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 5 giugno 2007, deposita-

to presso l'Ufficio tecnico Comunale;

- dal capitolato descrittivo delle opere e finiture approvato con deliberazione del

Consiglio Comunale n. 24 del 5 giugno 2007;

- a presentare la richiesta di permesso di costruire entro 4 (quattro) mesi dalla da-

ta di sottoscrizione della presente convenzione di cessione dell'area allegando la

relazione dei materiali e impianti che saranno impiegati per la costruzione delle

nuove abitazioni;

b) ad assumere a proprio carico tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del-

la presente convenzione (finanziamento, registrazione, trascrizione ecc.);

c) a fornire il prodotto - alloggio - in conformità a quanto previsto nel Capitolato

Descrittivo delle opere e finiture e agli impegni assunti in sede di assegnazione

dei lotti;

d) ad inoltrare la richiesta di agibilità precedentemente all'occupazione dell'allog-

gio;

e) ad assegnare gli alloggi esclusivamente a soggetti aventi i requisiti previsti dal

Regolamento di assegnazione;

f) a rispettare la prescrizione che vieta la realizzazione di piscine pertinenziali agli

alloggi realizzati in Edilizia Economico Popolare;

g) a rendere note ad ogni acquirente, sin dagli impegni preliminari, le condizioni

previste dalla presente convenzione.

ARTICOLO 7 - Controllo del Comune

Il Comune si riserva la facoltà di far eseguire in qualsiasi momento e durante tutto il corso dei lavori ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la responsabilità dei lavori stessi alle previsioni progettuali. Il controllo viene effettuato anche per le opere di urbanizzazione nell'ipotesi siano realizzate dal soggetto attuatore unico o direttamente dalle cooperative assegnatarie. Per queste ultime il responsabile dell'area tecnica e servizi di gestione del territorio può emettere ordini di servizio all'assegnataria per il ripristino di opere non realizzate a regola d'arte o non corrispondenti alle previsioni progettuali. Sono fatte salve le eventuali sanzioni amministrative e penali, previste per legge, per opere eseguite in difformità al permesso di costruire rilasciato.

ARTICOLO 8 - Proroga del termine di esecuzione dei lavori

I termini di ultimazione dei lavori relativi agli edifici residenziali non possono essere prorogati; nel caso si rendesse necessaria per motivi, di documentata necessità o di forza maggiore, una proroga al permesso di costruire originario, l'assegnatario dovrà richiedere un nuovo permesso di costruire per la parte di lavori non completata.

ARTICOLO 9 - Prezzo di prima cessione degli alloggi

Il prezzo di prima cessione degli alloggi viene stabilito, calcolando i costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento di edilizia economico popolare.

Il prezzo di prima cessione è comprensivo delle seguenti voci di spesa:

1. Le somme corrisposte per l'acquisto dell'area edificabile (ivi comprese quelle notarili).

2. Le somme relative ai costi di realizzazione dell'edificio e delle opere accessorie, delle parti comuni che rimarranno a proprietà indivisa.

3. Le somme corrisposte per sostenere i costi di progettazione e di assistenza tecnica

4. Le somme corrispondenti agli oneri finanziari relativi alle voci precedenti opportunamente documentati.

Il prezzo di prima cessione di ogni alloggio, tenuto conto del progetto e del Capitolo Descrittivo delle opere e finiture approvato con delibera di Consiglio

Comunale n. 24 del 5 giugno 2007, non potrà in ogni caso essere superiore al valore stabilito dall'Amministrazione Comunale, pari a Euro 1.400,00 (millequattrocento virgola zero centesimi) al mq..

Il prezzo massimo di prima cessione della superficie scoperta (giardini e lastricati) di proprietà esclusiva è determinato in Euro 170,00 (centosettanta virgola zero centesimi) al mq. da aggiungersi al prezzo di prima cessione di Euro 1.400,00 (millequattrocento virgola zero centesimi) al mq. di Superficie Complessiva (SC).

La Superficie complessiva (SC) mq., a cui viene applicato detto prezzo, è calcolata come specificato nell'avviso pubblico per la formazione della graduatoria di operatori e per l'assegnazione di aree destinate all'edilizia residenziale convenzionata. I prezzi unitari massimi di cessione per gli alloggi costruiti senza contributi regionali o di altri enti pubblici, come indicati successivamente, sono comprensivi dei costi dell'area, quelli delle urbanizzazioni e delle costruzioni, nonché le spese generali, comprese quelle per la progettazione, mentre per gli allacciamenti e le spese notarili si riferiscono alla lottizzazione e non alle singole unità.

Per gli alloggi costruiti con contributi regionali o di altri enti pubblici, i prezzi unitari medi di cessione si calcolano secondo le relative disposizioni dell'ente erogante.

L'ufficio Tecnico potrà svolgere dei sopralluoghi di verifica durante l'esecuzione



delle opere o anche alla fine dei lavori.



Pertanto il prezzo di prima cessione non potrà essere superiore a Euro 1.400,00
(millequattrocento virgola zero centesimi) al mq..

ARTICOLO 10 - Modalità di cessione dell'alloggio (successiva alla prima)

L'immobile costruito sull'area acquistata non può assolutamente essere alienato se non trascorsi almeno 5 (cinque) anni dalla data di deposito al Comune della richiesta di agibilità.

In caso di necessità di vendita nel periodo suindicato dei 5 (cinque) anni, il Comune avrà diritto di prelazione, da esercitarsi entro 180 (centottanta) giorni dalla comunicazione e con valutazione dell'immobile da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, in contraddittorio con un tecnico incaricato dall'assegnatario, valutazione che sarà vincolante per le parti, fatti salvi i trasferimenti per atto di successione e vendita a favore di uno o più componenti la famiglia (coniuge, coniuge separato, figli, genitori) dell'assegnatario.

La valutazione sarà effettuata considerando il prezzo di assegnazione dell'immobile a suo tempo corrisposto, rivalutato in base alla variazione degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (costo vita) calcolato dall'ISTAT, e tenuto conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile. La valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale si intende da effettuarsi anche per la vendita nel caso in cui il Comune non eserciti il diritto di prelazione.

In caso di non prelazione da parte del Comune, la vendita dell'immobile è consentita, in ogni caso, ad assegnatari che abbiano tutti i requisiti previsti dal vigente regolamento.

Decorsi i 15 (quindici) anni dalla data di avvenuto deposito al comune della richiesta di agibilità lo stesso potrà essere alienato anche a soggetti non in possesso



dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi di edilizia economico popolare.

ARTICOLO 11 - Requisiti degli assegnatari degli alloggi

Gli assegnatari degli alloggi in sede di prima o successiva cessione devono avere i

seguenti requisiti previsti dall'art. 4 del Regolamento di assegnazione di lotti di a-

rea destinati all'edilizia residenziale a carattere popolare, approvato con delibe-

razione di Consiglio Comunale n. 49 del 29 settembre 2007 sopra citata.

ARTICOLO 12 - Canone di locazione

L'affitto è vietato per 5 (cinque) anni dalla data di deposito al Comune della ri-

chiesta di agibilità. In caso di comprovati motivi familiari opportunamente docu-

mentati dall'assegnatario, l'Amministrazione Comunale potrà consentire la loca-

zione, in tutto o in parte, dell'immobile assegnato, con diritto di prelazione da

parte del Comune per l'individuazione del locatario, tramite bando pubblico, e

con la fissazione vincolante per le parti del canone d'affitto da parte dell'Ufficio

Tecnico Comunale. Sono salve le locazioni in affitto in atti di successione a favo-

re di uno o più componenti della famiglia (coniuge, coniuge separato, figli, geni-

tori) dell'assegnatario.

La valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale si intende da effettuarsi anche in

caso di rinuncia del diritto di prelazione da parte del Comune.

ARTICOLO 13 - Manutenzione degli alloggi

Le cooperative ed i loro aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di

manutenzione, secondo gli standard residenziali correnti, le singole unità abitati-

ve, le autorimesse, le facciate, il giardino comune e le altre parti comuni. Per le

parti comuni dei fabbricati, l'amministrazione comunale si riserva, se del caso, di

rilevare con lettera raccomandata l'insufficienza di manutenzione straordinaria.

ARTICOLO 14 - Penali



In caso di inosservanza delle disposizioni di cui alla presente Convenzione Urbana

nistica e del Regolamento di assegnazione di lotti di area destinati all'edilizia residenziale a carattere popolare, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.49 del 25 settembre 2007 sopra citata, comporterà a carico del responsabile o suoi aventi causa, l'applicazione delle penali stabilite dagli stessi.

ARTICOLO 15 - Durata della Convenzione

La presente convenzione ha la validità per anni 15 (quindici) decorrenti dalla data di deposito al Comune della richiesta di agibilità.

ARTICOLO 16 - Risoluzione del contratto di vendita

E' vietata, salvo previa autorizzazione del Comune, la cessione a terzi dell'area inedificata o parzialmente edificata; in caso di inosservanza di tale divieto si avrà automatica risoluzione del presente atto.

E' tuttavia consentita, in caso di locazione finanziaria, la cessione dell'area alla società di leasing, previa presentazione al Comune del contratto di leasing che dovrà prevedere, a conclusione dell'operazione, il trasferimento della proprietà all'originaria ditta.

La risoluzione del contratto di vendita comporta altresì l'incameramento a titolo di penale a favore del Comune del 50% (cinquanta per cento) del prezzo di vendita.

ARTICOLO 17 - Cause di nullità

Gli atti di cessione, locazione o costituzione dei diritti compiuti in violazione degli obblighi oneri condizioni e modalità di cui alla presente convenzione sono nulli.

ARTICOLO 18 - Trascrizioni e spese

Per quanto non previsto o specificato nel presente atto si intendono qui riportate tutte le norme di legge che regolano la materia.



I comparenti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Brescia rinunciando all'iscrizione dell'ipoteca legale e sollevando il Sig. Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità.

La spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti, escluse quelle espressamente previste a carico del Comune, sono a carico della Cooperativa la quale dichiara che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge.

ARTICOLO 19 - Clausola compromissoria

Le controversie eventuali che dovessero sorgere dall'interpretazione e dall'applicazione della presente convenzione sono di competenza del foro di Brescia.

Le spese e tasse relative e conseguenti al presente atto, escluse quelle espressamente previste a carico del Comune, sono a carico della cooperativa cessionaria che chiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa nonchè delle imposte ipotecarie e catastali sempre in misura fissa, trattandosi di Cooperativa Edilizia che acquista tale area per destinare ad Edilizia Economico-Popolare (art.66 Comma 6 bis lettera c) del D.L. n.331/93 legge 427/1993).

Atto in parte dattiloscritto a sensi di legge e in parte scritto a mano da persona mia fiducia sotto la mia direzione; dello stesso ho dato lettura ai comparenti che lo hanno approvato e lo sottoscrivono essendo le ore 14,00 (quattordici virgola zero zero).

Consta di cinque fogli e ne occupa diciotto intere facciate e parte della diciannovesima sin qui.



F.to Antonella Rebuffoni, Notaio



CITTÀ DI GHEDI
Provincia di Brescia
Cap. 25016 - tel. 0309058225 - Fax 0309031575
Codice fiscale 00290650175

**AVVISO PUBBLICO PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA DI OPERATORI E
L'ASSEGNAZIONE IN PROPRIETÀ DI AREE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE
CONVENZIONATA**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista la delibera di C.C. n. 06 del 21/02/2018; avente ad oggetto: "Modifica delle norme attuative lotti edilizia economico popolare, bando e regolamento e assegnazione lotto n. 7 nel piano particolareggiato "A" e lotto 11/A nel piano particolareggiato 7/8";

RENDE NOTO

Che, a decorrere dal **08/08/2018** sono depositati presso l'Ufficio Tecnico l'avviso e gli elaborati relativi al bando per l'assegnazione di aree di proprietà di altre cooperative da destinare ad interventi di edilizia residenziale convenzionata di cui all'art 17-18 D.P.R 380/2001.

Art. 1 - Oggetto dell'Avviso

L'Amministrazione Comunale di Ghedi, intende procedere, con il presente avviso pubblico, alla formazione di una graduatoria degli operatori e l'assegnazione delle aree incluse nei Piani Particolareggiati "A", e "7/8" già precedentemente assegnate a due cooperative le quali si sono rese disponibili a mettere a disposizione degli eventuali aggiudicatari del nuovo bando i loro lotti.

L'importo dovuto per il lotto 7 nel P.P. "A" dall'Operatore assegnatario del Bando "....." alla Cooperativa La Famiglia di Monteciana di Nave ammonta ad € 711.781,98 (settecentoundicimilasettecentoottantuno/98) suddiviso in € 567.387,00 (cinquecentosessantasettemilatrecentottantasette//00) corrispondenti a quanto versato con atto notaio Lesandrelli del 13/03/2008, € 24.394,98 (ventiquattromilatrecentonovantaquattro//98) corrispondenti agli oneri di urbanizzazione secondaria già versati, ed € 120.000,00(centoventimila/00) quale contributo ICI-IMU dal 2008 al 2013 ed oneri finanziari maturati.

L'importo dovuto per il lotto 11A nel P.P. "7/8" dall'Operatore assegnatario del Bando "....." alla Cooperativa Consorzio Bresciano per l'Edilizia Economico Popolare Soc. Coop. ammonta ad € 682.121,31 (Seicentoottantaduemilacentoventuno//31) suddiviso in € 539.776,69 (cinquecentotrentanovemilasettecentosettantasei//69) corrispondenti al versato con atto Notaio Rebuffoni del 07/04/2008, € 17.889,62 (Diciassettemilaottocentoottantanove/62) corrispondenti alle spese di allacciamento ENEL e realizzazione del muro di confine con altra proprietà ed € 124.455,00 (Centoventiquattromilaquattrocentocinquantacinque/00) quale contributo ICI-IMU dal 2008 al 2013 ed oneri finanziari maturati.

Dati complessivi delle aree oggetto di intervento:

Lotto 7 nel P.P. "A"

- Superficie fondiaria: mq. 3.450,00
- Superficie a standard: mq. 321,00
- Superficie territoriale totale: mq. 3.771,00
- Volume: mc. 4.455,00

costo base dell'area	€ /mq	160,00
prezzo massimo di assegnazione degli alloggi da realizzare	€ /mq	1.640,00

Lotto 11 A nel P.P. n°7/8:

- Superficie fondiaria: mq. 3.037,71
- Superficie a standard: mq. 500,94
- Superficie territoriale totale: mq. 3.538,65
- Volume: mc. 5.589,00

costo base dell'area	€ /mq	170,00
prezzo massimo di assegnazione degli alloggi da realizzare	€ /mq	1.640,00

Il Progetto sulle suddette aree oggetto d'intervento dovrà essere conforme a quanto contenuto nelle Norme Tecniche e negli Elaborati Grafici allegati al presente Bando e contenere gli elaborati elencati nel successivo art.8 (Busta B). Fermi restando gli atti necessari, di competenza dell'Amministrazione Comunale, i lotti come sopra individuati verranno assegnati in proprietà. I costi delle Opere di Urbanizzazione per le aree esterne ai perimetri di ciascun Lotto oggetto di assegnazione sono a carico dell'Amministrazione Comunale, mentre restano a carico dei Soggetti attuatori le spese relative alla redazione dei materiali che fanno parte del presente Bando di Assegnazione, quelle per la Pubblicità e per la Pubblicazione, sotto forma di catalogo, dei materiali progettuali. Le spese a carico dei Soggetti attuatori e le modalità di corresponsione delle stesse saranno dettagliatamente indicate nello "Schema tipo di convenzione" (*modificando la convenzione originaria che prevedeva la vendita dell'area da parte del Comune*), che i Soggetti stessi si impegnano sin d'ora ad accettare. I Soggetti attuatori, inoltre, accettano e si impegnano a rispettare quanto disposto dai regolamenti e/o disposizioni attuative del presente Bando. Qualora l'operatore intenda distribuire le superfici standard all'interno del perimetro del lotto, dislocandole diversamente dalla posizione in cui ora si trovano (vedi tav. 10a e 10b), le spese catastali per il nuovo frazionamento del lotto di progetto, saranno a carico dello stesso operatore.

Il prezzo finale di cessione di ciascun alloggio va calcolato moltiplicando il prezzo massimo di assegnazione, pari a 1.640,00 € (diconsi euro Milleseicentoquaranta/00), per la Superficie Complessiva (Sc) dell'alloggio. La Sc, a sua volta, si ricava dalla somma del 100% della Su (Superficie utile) con il 60% della Snr (Superficie non residenziale), così come definito dal DGR n° 6/37691 del 24/7/1998.

Art. 2 - Obiettivi

Gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con l'attuazione del bando sono i seguenti:

- Fornire una risposta alla domanda locale di acquisto della prima abitazione;
- Tenere sotto controllo le fasi di individuazione dei soggetti attuatori, di assegnazione degli alloggi e di eventuali successivi recessi e riassegnazioni, prevedendo, per l'Amministrazione Comunale, la possibilità di esercitare un diritto di prelazione;
- Soddisfare, in via prioritaria, il fabbisogno della popolazione residente e/o lavoratrice nel Comune di Ghedi, ponendo particolare attenzione alle categorie con particolari problemi (coppie di nuova formazione, anziani, portatori di handicap). A tal fine il progetto proposto dagli operatori dovrà proporre soluzioni tipologiche dedicate al soddisfacimento delle sopra accennate esigenze, con particolare attenzione nei confronti delle giovani famiglie.

- Verificare il rapporto qualità-prezzo che privilegi le caratteristiche qualitative del prodotto richiesto con i prezzi per l'edilizia convenzionata normalmente praticati;
- Valutare la qualità urbanistica, architettonica, edilizia, tecnologica e impiantistica dei singoli progetti di intervento in relazione ai possibili contesti urbani di localizzazione;
- Valutare l'impiego di materiali ecologici e l'adozione di soluzioni tecniche costruttive atte a contenere i consumi energetici, minimizzare i livelli sonori, impiegare fonti di energia rinnovabili non inquinanti per l'ambiente né dannosi per la salute degli utenti.

Art. 3 - Soggetti ammessi

I Soggetti ammessi a partecipare sono le Cooperative Edilizie e le Imprese Edilizie che abbiano realizzato, nel decennio antecedente la pubblicazione o che abbiano in corso di realizzazione alla data del presente bando, interventi residenziali in edilizia convenzionata ex art.35, l.865/71 o ai sensi art. 17 D.P.R. 380/01.

Le Cooperative e/o le Imprese potranno costituirsi in Consorzio. Le Cooperative e/o le Imprese non potranno, pena l'esclusione dalla graduatoria di assegnazione, far parte di più di un Consorzio.

Art. 4 - Pubblicazione

Il presente avviso verrà pubblicato all'Albo Pretorio comunale sino alla scadenza del termine di cui al successivo articolo 6 fissato per la presentazione delle domande di assegnazione. Dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso viene data notizia sul sito istituzionale ed albo pretorio online.

Art. 5 - Domande di assegnazione

Le Cooperative e/o le Imprese hanno facoltà di presentare Domanda di assegnazione per tutti e due lotti oggetto del presente Bando di assegnazione, ma avranno diritto, dopo la redazione della graduatoria finale a punti stilata della Commissione Giudicatrice, alla assegnazione di un solo lotto.

Nel caso che una Cooperativa e/o Impresa partecipante risulti prima classificata in più di un lotto, la stessa avrà facoltà di scegliere quale dei lotti stessi Le venga assegnato.

I restanti lotti saranno assegnati alla Cooperativa e/o Impresa titolare del secondo progetto classificato. L'assegnazione di ciascun lotto potrà avvenire anche in presenza di una sola richiesta validamente formulata.

Art. 6 - Tempi di presentazione delle domande di assegnazione

Le domande di assegnazione dovranno pervenire, a pena di esclusione, al protocollo del Comune di Ghedi entro e non oltre le ore 12:00 del giorno Martedì 09 Ottobre 2018. Il termine è perentorio, pertanto non saranno prese in considerazione le domande pervenute anche per posta dopo la scadenza del termine previsto. L'Amministrazione Comunale non terrà conto delle domande di assegnazione comunque pervenute prima della data di pubblicazione del presente avviso.

Art. 7 - Modalità di presentazione delle domande di assegnazione

Ciascuna domanda di assegnazione dovrà essere contenuta in un Plico, idoneamente sigillato con ceralacca, e recante all'esterno - la seguente dicitura: << Richiesta assegnazione di area per Edilizia Economica Convenzionata - P.P. n° ... lotto n°...>>. (indicare il numero del P.P. ed il numero del lotto/i per cui si desidera concorrere: P.P. A lotto "7" e/o P.P.7/8 lotto "11A"

Il Plico deve racchiudere al suo interno 2 buste, contenenti la documentazione elencata nei successivi commi del presente articolo, a loro volta sigillate con ceralacca con le seguenti diciture:

sulla prima busta : busta A - "Proposta progettuale";

sulla seconda busta : busta B - "Documentazione".

Tutte le buste dovranno essere depositate prive di qualsiasi dicitura che renda possibile l'identificazione dell'operatore.

Art. 8 - Clausole particolari (revisione dell'UTC febbraio 2018)

Ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario, ovvero in caso di non assegnazione dei lotti a carico delle attuali Cooperative assegnatarie:

1. entro 90 giorni dall'assegnazione del lotto n. 7 del P.P. "A", ad eventuale altro operatore o in caso di riconferma dello stesso all'attuale cooperativa assegnataria, la realizzazione in quota parte di opere di urbanizzazione al di fuori del comparto, che verrà successivamente individuata dall'Amministrazione Comunale secondo un progetto predisposto dall'Ufficio tecnico Comunale, per una somma pari ad € 30.000,00 + IVA di legge.
2. entro 90 giorni dall'assegnazione del lotto n. 11/A del P.P. 7/8 ad eventuale altro operatore o in caso di riconferma dello stesso all'attuale cooperativa assegnataria, la realizzazione opere di urbanizzazione al di fuori del comparto, per il completamento dell'opera di cui al punto 8.1 come da progetto predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale per una somma pari ad € 30.000,00 + IVA di legge.

BUSTA "B"

La Busta B dovrà contenere i seguenti documenti, autenticati ai sensi di Legge:

a) Dichiarazione del legale rappresentante resa nei termini previsti dal Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000 n. 445 e contenente le seguenti attestazioni:
a.1) che la Cooperativa e/o Impresa disponga di adeguate capacità operative in rapporto all'entità dell'intervento proposto;

a.2) che nei confronti della Cooperativa e/o Impresa non siano state avviate procedure di stato fallimentare, né si trovi in stato di liquidazione, amministrazione controllata e di concordato preventivo e che tali situazioni non si siano verificate nel quinquennio anteriore alla data di presentazione della domanda;

a.3) che la Cooperativa e/o Impresa non sia stata assoggettata a sanzioni per il mancato rispetto dei patti convenzionali di precedenti interventi realizzati in ambito consortile;
a.4) che la Cooperativa e/o Impresa non si trovi in condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione così come previsto dall'articolo 120 della Legge 24.11.1981 n. 689;

a.5) che coloro che hanno la legale rappresentanza della Cooperativa e/o Impresa non abbiano riportato condanne per delitti;

b) Dichiarazione del legale rappresentante, nei modi di cui al precedente punto, da cui risult:

b.1) l'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura;

b.2) l'iscrizione al registro prefettizio (solo per le Cooperative e loro consorzi);

b.3) la regolarità contributiva dell'operatore circa i versamenti (INPS, INAIL, CASSA EDILE) relativa agli addetti, di cui deve risultare il numero;

Ai soggetti risultanti vincitori della graduatoria è fatto obbligo, a pena la decadenza (fatte salve le eventuali sanzioni penali previste dalle leggi vigenti in caso di false od inesatte dichiarazioni) di produrre, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione dell'approvazione della graduatoria, la documentazione comprovante quanto dichiarato ai precedenti punti a) e b), salvo la documentazione in possesso della Pubblica Amministrazione che sarà acquisita direttamente. L'Amministrazione Comunale potrà inoltre effettuare idonei controlli ai sensi dell'articolo 11 del D.P.R. 20.10.1998 n.403;

c) Copia dell'atto dello statuto (solo per società e/o cooperative e loro consorzi);

d) Elenco di precedenti esperienze nel campo edilizio, corredata da una sommaria descrizione degli interventi con priorità all'edilizia economica popolare e/o convenzionata, con riferimento alle capacità operative, produttive ed organizzative;

e) Fotocopia iscrizione ufficio IVA competente;

f) di avere preso visione degli atti componenti il bando di gara;

g) Dichiarazione di accettare incondizionatamente tutti gli impegni e condizioni previste nel presente Bando di gara;

h) Dichiarazione di essersi recato nell'area del Comparto ove dovranno realizzarsi gli interventi edili, e di aver preso conoscenza delle condizioni locali e di tutte le circostanze generali e particolari, senza avere riserva alcuna da formulare al riguardo;

- i) Dichiarazione che tutti gli alloggi, box e relative pertinenze saranno ceduti ai soggetti aventi, alla data di assegnazione, i requisiti di legge;
- l) Dichiarazione di accettare incondizionatamente la sanzione della revoca dell'assegnazione del lotto in caso di: -mancato rispetto di uno degli impegni di cui al presente Bando; -attestazione poi risultata non veritiera sulla base della quale è stato computato il punteggio ai fini dell'assegnazione della stessa;
- m) impegno a fornire, in sede di assegnazione/cessione degli alloggi, idonee garanzie fideiussorie (secondo le disposizioni normative vigenti) bancarie o assicurative di primaria Compagnia di Assicurazione a favore dei soci assegnatari e/o acquirenti degli alloggi realizzandi, a tutela degli acconti versati dagli stessi all'operatore per la realizzazione dell'intervento;
- n) impegno a sottoscrivere la convenzione per l'assegnazione degli alloggi secondo lo schema tipo di convenzione approvato dall'Amministrazione Comunale.
- o) deposito cauzionale con polizza fidejussoria dell'importo di €. 30.000,00 + IVA di legge a garanzia dell'esecuzione dei lavori di cui all'articolo 8;
In caso di mancato rispetto tale importo verrà incamerato dall'Amministrazione.
- p) Curriculum delle esperienze di edilizia economico popolare effettuate, con sommaria indicazione degli interventi e delle rispettive volumetrie edificate;

BUSTA "A":

La busta A dovrà contenere la seguente documentazione: Atti, Documenti ed Elaborati, ritenuti a giudizio dell'operatore idonei per comprovare la sussistenza dei requisiti sottoposti a valutazione; gli stessi dovranno essere privi di timbri o firme o qualsiasi identificativo che possa rendere palese il nome dell'operatore, pena l'esclusione:

a) **Progetto Definitivo**, redatto nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione e degli Elaborati Grafici, dell'intervento sul lotto richiesto in assegnazione e tale da prevedere lo sfruttamento della volumetria assegnata al lotto richiesto stesso. I materiali che compongono il progetto Definitivo sono i seguenti:

a1) Relazione Descrittiva

Esaurente Relazione Descrittiva nella quale vengano indicati i materiali impiegati, le finiture e le dotazioni, complete di tutte le caratteristiche tecniche, per le quali si richiede l'attribuzione del relativo punteggio;

In particolare la relazione:

- descrive per punti i criteri utilizzati per le scelte progettuali, gli aspetti dell'inserimento dell'intervento sul territorio, le caratteristiche prestazionali e tecniche dei materiali prescelti e i criteri di progettazione delle strutture e degli impianti, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, la funzionalità e l'economia di gestione;

- indica le soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche;

- riferisce in merito alle eventuali opere di abbellimento artistico o di valorizzazione architettonica dell'intervento;

a2) Relazioni tecniche e specialistiche del progetto definitivo

Andranno documentate le soluzioni atte a perseguire il risparmio energetico e quelle per l'utilizzo di fonti energetiche alternative. Tali soluzioni andranno dimensionate, verificate e giustificate in maniera dettagliata, nel caso si voglia accedere alle quote di punteggi inerenti il *"Capitolato della Qualità Aggiuntiva"*, allegato al presente bando.

L'offerta dagli operatori partecipanti al presente Bando non potrà essere inferiore, in termini di punteggio complessivo riguardante il capitolato delle opere edili, il capitolato delle finiture ed il capitolato delle qualità aggiuntive, a quella proposta dalle Cooperative già precedentemente aggiudicatarie del Bando per i rispettivi lotti 7 (P.P. "A") e 11A (P.P."7/8").

a3) Elaborati grafici

Gli elaborati grafici, che descrivono le principali caratteristiche dell'intervento da realizzare, dovranno esser contenuti in n°4 tavole formato UNI A1. In particolare tali tavole dovranno contenere:

- stralcio dello strumento urbanistico generale o attuativo con l'esatta indicazione dell'area interessata all'intervento;

- planivolumetrico dell'intervento in scala 1: 500, con l'indicazione delle strade attigue al lotto oggetto di progettazione, della posizione, sagome e distacchi delle eventuali costruzioni confinanti e delle eventuali alberature esistenti;
- planimetria del Piano Terra dell'intervento in scala 1:200, dalla quale risulti chiaro il modello distributivo dell'intervento, con particolare attenzione alle corsie di accesso carrabili, ai percorsi ed agli accessi pedonali, alla posizione degli eventuali giardini privati.

La planimetria deve inoltre riportare i materiali costituenti gli spazi esterni, la posizione delle aree a verde "filtrante", delle recinzioni, delle eventuali essenze arboree da porre a dimora e le superfici da destinare a parcheggio.

Tutte le quote altimetriche relative sia al piano di campagna originario sia alla sistemazione del terreno dopo la realizzazione dell'intervento, vanno riferite ad un caposaldo fisso;

- tabella riassuntiva di tutti i parametri geometrici del progetto: Superficie del lotto di intervento, Volume e Superficie linda di pavimento totale degli edifici, Superficie Coperta totale, Superficie complessiva di ciascun alloggio ($Sc = Su + 60\% Snr$), Superficie degli spazi aperti privati (verdi e/o pavimentati), aree a verdi di "permeabilità visiva" di cui all'art. 4 delle N.T.A., aree a "verde filtrante" di cui all'art. 5 delle N.T.A., aree a Standard pubblico per il lotto 7 nel P.P. "A" e per il lotto 11A nel P.P. "7/8".

- due o più sezioni dell'intervento in scala 1:200 atte ad illustrare tutti i profili significativi in relazione a terreno, strade ed edifici circostanti, prima e dopo la realizzazione;

- piante dei vari livelli, in scala 1:100, di ciascuno dei tipi edilizi di cui si compone l'intervento, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei vani interni, delle loro superfici utili, delle quote planimetriche e altimetriche e delle strutture portanti;

- almeno due sezioni, trasversale e longitudinale in scala 1:100, con le quote delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai e dell'altezza totale dell'edificio.

- tutti i prospetti, in scala 1:100, completi di altezze degli edifici di progetto, quote dei distacchi dagli edifici circostanti, quote del terreno modificato a fronte del progetto. Se l'edificio o gli edifici è/sono adiacente/i ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno anche comprendere quelli schematici delle facciate adiacenti;

- elaborati grafici in scala 1:200 atti ad illustrare il progetto strutturale nei suoi aspetti fondamentali;

- almeno due viste prospettiche;

- dettagli costruttivi in scala 1:50, 1:20, 1:10, a seconda dei particolari da rappresentare, che rendano chiari: i "pacchetti" delle murature perimetrali, i "pacchetti" di copertura, il disegno delle recinzioni, le scale interne, le sezioni dei serramenti ed il loro montaggio.

- piante e/o sezioni schematiche in scala libera con l'indicazione dei materiali scelti per l'esecuzione dell'opera: pavimenti, rivestimenti, tinteggiature esterne, manti di copertura, serramenti.

b). Prospetto analitico con la definizione della S.u, della S.n.r., della superficie per autorimesse coperte (che concorrono alla definizione della S.n.r.) e della superficie degli spazi aperti privati o condominiali suddivisi in millesimi di pertinenza di ciascun alloggio di progetto.

c). Prospetto analitico in cui sia specificato il costo finale di cessione di ciascuno degli alloggi di progetto, calcolato come sommatoria dei costi, calcolati al metro quadro, della S.U. di progetto

Il costo finale di cessione degli alloggi, stabilito in 1.640,00 € (diconsi euro Milleseicentoquaranta/00) al metro quadrato, va calcolato come somma del 100% della S.U. (Superficie Utile) più il 60% della S.n.r (Superficie non Residenziale), così come definito dal DGR n° 6/37691 del 24/7/1998.

Art. 9 - Modalità di espletamento della gara e aggiudicazione.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. L'asta pubblica sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta valida.

L'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa in base ai criteri di selezione che fanno parte integrante del presente bando.

La stipulazione dell'atto notarile di acquisto del lotto, tra l'operatore aggiudicatario del Bando e la Cooperativa precedentemente assegnataria, dovrà avvenire entro due mesi dal giorno dell'aggiudicazione definitiva, con oneri notarili a carico del soggetto acquirente.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, tratterà senza alcuna formalità il deposito cauzionale del primo classificato e procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

Disposizioni varie.

- La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni sopra riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.
- I soggetti interessati alla restituzione dei documenti prodotti per la partecipazione alla gara sono invitati ad allegare una busta affrancata.
- Il rifiuto o la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine stabilito dall'Ente comporteranno la decadenza dell'aggiudicazione, e l'incameramento della cauzione a titolo di caparra.
- Il Comune si riserva di rinviare, sospendere o annullare la gara, senza che i concorrenti possano pretendere indennizzi o rimborsi.

Nel caso di mancata aggiudicazione del bando, l'area rimarrà di proprietà e nella disponibilità delle Cooperative già precedentemente assegnatarie, alle condizioni del nuovo Bando, senza ulteriori esborsi economici a carico delle stesse rispetto a quelli già sostenuti, ad eccezione delle spese per la realizzazione delle opere rappresentate all'art. 8 del presente Bando.

- Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa riferimento alle norme disciplinanti l'alienazione dei beni immobili patrimoniale dello Stato di cui al R.D. 23/05/1924, n. 827.
 - Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghedi - P.zza Roma, 45 (orari di apertura: lunedì, giovedì e venerdì dalle 09,30 alle 12,30), sono disponibili per la consultazione copie del presente bando.
 - L'avviso d'asta ed i relativi allegati sono consultabili anche nel sito internet: www.comune.ghedi.brescia.it
 - Il responsabile del procedimento è il geom Pierangelo Benedetti a cui gli interessati potranno rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico Comunale - P.zza Roma 45 - telefono 0309058223 4 durante i seguenti orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle 09,30 alle 12,30.
- Ai sensi della normativa vigente, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi.

Ghedi , 08/08/2018

Il Responsabile del Servizio
Urbanistica ed Edilizia Privata
(Geom. Pierangelo Benedetti)





ALLEGATO N. 6

Comune di Ghedi



Capitolato di prestazioni tecniche relativo all'appalto delle opere relative al lotto 11a.

Il presente documento, redatto come da schema predisposto dall'Amministrazione Comunale di Ghedi in occasione del bando, è integrato con le proposte di qualità aggiuntiva formulate dalla cooperativa "La Casa Ecologica Bresciana"



Committente: LA CASA ECOLOGICA BRESCIANA – società
cooperativa a responsabilità limitata.



Progettisti:
Architetto Paolo Greppi
Architetto Pierluigi Bianchetti



CAPITOLATO DELLE OPERE EDILI

1. SCAVI, RILEVATI E REINTERRI

Saranno eseguiti gli scavi di sbancamento e di fondazione in sezione obbligata, in presenza di qualsiasi materiale, anche di acqua (quindi comprensivo del nolo di eventuali pompe sommerse durante i lavori) fino alla profondità occorrente per la formazione delle strutture di fondazione e dell'eventuale vespaio per la posa delle tubazioni degli impianti e/o per gli allacciamenti alle reti esterne.

Il reinterro verrà eseguito per tutti gli scavi sino alle quote di progetto con materiale idoneo, e se tale anche proveniente dagli scavi. Particolare attenzione sarà posta nella realizzazione dei drenaggi delle murature controterra, ove si potrà utilizzare esclusivamente ghiaia grossa e ciottoli, al fine di formare uno strato drenante avente uno spessore minimo di 50 cm lungo tutta l'altezza della muratura interrata.

Potranno altresì essere adottate soluzioni parzialmente alternative che prevedano l'utilizzo di telai PVC buginati per drenaggio verticale o similari.

Per la realizzazione dei sotterranei alle pavimentazioni di piano terra e/o interrato si utilizzeranno ciottoli e ghiaia lavata nello spessore minimo di cm 30 per i locali accessori, mentre per i locali abitabili viene richiesta la realizzazione di un vespaio aerato (realizzato in murici e tavelloni o mediante getto di calcestruzzo su pre-forme o casseri "igloo" o similari in materiale plastico). Entro tali vespaio aerati dovranno essere posate tubazioni corrugate micro-forate per la raccolta ed il convogliamento alla rete di smaltimento dell'eventuale acqua di risalita dal terreno.

Per la sistemazione del terreno, la formazione dei rilevati e altre eventuali opere di reinterro sarà consentito il riutilizzo del materiale derivante dagli scavi. Il riporto del terreno vegetale nelle zone giardino dovrà essere realizzato con almeno gli ultimi cm 50 di terreno vegetale coltivabile. La parte eccedente del materiale di risulta, dovrà essere trasportata alle pubbliche discariche, entro una distanza illimitata, compreso l'onere di accesso alle stesse, così come per tutto il materiale proveniente dagli scavi non ritenuto idoneo al riutilizzo in cantiere.

2. STRUTTURE PORTANTI

2.1 FONDAZIONI E STRUTTURE IN C.A.

Tutte le fondazioni saranno realizzate con calcestruzzo di classe minima Rck 25 KN/cm² e dovranno essere impostate sopra una strato di calcestruzzo (magrone).

Tale magrone di sotterraneo sarà eseguito in getto di calcestruzzo, dosato a q.li 1,50/mc di cem. R. 325 spess. medio cm. 10 sotto tutte le fondazioni, gettato con o senza ausilio di casseri, questi compresi, senza armatura in ferro.

La quota di imposta delle fondazioni sarà tale da assicurare le migliori condizioni di stabilità nel rispetto delle prescrizioni del progetto delle strutture in C.A. nonché dei risultati dell'indagine geologica preventivamente effettuata in sito.

Se presenti, le strutture portanti in cemento armato degli edifici (murature controterra e/o a piano interrato o seminterrato, murature in c.a. fuori terra, setti o pilastri, travi, cordoli) saranno realizzate con getti di calcestruzzo classe minima Rck 30 KN/cm², con ferro per l'armatura di qualità FeB 44K in barre di aderenza migliorata.

Tutte le strutture in cemento armato saranno rispondenti alla vigente normativa in materia e fornire, in sede di collaudo, tutte le garanzie previste da tali norme.

I muri controterra e di sostegno del piano seminterrato saranno in C.A.



2.2 STRUTTURE ORIZZONTALI E SCALE

Tutti i solai saranno realizzati con strutture in latero-cemento.

I solai relativi al primo impalcato (solo nel caso sovrastino locali per autorimesse o cantine) saranno realizzati mediante l'utilizzo di pannelli prefabbricati tipo Predalles, con intradosso piano liscio fondo cassero ed elementi di alleggerimento in polistirolo espanso o materiale equivalente. Il getto e l'armatura di completamento saranno eseguiti sulla base delle indicazioni di progetto e le prescrizioni del produttore in funzione dei carichi previsti.

2.3 STRUTTURA DEL TETTO

La struttura del tetto sarà a "muricci e tavelloni", cioè muricci in laterizio cotto forato e tavelloni soprastanti di adeguata misura, con cartella cementizia superiore di spessore minimo pari a 5 cm.

La gronda aggetterà massimo 50 cm.

2.4 MANTO DI COPERTURA

Il manto di copertura sarà in lamiera di alluminio, con impianti fotovoltaici e/o solari integrati nella struttura del tetto.

Saranno realizzati comignoli per l'espulsione di aria dalle cucine e per la ventilazione primaria degli scarichi. In base alla posizione di comignoli e torrini saranno adottati pezzi speciali ed embrici in modo da impedire l'infiltrazione di acqua meteorica nel sottotetto.

3. OPERE MURARIE

3.1 MURATURE ESTERNE

I tamponamenti e/o i muri portanti attorno al perimetro esterno dell'edificio nei piani fuori terra sono realizzati in laterizio porizzato dello spessore di cm 25/30 con successiva applicazione di sistema di isolamento termico. Tale isolamento dovrà esser realizzato tramite l'applicazione sulla parete esterna di pannelli, dello spessore adeguato, debitamente fissati a parete tramite incollaggio e tassellatura. Successiva stesura di rete di armatura in fibra di vetro e rasante finale.

In alternativa muratura con "intercapedine"; in tal caso i due paramenti, interno ed esterno, saranno realizzati con blocchi aventi peso diverso (ad es. alveolato e doppio uni).

Al fine di aumentare le prestazioni di tale parete dovrà essere inserito nell'intercapedine uno strato aggiuntivo di isolante termico.

In ogni caso tale pacchetto di muratura garantirà un valore di trasmittanza termica maggiore del 20% rispetto ai limiti imposti dal D.Lgs. n.192 del 19 agosto 2005, come modificato dal D.Lgs.n.311 del 29 dicembre 2006.

Dal punto di vista dell'isolamento acustico tale muratura esterna dovrà presentare un potere di isolamento acustico pari a 48 dB.

3.2 MURATURE INTERNE

Le pareti divisorie fra le autorimesse al piano interrato saranno in blocchetti di calcestruzzo REI 90, lasciati a vista;

I muri divisorii tra gli appartamenti, saranno eseguiti con doppio tavolato di laterizio forato a massa elevata di tipo porizzato, o con blocchi in laterizio porizzato o con altro materiale in grado di garantire prestazioni analoghe a quelle del doppio tavolato e con spessore della muratura al rustico di 25 cm minimo.

Il doppio tavolato sarà così composto:





primo tavolato in laterizio spessore cm. 12, intonaco di rinzaffo sulla faccia interna, pannelli isolanti in lana minerale spessore cm. 3+3, tavolato di chiusura in laterizio tipo pesante spessore cm. 8.

Negli alloggi i tavolati saranno in mattoni forati a doppia fila di fori dello spessore di 12 cm per le pareti divisorie dei bagni e da 8 cm per le pareti di tutti gli altri ambienti.

4. SOTTOFONDI

Sotto il pavimento del cantinato verrà steso, quale sottofondo, mistone o tout-venant dello spessore minimo pari a 25 cm.

Sotto i pavimenti dei piani di residenza verrà eseguita una caldana in sabbia, spessore cm. 4, con formazione del piano di posa e la necessaria coibentazione termica tra cantinato e piano abitabile sovrastante.

A copertura ed a livellamento delle tubazioni impiantistiche verrà preventivamente posato un sottofondo in calcestruzzo cellulare leggero a 2,5 q.li di cemento 325 (tipo foam-cem) densità Kg. 500/m³.

Sotto i pavimenti degli alloggi verrà posto uno strato isolante acustico in materiale espanso a cellule chiuse.

5. IMPERMEABILIZZAZIONI

Le impermeabilizzazioni dei terrazzi e balconi esterni aggettanti si otterrà mediante stesura su massetto pendente di prodotto specifico tipo Mapelastic ditta Mapei o similare Sika o altra primaria marca o con la posa in opera di un doppio strato di guaina impermeabile 4 + 4 Kg/mq e soprastante caldana di protezione.

L'impermeabilizzazione dei muri verticali contro terra sarà eseguita con stesura di guaina bituminosa saldata a caldo 4 + 4 Kg/mq, protetta sul lato esterno contro terra e da successiva posa di telo plastico a bolli troncoconici tipo Fondaline;

L'impermeabilizzazione delle logge con tratti di abitazione sottostante sarà eseguita mediante stesura di:

- guaina bituminosa da mm. 3 saldata a caldo, quale barriera al vapore;
- posa in opera di pannelli isolanti in polistirene estruso per uno spessore di cm 6 totali;
- formazione di massetto cementizio per pendente;
- stesura di doppio strato da 4 + 4 kg/mq di guaina impermeabile saldata a caldo e risvoltata sui bordi;
- massetto cementizio protettivo superiore.

6 - INTONACI E FACCIADE

6.1 INTERNI

Gli intonaci interni saranno del tipo "civile premiscelato a proiezione meccanica" su tutte le pareti interne degli alloggi ed i soffitti.

Sotto l'intonaco, in corrispondenza degli spigoli, dovranno essere posati dei profilati in alluminio a tutta altezza.



CAPITOLATO DELLE FINITURE

1. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

1.1 LOCALI INTERNI

In tutti i locali dell'intervento la posa delle pavimentazioni sarà effettuata sia su malta di cemento dello spessore di cm 3 e superiore spolvero di cemento con pulitura a posa ultimata, sia con colla su massetto di posa precedentemente messo in opera:

Per i locali interni degli alloggi sono previste piastrelle in ceramica monocottura di 1° scelta di dimensioni da 25x25 cm a 40x40 cm, delle marche migliori presenti sul mercato, da visionare e scegliere fra i campioni. Ad ogni cambio di materiale o di colore, delle pavimentazioni interne, dovrà essere inserita una soglietta in ottone.

1.2 BAGNI E CUCINE

Nei bagni saranno posati pavimenti in ceramica monocottura, smaltata o gres porcellanato, nonchè rivestimenti parietali fino ad un'altezza di 200 cm del medesimo tipo di piastrella.

Per tutte le cucine sarà posato un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata fino all'altezza di 200 cm dal pavimento.

La posa dei rivestimenti sarà eseguita a colla.

1.3 AUTORIMESSE E CANTINE

I pavimenti delle autorimesse, dell'eventuale tunnel di accesso, delle cantine e degli altri locali intinti, saranno in gres antigelivo carreggiabile, con finitura antisdrucchio posato con fughe.

All'interno delle autorimesse e delle cantine sarà predisposta una fascia tinteggiata con pitture lavabili o plastiche fino ad un'altezza da terra di cm 100. Le porzioni di pareti restanti, sino all'altezza dei soffitti, saranno tinteggiate con pittura lavabile.

1.4 ZOCCOLINO A PAVIMENTO

Lo zoccolino battiscopa sarà in legno duro naturale o verniciato, dello stesso colore e materiale dei coprifili delle porte.

1.5 PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Pavimenti dei balconi e terrazzi sui vari piani, con piastrelle di gres antigelivo, delle migliori marche nazionali, colore a scelta; sul muro di perimetro verrà posato uno zoccolino utilizzando la medesima piastrella con altezza di cm 10-12;

Gli ingressi pedonali esterni, dal cancello al vano scala, i percorsi sul perimetro del fabbricato, i viali privati di accesso alle autorimesse, nonchè eventuali posti auto all'interno dei giardini privati, saranno pavimentati con cromofibre neutro (Levocell) di spessore 8 cm compreso disattivante, protector e calcestruzzo.

I pavimenti saranno realizzati con le necessarie pendenze per garantire il convogliamento delle acque meteoriche alle apposite caditoie e saranno dotati dei necessari giunti di dilatazione

1.6 SCALE

La pavimentazione delle scale e dei pianerottoli sarà realizzata in lastre di pietra naturale dello spessore di 30 mm da collocare a formazione delle pedate e di spessore 20 mm da collocare in formazione delle alzate.

Dovrà essere inoltre collocato uno zoccolino a gradoni su entrambi i lati delle pareti delle scale, quando queste non siano a "giorno", del medesimo materiale delle pedate.

La posa dei gradini verrà effettuata su malta di cemento dello spessore di cm 3, compreso superiore spolvero di cemento e pulitura a posa ultimata.

2. SERRAMENTI

2.1 SERRAMENTI INTERNI

Il portoncino di primo ingresso all'appartamento sarà del tipo blindato con telaio in laminato di ferro acciaio a forte spessore, perni antiscasso e serratura a tre punti di chiusura e blocchi sui lati, chiave di tipo europeo, dimensione cm. 90x210 apribile ad anta battente, telaio in metallo, pomolo di apertura, rivestimento sui due lati con pannello in legno, completo di kit per attenuazione acustica.

Le porte interne saranno del tipo con battente cieco tamburato, spessore 43 mm, dimensioni 80x210; verranno fornite complete di controtelaio, telaio maestro, mostre, ante e ferramenta, maniglie in alluminio. Il rivestimento su entrambi i lati sarà in legno naturale, verniciato con finitura satinata.

2.2 SERRAMENTI ESTERNI

Tutti i box dovranno essere dotati di porta basculante in lamiera di acciaio zincato dello spessore di 8/10 mm completa di serratura centrale, catenaccio e maniglia fissa, con fori di aerazione nella parte alta ed in quella bassa per una superficie minima certificata 1/100 della superficie del box corrispondente, con finitura superficiale esterna in lamiera preverniciata.

I serramenti esterni, per finestre e porte finestre, saranno realizzati in legno di abete, sezione mm. 58 x 80 grezzo, con incavi ad incastro e doppia guarnizione, predisposti per l'applicazione di vetrate termoisolanti, ferramenta con cerniere in acciaio, fermavetri riportati, coprifili interni, chiusura a mezzo di nottolini, completo di maniglia in alluminio, apribili ad una o più ante battenti, completi di verniciatura a tinta coprente; vetrocamera 3+3-15-3+3 basso emissivo.

La trasmittanza termica di tali serramenti dovrà risultare maggiore del 20% rispetto ai limiti imposti dal D.Lgs. n.192 del 19 agosto 2005, come modificato dal D.Lgs.n.311 del 29 dicembre 2006.

2.3 PERSIANE

Il tipo di oscuramento di finestre e portefinestre sarà composto da ante del tipo persiane o da antoni che potranno essere a battente, scorrevoli su guide esterne o a pacchetto, in legno di abete, complete di apposita ferramenta verniciata per la apertura ed il fissaggio, fornite in opera vernicate.

3. OPERE IN PIETRA

Le banchine saranno di spessore minimo 3 cm, sporgenti in ogni caso almeno 3 cm dal filo esterno della facciata, terminanti con dentello rompi goccia realizzate in pietra naturale idonea ad uso per esterni (Botticino o similare).

Le pianette per bordi balconi o muretti, ove previste, saranno di spessore minimo pari a cm. 3 e larghe cm. 20, munite di apposito gocciolatoio e realizzate in pietra naturale idonea ad uso per esterni (Botticino o similare).

Tutte le soglie per portoni d'ingresso agli alloggi saranno in marmo o in pietra naturale, spessore di 3 cm.

4. OPERE DA LATTONIERE

I pluviali saranno del diametro minimo di 100 mm e dovranno essere ancorati alla parete con collari.

I canali di gronda verranno chiodati con rivetti e siliconati.

Scossaline e converse saranno posizionate sulle testate delle coperture, nelle zone di compluvio e attorno ai torrini dei comignoli.

Tali elementi di lattoneria saranno realizzati in alluminio naturale di spessore 10/10 mm.

5. OPERE DA FABBRO

I cancelli e cancellate saranno realizzati con profilati in ferro saldati e verniciati in opera ed avranno un peso minimo di 35 kg/m. I cancelli di accesso carraio saranno dotati di meccanismo di apertura elettrico con telecomando.

Gli armadi e gli sportelli per contatori acqua - gas - elettricità e telefono saranno realizzati in lamiera d'acciaio, delle dimensioni e delle caratteristiche come da disposizioni delle ditte erogatrici dei servizi. Dovranno essere dotati di serratura a tre chiavi.

Dove sussista un dislivello maggiore di 1 m saranno collocate delle ringhiere di protezione o parapetti realizzati nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche e capaci di garantire la resistenza ad una spinta orizzontale di 130 Kg/m applicata alla sommità del parapetto.

I parapetti e i corrimano saranno realizzati in tubolari e/o profilati normali di ferro con un peso massimo di 20 kg/m.

Le recinzioni di separazione tra le diverse proprietà interne al lotto oggetto di intervento non saranno mai completamente cieche e dovranno avere un'altezza massima da terra di 160 cm.

Le recinzioni saranno costituite da muretti di altezza minima 10 cm e altezza massima 160 cm.

Sui muretti saranno montate recinzioni di altezza massima di 140 cm.

Per i giardini confinanti con la viabilità pubblica comunale e con proprietà esterne ai lotto oggetto di intervento saranno previste recinzioni di altezza fino a 200 cm, con parte in muratura di altezza massima 100 cm.

I muretti saranno costituiti da calcestruzzo a vista, gettato con casseri lisci.

Le recinzioni saranno costituite da tubolari e/o profilati normali di ferro con un peso massimo di 20 kg/m.

6. OPERE DA PITTORE

6.1 TINTEGGIATURE INTERNE

Sulle tutte le superfici orizzontali e verticali del piano interrato e/o seminterrato, incluse le autorimesse e le cantine, saranno stese due mani di pittura murale a tempera.

Tutte le superfici verticali ed orizzontali dei locali abitativi intonacate al civile, previa preparazione del fondo, pulizia e stuccatura delle imperfezioni e stesura di una mano di isolante inibente adeguato, saranno tinteggiate tramite applicazione di pittura all'acqua costituita da una miscela di leganti siliconici-silossanici, con caolini selezionati, pigmenti inorganici con ottima resistenza alla luce.

Le pareti degli androni e vani scala condominiali saranno finite con rivestimenti murali lavabili date in due mani del tipo a "buccia d'arancia" o "liscio"; i soffitti saranno tinteggiati a tempera lavabile; le superfici dovranno essere preventivamente preparate come sopra.

6.2 TINTEGGIATURE ESTERNE

Tutte le superfici esterne intonacate al civile saranno tinteggiate con pitture murali per esterno, pigmentate di prima marca.

La colorazione sarà a scelta del progettista.

6.3 VERNICIATURA OPERE IN FERRO

Tutte le opere in ferro o lamiera saranno vernicate, previa pulitura delle superfici con spazzola metallica e scartavetratura, con una mano di antiruggine di ottima qualità e due mani di smalto colorato o altre vernici per esterni stese a pennello.

6.4 VERNICIATURA OPERE IN LEGNO

Tutti gli elementi in legno per i quali non è prevista la verniciatura nello stabilimento del produttore (serramenti, ecc.) saranno verniciati con mano di fondo, stuccatura e scartavetratura, una mano di vernice sintetica extra per esterno, rasatura, scartavetratura e mano a finire (da dare in opera) con vernice extra per esterni oleosintetica.

7. IMPIANTI TECNOLOGICI

Normativa tecnica di riferimento:

SISTEMI DI RISCALDAMENTO

Legge 5 marzo 1990, n. 46 Norme per la sicurezza degli impianti.

Legge 9 gennaio 1991, n. 10 Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art.4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10.

Legge Regionale n.39 del 2004 Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti.

Dlgs 192 del 2005 Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

UNI 5364 Impianti di riscaldamento ad acqua calda. Regole per la presentazione dell'offerta e per il collaudo.

UNI 7357 Calcolo del fabbisogno termico per il riscaldamento degli edifici.

UNI 7357-FA 3-89 Calcolo del fabbisogno termico per il riscaldamento degli edifici.

UNI 10412 Impianti di riscaldamento ad acqua calda. Prescrizioni di sicurezza.

UNI 10344 Riscaldamento degli edifici. Calcolo del fabbisogno di energia.

UNI 5634 Sistemi di identificazione delle tubazioni e canalizzazioni convoglianti fluidi.

UNI 6665 Superficie coibentata. Metodi di misurazione.

UNI 10376 Isolamento termico degli impianti di riscaldamento e raffrescamento degli edifici.

UNI 7939-1 Terminologia per la regolazione automatica degli impianti di benessere. Impianti di riscaldamento degli ambienti.

UNI 9577 Termoregolatori d'ambiente a due posizioni (termostati d'ambiente). Requisiti e prove.

UNI EN 12098-1 Regolazioni per impianto di riscaldamento. Dispositivi di regolazione in funzione della temperatura esterna per gli impianti di riscaldamento ad acqua calda.

UNI 10347 Riscaldamento e raffrescamento degli edifici. Energia termica scambiata tra una tubazione e l'ambiente circostante. Metodo di calcolo.



Regolamento Igiene Tipo Regione Lombardia

IMPIANTO SANITARIO

UNI 9182 Edilizia. Impianti di alimentazione e distribuzione di acqua fredda e calda. Criteri di progettazione, collaudo e gestione.

UNI 1075 Contatori di acqua fredda: definizioni e prove.

UNI 1077 Contatori di acqua fredda: definizioni e prove.

UNI 1064 Contatori di acqua fredda: dimensioni e quadranti.

UNI 1067 Contatori di acqua fredda: dimensioni e quadranti.

UNI 1073 Contatori di acqua fredda: raccordi sulla tubazione.

UNI 1074 Contatori di acqua fredda: raccordi sulla tubazione.

UNI 2223 Contatori di acqua fredda: raccordi sulla tubazione.

UNI 2229 Contatori di acqua fredda: raccordi sulla tubazione.

UNI 8349 Contatori per acqua calda per uso sanitario. Prescrizioni e prove.

UNI 6363 Tubi di acciaio, senza saldatura e saldati, per condotte di acqua.

UNI 7929 Tubi di acciaio. Curve da saldare, tipi 3D e 5D (45°, 90°, 180°), senza prescrizioni di qualità.

UNI 8863 Tubi senza saldature e saldati, di acciaio non legato, filettabili secondo UNI-ISO 7/1.

UNI ISO 50 Tubazioni. Manicotti in acciaio, filettati ISO7/1.

UNI 4542 Apparecchi sanitari. Terminologia e classificazione.

UNI 8951-2 Lavabi di porcellana sanitaria. Prove funzionali.

UNI 8949-2 Vasi di porcellana sanitaria. Prove funzionali.

UNI 8950-2 Bidet di porcellana sanitaria. Prove funzionali.

UNI EN 198 Specifiche per vasche da bagno per usi domestici prodotte con materiali acrilici.

UNI 8192 Piatti per doccia ottenuti da lastre di resine metacrilica. Requisiti e metodi di prova.

UNI EN 200 Rubinetteria sanitaria. Prescrizioni generali dei rubinetti singoli e miscelatori (dimensione nominale 1/2) PN 10. Pressione dinamica minima 0.05 MPa (0.5 bar).

UNI EN 274 Rubinetteria sanitaria. Dispositivi di scarico di lavabi, bidet e vasche da bagno.

Specifiche tecniche generali.

Regolamento Igiene Tipo Regione Lombardia

IMPIANTO DI SCARICO ACQUE USATE

UNI ISO/TR 7474 Tubi e raccordi di polietilene ad alta densità (PEAD). Resistenza chimica nei confronti dei fluidi.

UNI 7613 Tubi di polietilene ad alta densità per condotte di scarico interrate. Tipi, dimensioni e requisiti.

SS UNI E13.08.623.0 Tubi di polietilene ad alta densità per condotte di scarico interrate. Tipi, dimensioni, requisiti.

UNI 9183 Edilizia. Sistemi di scarico delle acque usate. Criteri di progettazione, collaudo e gestione.

Regolamento Igiene Tipo Regione Lombardia.

IMPIANTO DI SCARICO ACQUE METEORICHE

UNI ISO/TR 7474 Tubi e raccordi di polietilene ad alta densità (PEAD). Resistenza chimica nei confronti dei fluidi.

UNI 7613 Tubi di polietilene ad alta densità per condotte di scarico interrate. Tipi, dimensioni e requisiti.

SS UNI E13.08.623.0 Tubi di polietilene ad alta densità per condotte di scarico interrate. Tipi, dimensioni, requisiti.

UNI 9184 Edilizia. Sistemi di scarico delle acque meteoriche. Criteri di progettazione, collaudo e gestione.

UNI EN 607 Canali di gronda e relativi accessori in PVC non plastificato. Definizioni, requisiti e prove.

UNI EN 612 Canali di gronda e pluviali in lamiera metallica. Definizioni, classificazioni e requisiti.

Regolamento Igiene Tipo Regione Lombardia.

IMPIANTO GAS

UNI 7128 Impianti a gas per uso domestico alimentati da rete di distribuzione. Termini e definizioni.

UNI 7129 Impianti a gas per uso domestico alimentati da rete di distribuzione. Progettazione, installazione e manutenzione.

UNI 9165 Reti di distribuzione del gas con pressione massime di esercizio minori o uguali a 5 bar. Progettazioni, costruzioni e collaudi.

UNI 9034 Condotte di distribuzione del gas con pressioni massime di esercizio minore/uguale a 5 bar. Materiali e sistemi di giunzione.

UNI EN 1057 Rame e leghe di rame. Tubi rotondi di rame senza saldatura per acqua e gas nelle applicazioni sanitarie e di riscaldamento.

UNI 9860 Impianti di derivazione di utenza del gas. Progettazione, costruzione e collaudo.

UNI 8863 Tubi senza saldatura e saldati, di acciaio non legato, filettabili secondo UNI ISO 7/1.

UNI ISO 4437 Tubi di polietilene (PE) per condotte interrate per distribuzione di gas combustibili.

Regolamento Igiene Tipo Regione Lombardia.

7.1 CANNE FUMARIE

Canne fumarie di tipo collettivo, per lo scarico dei fumi e gas provenienti dalla caldaie murali, eseguita come da indicazioni di progetto a norma UNI 10641, con tubazioni ed innesti speciali in acciaio inox;

Canne di esalazione delle cappe fumi delle cucine, con tubi ed innesti in Pvc, ramificata per i vari attacchi necessari;

Canne di ventilazione dei locali ciechi, eseguite con tubi in pvc di idoneo diametro, completi di innesti e ramificazioni;

Foro di ventilazione naturale dei locali cucina con presenza di fiamme libere a gas, verso l'esterno su facciata, muniti di doppia griglietta ad alette con rete antinsetti;

Tubi terminali di sfialto delle colonne di scarico, eseguiti con tubi in pvc di idoneo diametro dalla testa scarico fino al comignolo sul tetto.

7.2 SCARICHI E FOGNATURE

Rete fognatura verticale e sub-orizzontale interna all'edificio, per il convogliamento delle acque nere reflue dei bagni e delle cucine, eseguita con tubi e pezzi speciali in polipropilene rigido autoestinguente, norme UNI 8318-19-20, unito e giunto a bicchiere con apposite guarnizioni ad anello, e collegati alla base alla rete di scarico esterna di convogliamento;

Rete di fognatura interrata, costituita da pozetti di raccolta e pozetti d'ispezione completi di caditoie e chiusini in metallo, fosse di separazione tipo Immhoff, vasche impianto di

separazione e depurazione acque nere provenienti dagli scarichi fognari, dispersi in falda tramite pozzi perdenti e tubi perdenti.

Rete per le acque bianche e meteoriche, completa di pozzetti di raccolta, pozzi ispezione, canaline con griglia, pozetto separatore, collegata a dispersori formati da pozzi perdenti ad anelli prefabbricati.

Le due reti fognarie interrate verranno eseguite con tubazioni in PVC, completo di giunti e pezzi speciali, di apposito diametro. Rete di collegamento linee elettriche e telefoniche interrate, eseguita con tubi cavidotto interrati, al servizio delle varie utenze, completi di pozzetti ispezione e chiusini.

Sarà realizzata una vasca di raccolta per le acque meteoriche, impiegate per l'irrigazione delle aree verdi comuni al lotto. Un impianto costituito da irrigatori alimentati da tubo in PE AD PN 16 provvederà alla distribuzione dell'acqua raccolta. La portata e la pressione necessaria al funzionamento degli irrigatori sarà garantita da una pompa sommersa installata direttamente nelle vasche dell'acqua piovana.

7.3 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Rete di distribuzione acqua fredda ai singoli alloggi, con partenza dal contatore generale di erogazione posto sulla recinzione esterna per alimentazione dei singoli alloggi. Partenza rete distribuzione interna, posta nelle vicinanze della caldaia, e con rubinetti di arresto. Tubazioni parte in materiale plastico e parte in metallo zincato, completi di raccorderie occorrenti e ammortizzatore colpi d'ariete;

Rete interna nell'alloggio, eseguita con tubi in materiale plastico, per la distribuzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, fino al singolo bagno o cucina; tubi isolati ove occorrente; rubinetti di arresto a cappuccio in entrata;

Bagni al servizio degli appartamenti, completi di impianto di alimentazione ai singoli apparecchi, per acqua calda, acqua fredda con tubazione in materia plastica, rete di scarico con tubazioni plastiche PE a giunti, elementi apparecchiatura dei bagni in vitreous-china bianchi marca Ideal Standard, rubinetterie miscelatori monocomando cromati Ideal Standard; Bagno principale: nr. 1 vaso WC, n. 1 bidet, n. 1 lavello a colonna, n. 1 piatto doccia o n. 1 vasca da bagno.

Bagno secondario: nr. 1 vaso WC, n. 1 bidet, n. 1 lavello a colonna, n. 1 piatto doccia o n. 1 vasca da bagno, n. 1 attacco per lavatrice.

Attacchi nei locali cucina di sola alimentazione acqua calda e fredda e scarichi al servizio del lavello e lavastoviglie.

7.4 IMPIANTO RISCALDAMENTO E IMPIANTO A COLLETTORI SOLARI

L'impianto sarà di tipo autonomo con caldaie murali a gas, a condensazione, camera stagna, tiraggio forzato (in grado di provvedere sia al riscaldamento degli alloggi sia alla produzione di acqua calda sanitaria).

Il riscaldamento degli ambienti sarà ottenuto con un impianto a pannelli radianti a pavimento progettato in base alle norme UNI EN 1264, funzionante a bassa temperatura con un alto rendimento della caldaia a condensazione (>104%).

L'impianto sarà realizzato a zone gestibili con termostati ambiente, al fine di consentire un elevato livello di comfort termico e una gestione correlata alle diverse esigenze termiche delle zone.

I collettori di alimentazioni dei pannelli saranno posti in apposite cassette di lamiera, ubicate in posizione baricentrica rispetto ai locali. Su ogni pannello saranno posti un regolatore di facile taratura e un indicatore di portata.

I pannelli radianti saranno realizzati con tubazioni di polietilene reticolato (PeX) posato sopra un supporto isolante.

Le reti di tubi saranno poi annegate in materiale omogeneo (calcestruzzo da costruzione) che assicurerà la totale aderenza dal tubo e la protezione da qualsiasi contatto con altri materiali.

Nei locali bagno saranno previsti radiatori tubolari di acciaio per l'integrazione del calore, funzionanti a bassa temperatura.

Sarà realizzato un impianto a collettori solari dimensionato per produrre almeno il 50% dell'energia annua necessaria alla produzione di acqua calda sanitaria.

7.5 IMPIANTO GAS-METANO

L'impianto di distribuzione del gas comprenderà tutte le opere, i materiali e le apparecchiature necessarie a garantire l'erogazione del gas alla eventuale caldaia e alle cucine. L'impianto sarà realizzato rispettando le prescrizioni, le leggi, i decreti e le normative emanate dalle Autorità che per legge hanno competenza in merito, nonché le disposizioni dell'Ente erogatore al quale si farà espressamente riferimento per la posizione definitiva dei contatori; Le tubazioni che alimentano i fornelli saranno in acciaio zincato verniciato o rame poste fuori traccia sia all'esterno che all'interno dell'alloggio.

La tubazione di alimentazione dei fornelli terminerà con un rubinetto portagomma.

7.6 IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico e forza motrice per singolo appartamento, eseguito ad incasso nelle murature secondo le norme vigenti, collegamento al contatore energia posto sulla recinzione esterna per linea alimentazione. In ogni appartamento sarà previsto nella zona ingresso, una centralina incassata con portello contenente le seguenti apparecchiature:

N. 1 interruttore automatico magnetotermico differenziale salvavita (generale)

N. 1 interruttore automatico magnetotermico 16A

N. 2 interruttori automatici magnetotermici 10A (1 per appartamento ed 1 box e cantina)

N. 1 trasformatore 220/4-8-12V,

N.1 suoneria

N. 1 ronzatore

Gli impianti saranno eseguiti a regola d'arte con l'installazione di componenti nuovi secondo le indicazioni delle leggi n. 186 e 791, in particolare:

Tubazioni incassate in Pvc pesante flessibile non inferiore a 16 mm-;

Tubazioni a vista in Pvc pesante rigido; Cavi infilati nelle tubazioni, tipo unipolare - tensione nominale 450-750V del diametro minimo di legge a sopportare le tensioni richieste;

Cavi in vista senza protezioni, tipo multipolare con guaina o similare per caratteristiche;

Cassette di derivazione in materiale isolante con coperchio che copra abbondantemente il giunto cassetta muratura; Comandi e prese incassati: del tipo per incasso marca Vimar – Serie Plana o similari; Comandi e prese impianti in vista: del tipo in scatola in materiale isolante o in fusione metallica;

E' compresa l'esecuzione da parte dell'installatore qualificato delle verifiche previste dalle Norme ed il rilascio, a lavoro ultimato prima della abitabilità dei locali, della dichiarazione di conformità alle Norme CEI e ai sensi della legge 46/90 e relativi decreti applicativi, sia per gli appartamenti che le parti comuni.

Utilizzazioni nella varie utenze:

Cucina/ zona cottura: - 1 punto luce semplice – 1 punto luce con comando interrotto - 3 presa 15A – 1 presa 10 A – 1 attacco lavastoviglie con presa 15 A con interruttore automatico bipolare – 1 presa 10A per cappa aspirante;

Bagno- Lavanderia: 2 punti luce semplice - 1 presa 10A – 1 prese 15 A per lavatrice con interruttore bipolare;

Bagno: 2 punti luce semplice - 1 presa 10A – 1 prese 15 A per lavatrice con interruttore automatico bipolare 1 pulsante campanello a tirante;

Soggiorno: 2 punti luce semplice - 1 punto luce interrotto al centro stanza - 3 prese 10 A — 1 presa TV terrestre - 1 presa telefono - 1 pulsante campanello con targa portanome illuminabile con suoneria – derivazioni per citofono per comunicazione al cancelletto ingresso, composto da tubazione, collegamenti e cornetta e pulsante apertura – 1 quadro elettrico generale con relativa dorsale come descritto in altra voce; 1 Luce di emergenza automatica;

Camera singola: 1 punto luce semplice – 3 prese 10 A;

Camera matrimoniale: 1 punto luce semplice – 3 prese 10 A – 1 presa TV – 1 presa telefono;

Disimpegno notte: 1 punto luce semplice;

Balconi esterni: 1 punto luce semplice;

Box auto: 1 punto luce semplice, 1 punto presa 2x10/16 A+PE

Cantinetta: 1 punto luce semplice.

Impianto antenna TV centralizzata di tipo tradizionale a servizio di tutte le unità abitative. Si prevede inoltre la predisposizione all'impianto TV satellitare comprendente la fornitura di canalizzazioni vuote per nr. 1 presa per ogni unità abitativa.

Impianto citofonico con collegamenti fra ciascuna unità abitativa ed il portiere elettrico posizionato sui cancelli esterni o primi ingressi scale condominiali; In ciascun alloggio è previsto un apparecchio citofonico con telefono e ronzatore incorporato.

7.7 IMPIANTO A PANNELLI FOTOVOLTAICI E PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI ANTIFURTO ALL'INTERNO DEGLI ALLOGGI

L'impianto fotovoltaico fornirà una potenza di circa 1,16 kWp per ogni alloggio, sufficienti a compensare parzialmente i consumi delle utenze elettriche dell'alloggio e sarà del tipo grid-connected (collegato alla rete).

In particolare si installerà sul tetto dell'edificio, un campo di pannelli costituito da 7 moduli fotovoltaici al silicio policristallino da 165 Wp ciascuno per ogni alloggio.

Il campo fotovoltaico sarà composto da un'unica stringa di 7 moduli ciascuna, collegata ad un inverter monofase, di potenza nominale pari a 1100 W, ed in grado di trasformare una potenza FV fino a 1210 Wp. La disposizione dei moduli sulla copertura è stata fatta avendo cura di evitare qualsiasi tipo di ombreggiamento in qualsiasi momento dell'anno, condizione determinata dalla particolare organizzazione delle falde di copertura; il campo pannelli sarà orientato verso sud e inclinato, rispetto all'orizzonte, di 30° (pendenza che garantisce un rendimento elevato oltre all'auto pulizia del pannello); i pannelli fotovoltaici saranno sostenuti da un'opportuna struttura metallica complanare alla copertura ed atta ad assicurare un rapido smontaggio per permettere eventuali riparazioni straordinarie della copertura stessa dell'edificio.

Componenti dell'impianto.

L'impianto in oggetto sarà destinato a produrre energia elettrica in collegamento alla rete di bassa tensione in corrente alternata di tipo monofase. L'impianto sarà costituito dai seguenti componenti principali: generatore fotovoltaico, protezioni lato CC e scaricatori di

sovratensione, inverter, protezioni lato CA, cassetta di connessione rete monofase, cavi di cablaggio lato CC e lato AC.

Allacciamento alla rete di distribuzione.

L'allacciamento alla rete elettrica di distribuzione dell'energia è regolamentato dalla Norma CEI 11-20 che fa riferimento agli impianti di prima e seconda categoria (bassa e media tensione).

L'allacciamento alla rete deve avvenire secondo lo schema riportato in fig. B.1 ed in particolare devono essere previsti i seguenti dispositivi:

dispositivo generale, dispositivo d'interfaccia, dispositivo di generatore.



Fig. B.1 - Schema di allacciamento alla rete elettrica come previsto dalla Norma CEI 11-20.

Come dispositivo generale si utilizzerà un interruttore magnetotermico correttamente dimensionato. Il dispositivo d'interfaccia per l'allacciamento alla rete del distributore di energia sarà integrato nell'inverter; la protezioni d'interfaccia, oltre ad interrompere il funzionamento in caso di valori anomali di tensione e frequenza, assicurerà che l'impianto fotovoltaico non alimenti la rete in occasione di interventi di manutenzione sulla stessa.

Il documento DK5950, distribuito da ENEL, per l'attuazione della CEI 11-20 riporta tra l'altro i valori delle soglie d'intervento del dispositivo d'interfaccia (vedere Tab. B.2).

PROTEZIONE	ESECUZIONE	VALORE DI TARATURA	TEMPO DI INTERVENTO
Massima tensione	Unipolare/Tripolare ¹	$\leq 1,2 \text{ Vn}$	$\leq 0,1 \text{ s}$
Minima tensione	Unipolare/Tripolare	$\geq 0,8 \text{ Vn}$	$\leq 0,2 \text{ s}$
Massima frequenza	Unipolare	50,3 o 51 Hz ²	Senza ritardo intenzionale
Minima frequenza	Unipolare	49,7 o 49 Hz	Senza ritardo intenzionale
Derivata di frequenza (se richiesta)	Unipolare	0,3 Hz/s	Senza ritardo intenzionale

NOTE:

- ¹ Unipolare per impianti monofase e tripolare per impianti trifase.
- ² Le tarature di default sono 49,7 e 50,3 Hz. Qualora le variazioni di frequenza di rete, in normali condizioni di esercizio, siano tali da provocare interventi intempestivi della protezione di massima/minima frequenza dovranno essere adottate le tarature 49 e 51 Hz.

Tab. B.2 – Soglie di tensione, frequenza e tempo d'intervento per intervento del dispositivo di interfaccia secondo ENEL, DR.5950

Ogni alloggio sarà dotato di predisposizione per l'installazione di un impianto antifurto. Allo scopo saranno posate scatole di derivazione e tubazioni vuote univocamente identificabili rispetto alle tubazioni degli altri impianti, disposte per l'installazione ed il cablaggio di impianti antintrusione dotati di rivelatori radar a doppia tecnologia.

8. PARTI CONDOMINIALI

8.1 INGRESSI

Gli androni d'ingresso ai vani scala saranno dotati di pavimento in pietra naturale (Botticino o simile).

8.2 SCALE

Saranno rivestite in pietra naturale (Botticino o similare).

La tinteggiatura degli androni e vani scala sarà eseguita con idropittura lavabile.

L'illuminazione dei vani scale sarà del tipo temporizzato con corpi illuminanti.

Impianto parti comuni: Gli impianti servizi generali sono costituiti da quadro generale con collegamento al contatore (alimentazione unica) con interruttore generale onnipolare e protezioni generali e dei circuiti, nonché (ove occorre) protezioni con relè differenziali.

Dal quadro generale sono alimentate con appositi circuiti le utilizzazioni per illuminazione e forza motrice delle parti comuni, che sono:

Impianto di luce e forza motrice per vano scala ed ingresso pedonale, vani di accesso comuni nel cantinato e nel corsello box, servizi tecnici centrali, illuminazione spazi comuni di transito esterni, illuminazione locale immondizie;

Luce di emergenza nel locale scale ed accesso dalla cantina;

Impianto di alimentazione apertura cancello carraio elettrico (solo predisposizione);

Impianto di terra generale comprendente i dispersori, i conduttori di terra, i montanti con conduttori di protezione a cui sono collegati i singoli impianti delle unità immobiliari, conduttori di protezione relativi alle linee ed utilizzazioni dei servizi generali sopra descritti;

Illuminazione esterna zona condominiale, con più punti su accesso pedonale dal cancello e giardino, all'interno del condominio rete di illuminazione nei corselli e transiti parti comuni, corridoi cantine e corselli dei box.

8.3 IMPIANTI ELETTRICI

Vani scala e accessi:

1 punto luce per piano sul circuito notturno con comando a relè agli ingressi

Cantine:

1 punto luce semplice

Box auto:

1 punto luce semplice

1 punto presa 2 x 10/16 A+PE

8.4 PARTI COMUNI

Pavimentazioni interne parti condominiali: (disimpegno cantine, pianerottoli scale, ecc) in gres porcellanato antigelivo.

9. SISTEMAZIONI ESTERNE

Saranno eseguite le opere esterne di allacciamento: fognature, acqua, energia elettrica, telefono, gas, teleriscaldamento, con necessari pozzetti, compresi i contributi da versare agli Enti erogatori per il nuovo allacciamento.

Sarà realizzata la completa sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati e consistenti in sintesi nelle seguenti opere:

- sistemazione di tutti gli spazi destinati a verde, con spianamento del terreno e livellamento delle quote, movimenti con scavo e riporti di terra dove necessario, pulizia da erbe e radici infestanti, asportazione di sassi, concimazione, vangatura, stesura di uno strato di terra vegetale dello spessore di almeno 40 cm e formazione di manto erboso con semina rullatura e innaffio;

- formazione di percorsi pedonali e carrabili d'accesso ai fabbricati;

- formazione di nicchie per la collocazione dei contatori per la fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas e del calore nelle posizioni, nei materiali e nelle dimensioni concordate con gli enti erogatori dei servizi.

Verranno installate scivoli e altalene a norma di legge per il gioco dei bambini nei giardini condominiali.

10. VIABILITA' CARRABILE INTERNA E PERCORSI PEDONALI.

La pavimentazione sarà realizzata in pavimentazione con cromofibre neutro (Levocell) di spessore 8 cm compreso disattivante, protector e calcestruzzo (o pavimentazione similare).

11. CABINE E MANUFATTI TECNICI

I manufatti dei contatori saranno in cemento armato faccia a vista.

12. INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PER LE AREE COMUNI, STRADE E GIARDINI PREFERIBILMENTE DOTATI DI PANNELLI FOTOVOLTAICI ATTI A GARANTIRE UN'AUTOALIMENTAZIONE ENERGETICA

Le aree comuni, strade interne e giardini, saranno dotate di impianto di illuminazione.

L'impianto di illuminazione delle aree comuni e delle strade sarà realizzato per funzionare secondo una logica volta al risparmio energetico, in particolare:

- accensione al calare della luce naturale (mediante consenso da sensore crepuscolare – taratura lux prima soglia di intervento) di un'illuminazione di base;

- accensione di tutti gli apparecchi illuminanti al raggiungimento dell'oscurità completa (mediante consenso da sensore crepuscolare – taratura lux seconda soglia di intervento);

- inibizione accensione impianto secondo fasce orarie, indipendentemente dalla luce naturale esterna, mediante orologio programmatore.



Per l'illuminazione dei giardini saranno utilizzate lampade fotovoltaiche dotate di modulo FV in silicio monocristallino e batterie ricaricabili al NiCd.



NOTA :

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa ed i Tecnici, nella esecuzione dei lavori provvederanno a garantire il rispetto del Capitolato; si riservano tuttavia la facoltà di apportare modifiche e cambiamenti che potranno rendersi necessari per meglio garantire il risultato finale.



Ghedi, 11/07/2023



ALLEGATO N. 7

Area Urbanistica e
Territorio

ASTE GIUDIZIARIE®
Marca da bollo da 16,00 euro
ASSOLTA

Prot. FG/rb successivo assegnato dal sistema

Arch. Giuseppe Milanesi
Via Garibaldi n.92
25014 Castenedolo (BS)

OGGETTO: Certificazione ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.

Il Responsabile del Servizio

Vista la domanda in data 30/06/2023 prot. N°12960

C E R T I F I C A

che secondo il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 16/04/2009, pubblicato sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 49 del 09/12/2009 e successivamente sottoposto alle seguenti varianti o rettifiche:

- variante n. 1 al Piano delle Regole, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 29/11/2011 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 22/02/2012;
- correzione errori materiali e rettifiche non costituenti variante al PGT, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 08/03/2012 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 14 del 04/04/2012;
- variante n. 2 al Piano delle Regole, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 21/06/2012 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 08/08/2012;
- variante n. 3 al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 11/03/2014 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi del n. 22 28/05/2014;
- variante n. 4 al Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 03/05/2016 e pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 31 del 03/08/2016;
- variante puntuale per l'integrazione al Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobili comunali, anni 2016/2019, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 26/04/2018 e pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 28 del 11/07/2018;
- correzione errore materiale non costituente variante al PGT, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 31/07/2018 e pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 41 del 10/10/2018;

quanto segue:



**Area Urbanistica e
Territorio**



N	Fg	Part.	Piano delle Regole (PdR): Tavola 01- uso del suolo	Piano delle Regole (PdR): Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano - art. 56 N.T.A.	Documento di Piano (DdP): Tavola 11 - Vincoli e limitazioni	Documento di Piano (DdP) Componente Paesistica: Tavola 10 - Carta dei paesaggi e delle sensibilità paesistiche e Indirizzi normativi per i paesaggi e le classi di sensibilità paesistica
1	36	185	▪ C. Edilizia residenziale di espansione in atto (Piano Particolareggiato 7/8) - art. 43 delle NTA del P.d.R.	3f - Area a bassa soggiacenza della falda.	▪ Fasce a protezione dell'aeroporto militare - IV Fascia.	▪ Paesaggio urbano moderno - artt. 3.7 e 11 degli Indirizzi normativi.
2	36	204	▪ C. Edilizia residenziale di espansione in atto (Piano Particolareggiato 7/8) - art. 43 delle NTA del P.d.R.	3f - Area a bassa soggiacenza della falda.	▪ Fasce a protezione dell'aeroporto militare - IV Fascia.	▪ Paesaggio urbano moderno - artt. 3.7 e 11 degli Indirizzi normativi.
3	36	205	▪ C. Edilizia residenziale di espansione in atto (Piano Particolareggiato 7/8) - art. 43 delle NTA del P.d.R.	3f - Area a bassa soggiacenza della falda.	▪ Fasce a protezione dell'aeroporto militare - IV Fascia.	▪ Paesaggio urbano moderno - artt. 3.7 e 11 degli Indirizzi normativi.
4	36	207	▪ C. Edilizia residenziale di espansione in atto (Piano Particolareggiato 7/8) - art. 43 delle NTA del P.d.R.	3f - Area a bassa soggiacenza della falda.	▪ Fasce a protezione dell'aeroporto militare - IV Fascia.	▪ Paesaggio urbano moderno - artt. 3.7 e 11 degli Indirizzi normativi.
5	36	212	▪ C. Edilizia residenziale di espansione in atto (Piano Particolareggiato 7/8) - art. 43 delle NTA del P.d.R.	3f - Area a bassa soggiacenza della falda.	▪ Fasce a protezione dell'aeroporto militare - IV Fascia.	▪ Paesaggio urbano moderno - artt. 3.7 e 11 degli Indirizzi normativi.
6	36	215	▪ C. Edilizia residenziale di espansione in atto (Piano Particolareggiato 7/8) - art. 43 delle NTA del P.d.R.	3f - Area a bassa soggiacenza della falda.	▪ Fasce a protezione dell'aeroporto militare - IV Fascia.	▪ Paesaggio urbano moderno - artt. 3.7 e 11 degli Indirizzi normativi.
7	36	218	▪ C. Edilizia residenziale di espansione in atto (Piano Particolareggiato 7/8) - art. 43 delle NTA del P.d.R.	3f - Area a bassa soggiacenza della falda.	▪ Fasce a protezione dell'aeroporto militare - IV Fascia.	▪ Paesaggio urbano moderno - artt. 3.7 e 11 degli Indirizzi normativi.

Il presente certificato, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del Testo Unico per l'Edilizia, approvato con D.P.R. 380/2001, ha validità un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non costituisce condizione o precondizione sufficiente all'attività edilizia. Resta ferma, la disciplina applicabile in forza di altri strumenti di pianificazione diversi dal Piano di



Area Urbanistica e
Territorio



Governo del Territorio (PGT) o di provvedimenti con incidenza urbanistica emanati da autorità diverse dal Comune e sovraordinate al medesimo PGT.

Ferma restando la disciplina urbanistica richiamata dal presente certificato, l'eventuale edificabilità è subordinata alla non avvenuta utilizzazione edificatoria della stessa area mediante atti di assenso comunque denominati rilasciati in precedenza. Restando la disciplina urbanistica insensibile a frazionamenti, passaggi di proprietà, o altri negozi di qualsiasi natura, è responsabilità del titolare del certificato verificare l'effettiva edificabilità dell'area in relazione ad eventuali edificazioni già assentite in precedenza.

Si dichiara che il Comune di Ghedi ricade in zona sismica - classe 2 (D.G.R. 11-07-14 n. X/2129).

La presente si rilascia in marca da bollo per gli usi consentiti dalla legge.

Il Responsabile dell'Area Urbanistica e Territorio
(Arch. Fabio GAVAZZI)
*documento firmato digitalmente ai sensi
dell'art. 24 D.Lgs. n. 82/2005*

