



CITTA' di ARESE

Provincia di Milano

Allegato n. 2

***2° Aggiornamento della
Determinazione dei parametri relativi agli interventi di
edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 18 del T.U.E.***



Aprovato con delibera del C.P. n. 3 del 17.01.2012

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(Emilio Chiodi)

**Il Responsabile
dell'Area Territorio e Sviluppo**
(Geom. Sergio Milani)

INDICE

Articolo	1	Ambito di applicazione	Pagina n. 3
Articolo	2	Indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi	Pagina n. 3
Articolo	3	Tipologia di edilizia convenzionata (e.e.p.)	Pagina n. 3
Articolo	4	Determinazione delle superfici convenzionali	Pagina n. 5
Articolo	5	Determinazione del “Valore base” di costruzione	Pagina n. 5
Articolo	6	Determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi	Pagina n. 11
Articolo	7	Determinazione dei canoni di locazione	Pagina n. 12
Articolo	8	Durata di validità delle convenzioni	Pagina n. 12
Articolo	9	Alloggi in vendita convenzionata	Pagina n. 13
Articolo	10	Alloggi in affitto con riscatto della proprietà	Pagina n. 14
Articolo	11	Affitto degli alloggi in cessione al Comune	Pagina n. 18
Articolo	12	Garanzie	Pagina n. 18
Articolo	13	Sanzioni	Pagina n. 19
Articolo	14	Varianti	Pagina n. 20
Articolo	15	Quota sociale	Pagina n. 20
Articolo	16	Contributi concessori	Pagina n. 21
Articolo	17	Aggiornamento dei costi	Pagina n. 21
Articolo	18	Esclusioni	Pagina n. 21
Articolo	19	Caratteristiche costruttive	Pagina n. 21
Articolo	20	Disposizioni transitorie	Pagina n. 21
Articolo		Allegati tecnici	Pagina n. 23
		Allegato A	Pagina n. 24
		Allegato B	Pagina n. 39
Articolo		Tavole schematiche	Pagina n. 47
		Allegato C	Pagina n. 48
		Allegato D	Pagina n. 49

Articolo 1 - Ambito di applicazione

Fino all'approvazione da parte della Regione Lombardia delle disposizioni relative alla disciplina di cui all'art. 18 del testo Unico dell'edilizia approvato con D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., le presenti disposizioni si applicano agli interventi di edilizia convenzionata realizzati nell'ambito dei Piani Attuativi o di Programmi Integrati di Intervento o Permesso di Costruire Convenzionati o atti di pianificazione o programmazione urbanistica comunque denominati realizzati sul territorio comunale, per la creazione di nuovi alloggi in edilizia economico popolare (e.e.p.).

Articolo 2 - Indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

Gli alloggi realizzati secondo le finalità del presente documento, devono rispondere alle caratteristiche tipologiche e costruttive indicate dal CIMEP per gli interventi eseguiti in ambito ex Legge 167/1962. Al indicate nella "Descrizione Tecnica" allegata al presente documento (Allegato Tecnico) viene unita la "Descrizione Tecnica" a cui, salvo successive modifiche ed integrazioni, si dovranno conformare gli interventi in trattazione.

Fatto salvo quanto disposto dal successivo articolo 14, modifiche tipologiche e costruttive potranno essere proposte in sede di presentazione del Piano/Programma, in sede di progettazione definitiva (progetto edilizio) o, preventivamente, in corso d'opera; l'Amministrazione Comunale, se le riterrà equivalenti o migliorative rispetto a quelle stabilite, procederà , con specifico provvedimento, in forme idonee ad autorizzare dette varianti.

Articolo 3 - Tipologia di edilizia convenzionata (e.e.p.)

L'Amministrazione Comunale, al fine di rispondere ai fabbisogni sociali della casa, secondo le varie situazioni familiari e le condizioni finanziarie, prevede diverse forme di attuazione di interventi che rientrano nella definizione di edilizia convenzionata (e.e.p.) ; in sintesi, vengono individuate quattro sei "soluzioni":

•Soluzione n. 1

Nell'ambito di Piani/Programmi aventi vasto sviluppo territoriale e rilevante consistenza edificatoria, si dovranno prevedere quote comprese fra il 20 ed il 35% della volumetria residenziale prevista, da destinare ad alloggi di e.e.p., aventi caratteristiche costruttive e convenzionali rispondenti al presente documento .

Di questa quota di e.e.p.,

-una parte (10% della volumetria di e.e.p.) verrà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale, con finalità principalmente di affitto sociale.

-Una seconda parte di e.e.p. (pari al 20% della volumetria di e.e.p.) sarà destinato ad affitto con patto di futura vendita.

Nello specifico, gli assegnatari di tali alloggi corrisponderanno un affitto il cui canone verrà conteggiato quale pagamento rateale del prezzo di cessione. La durata dell'affitto ai fini del riscatto è di 20 anni. L'assegnatario potrà richiedere l'anticipazione della cessione corrispondendo l'importo integrale stabilito per la vendita degli immobili dedotta la somma

già versata.

-La rimanente parte degli interventi di e.e.p. sarà ceduta ad un importo convenzionale che tiene conto degli oneri connessi alle precedenti quote.

• Soluzione n. 2

Nell'ambito di Piani/Programmi di una particolare consistenza territoriale e volumetrica, si dovranno prevedere quote di almeno il 20% della volumetria residenziale da destinare ad alloggi in e.e.p., aventi caratteristiche costruttive e convenzionali rispondenti al presente documento.

In particolare :

- Una quota parte, pari al 30% della volumetria di e.e.p., sarà destinata ad affitto con patto di futura vendita. Nello specifico gli assegnatari di tali alloggi corrisponderanno un affitto il cui canone verrà conteggiato quale pagamento rateale del prezzo di cessione. La durata dell'affitto ai fini del riscatto è di 20 anni.

- La rimanente quota degli interventi di e.e.p. sarà ceduta ad un importo convenzionale che compenserà il maggior onere dovuto alla precedente quota in affitto a riscatto.

• Soluzione n. 3

Nei Piani/Programma di media capacità volumetrica, le quote di e.e.p. potranno variare sulla base dello specifico intervento, fermo restando il rispetto delle caratteristiche costruttive degli alloggi e la rispondenza dei contenuti convenzionali ai requisiti stabiliti dal presente documento.

L'intera quota individuata per alloggi di e.e.p. potrà essere destinata alla vendita (importo convenzionale).

• Soluzione n. 4

Per Piani/Programmi di importante consistenza territoriale e volumetrica, in luogo della soluzione n.2, fermo restando la previsione di una quota di almeno il 20% della volumetria residenziale da destinare ad alloggi di e.e.p. e caratteristiche costruttive convenzionali conformi al presente atto, si potrà proporre una diversa modalità di attuazione.

Più precisamente :

- Una quota , pari al 10% della volumetria di e.e.p., verrà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale, con finalità prioritariamente di affitto sociale.

- La rimanente quota verrà ceduta ad un importo convenzionale che compenserà il maggior onere dovuto alle cessioni gratuite.

• Soluzione n. 5

Nell'ambito di Piani/Programmi aventi per sviluppo territoriale e consistenza edificatoria di rilevanza strategica, si dovranno prevedere quote superiori al 30% della volumetria residenziale prevista, da destinare ad alloggi di e.e.p., aventi caratteristiche costruttive e convenzionali rispondenti al presente documento .

L'intera quota di e.e.p. sarà destinata ad affitto con patto di futura vendita.

Nello specifico, gli assegnatari di tali alloggi corrisponderanno una quota di anticipo alla prenotazione ed un affitto il cui canone verrà conteggiato quale pagamento rateale del prezzo di cessione. La durata dell'affitto ai fini del riscatto è di 20 anni. L'assegnatario potrà richiedere l'anticipazione della cessione corrispondendo l'importo integrale stabilito per la vendita degli immobili dedotta la somma già versata.

• Soluzione n. 6

In alternativa alle soluzioni 1 e 5 si potrà proporre di cedere gli alloggi e.e.p. al Comune e/o all'A.L.E.R. Milano che verranno poi affittati a canone sociale, moderato o concordato. Il Comune e/o l'A.L.E.R. valuteranno di volta in volta l'opportunità di accettare la proposta.

• Altre soluzioni

Sulla base degli indirizzi contenuti nei precedenti punti, gli operatori potranno proporre altre soluzioni che, se ritenute idonee dall'Amministrazione Comunale, verranno definite in sede di approvazione dello strumento di pianificazione seguendo i criteri di determinazione utilizzati per le soluzioni predefinite dal presente documento.

Articolo 4 - Determinazione delle superfici convenzionali

Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della superficie complessiva da utilizzarsi per la verifica della congruità dei costi degli interventi di edilizia convenzionale, valgono le seguenti definizioni :

- a) Superficie utile abitabile (Su) - si intende la superficie dei pavimenti degli alloggi (ivi compresi i locali accessori) misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre;
- b) Superficie non residenziale (Snr) – si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi – quali logge, balconi, cantinole e soffitte – e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo – quali androne d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza – misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- c) Superficie parcheggi (Sp) – si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

-La superficie utile abitabile (Su) di ogni singolo alloggio non potrà superare la superficie di 95 mq.

- La superficie non residenziale (Snr) dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie abitabile. Il limite del 45% si intende per singolo alloggio.

- La Superficie a parcheggio (Sp) deve essere contenuta nel limite del 45% della superficie abitabile. Il limite si intende per singolo alloggio.

- Nelle superfici a parcheggio, per autorimesse e posti macchina coperti devono intendersi le autorimesse interrato e in linea fuori terra, provviste di propria struttura in muratura e chiusura, tale da renderle pertinenziali agli alloggi.

- Per spazi di manovra devono intendersi quelli relativi alle autorimesse oggetto di convenzione e, ad esclusione dello scivolo d'accesso, se scoperto.

- La superficie complessiva (Sc) è costituita dalla Superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie parcheggi :

$$\mathbf{S.c. = S.u. + 60\% (S.n.r. + S.p.)}$$

Articolo 5 - Determinazione del “valore base” di costruzione

Ai fini della determinazione del valore al mq. di S.c. occorre determinare il “valore base” a cui, tenuto conto delle soluzioni di intervento previste, debbono essere applicate le maggiorazioni e/o deduzioni previste nel presente documento.

5.1 Costo base di costruzione

Il Costo base di costruzione è determinato :

- Per la nuova edificazione in Euro 987.00 al mq.
- Per la ristrutturazione edilizia in Euro 833,00 al mq.

Detto valore è aggiornato ogni due anni sulla base degli importi riportati sul “Manuale della Tipologia Edilizia” dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano alle voci B5 e B6.

5.2 Acquisizione aree

L'importo riconosciuto per le spese di acquisizione dell'area è pari al prezzo determinato per la monetizzazione degli standard definiti per lo specifico intervento di pianificazione e comunque non può superare il 20% del valore base di costruzione.

Nel caso di assenza di previsioni di monetizzazioni nell'ambito del Piano/Programma, gli importi saranno pari a quelli definiti dalla Tabella di cui al capitolo VI del Regolamento dei Contributi concessori approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 22.12.2004 e s.m.i..

5.3 Allacciamenti

Per le spese di allacciamento alle reti tecnologiche e di urbanizzazione primaria viene riconosciuto un importo forfetario di Euro 175,00 al mq. di S.c.

5.4 Spese tecniche e generali

Le spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, progettazione e direzione della sicurezza D.Lgs. 494/96, gestione appalto, collaudi e verifiche tecniche), compresi gli oneri fiscali sono riconosciuti nella misura massima del 16% del *costo base di costruzione*.

5.5 Indagini ambientali e geognostiche

Le spese di indagine ambientali e geognostiche comportano un aumento fino al 2% del *costo base di costruzione*.

5.6 Accantonamento per imprevisti

Gli accantonamenti per imprevisti riconosciuti sono riconosciuti fino al 3% del *costo base di costruzione*.

5.7 [1] Polizza postuma decennale e di maggior durata a garanzia dei rischi di costruzione negli anni successivi all'ultimazione della stessa

La polizza postuma decennale copre i danni, dovuti a cause intrinseche, che l'opera può subire negli

anni successivi alla sua ultimazione.

Tra i danni coperti dall'Assicurazione, oltre a quelli per "gravi difetti" di parti dell'opera destinati a lunga durata, possono essere previsti, come condizioni speciali, anche alcuni di quelli non destinati, per propria natura, a lunga durata.

La presenza di tali condizioni speciali, come meglio descritte nell'ultimo paragrafo, conferisce alla polizza maggior valore ai fini della sua valutazione e del differenziale di qualità.

Poiché la stipula della polizza postuma presuppone l'esercizio della funzione di "controllo tecnico" da effettuare in fase di progettazione e di realizzazione dell'opera, per ridurre i rischi di successiva comparsa di difetti e garantire, conseguentemente, un incremento di qualità, l'impegno tra contraente e società assicuratrice dovrà essere strutturato e temporalmente congruente con l'esigenza di rendere sistematici i controlli lungo tutte le fasi del processo.

Le modalità e i contenuti dei "controlli tecnici" dovranno essere predeterminati in modo da prevenire o ridurre i rischi di difformità.

Le condizioni minime di copertura assicurativa necessarie per far sì che la polizza postuma possa essere inclusa tra gli elementi che concorrono al riconoscimento di differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntivo dell'intervento sono le seguenti :

- **Durata** : 10 anni

- **Oggetto** :

a) rovina totale dell'opera;

b) rovina e gravi difetti di parti dell'opera destinate per propria natura a lunga durata (si intendono gli elementi costruttivi che permettono di scaricare i pesi della costruzione alle fondazioni e quindi al terreno e a tutte le parti dell'opera che la completano con elementi fissi : solai, rampe di scale, solette a balzo, muri di tamponamento, volte, solette di copertura il tutto in ogni suo elemento componente) anche se non compromettono la stabilità dell'opera nella sua globalità;

c) certo e attuale pericolo di rovina dell'opera e delle parti prima indicate, purchè derivanti da difetto di costruzione o del processo costruttivo dell'opera appalesatosi dopo il completamento dell'opera stessa;

d) rovina di parti dell'opera non destinate per propria natura a lunga durata, solo se conseguente ad un evento previsto ai punti precedenti;

e) maggiori garanzie rispetto alle polizze standard (esempio copertura dei danni connessi quali rottura dei rivestimenti esterni o interni, fessurazioni pavimentazioni interne, eliminazione della franchigia, ecc.).[\[2\]](#)

- **Pagamento del premio** : a carico del costruttore;

- **Somma assicurata** : prezzo stimato dell'opera a fine lavori, annualmente indicizzato sulla base dell'indice generale nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;

- **Determinazione del danno indennizzabile** : in base al costo di ricostruzione con una franchigia minima non superiore al 10% del danno indennizzabile;

- **Accertamento del danno** : mediante accordo fra l'assicurato e la compagnia di assicurazione; in via sussidiaria con periti nominato dalle parti.

Nel caso di adempimento a quanto previsto dal presente punto è consentita una maggiorazione di 32,00 Euro al mq di Sc..

5.8 [\[3\]](#)Accesso alle maggiorazioni previste dal differenziale di qualità aggiuntiva

5.8.1 Adozione piano di qualità e/o programma di manutenzione

Si avrà diritto alla maggiorazione prevista nel caso di adozione del programma di cui alla successiva lettera a) e/o b).

a) Piano di qualità

L'impresa che realizza l'intervento è in possesso di un sistema per la qualità certificato da un Ente accreditato secondo le norme UNI , EN, ISO 9001 o 9002. In tal caso alleggerà al Piano/Programma una copia conforme del certificato che deve essere vigente alla data dell'offerta e otterrà il riconoscimento del maggior prezzo nella misura massima prevista.

b) Adozione di Programma di Manutenzione

La redazione di un programma di manutenzione dell'opera e delle sue parti è finalizzata a garantire la manutenibilità dell'opera in modo da prevenire cadute di prestazione e garantire la conservazione dell'opera e delle sue parti al necessario livello qualitativo.

Il programma di manutenzione definisce quindi preventivamente i lavori, i metodi, gli strumenti, il tempo richiesto e le verifiche necessarie per accertare il momento opportuno per eseguire le opere di manutenzione.

Tale strumento dovrà essere corredato da :

- Disegni e indicazioni, elaborati dal progettista, contenenti le indicazioni necessarie alla conoscenza delle caratteristiche degli impianti da mantenere;
- Libretto e manuale d'uso, destinati agli utenti degli alloggi e redatti dall'impresa costruttrice, contenenti una descrizione dettagliata dell'alloggio corredata da disegni schematici, dalle norme di manutenzione e dalla indicazione delle operazioni che possono essere eseguiti dagli utenti stessi ;
- Manuale di manutenzione, destinato al gestore dell'edificio e ai tecnici preposti alle operazioni periodiche di verifica e manutenzione.

Le procedure di programmazione della manutenzione prevedono la successione di quattro fasi fondamentali :

- Sistematizzazione dei dati relativi alle caratteristiche delle soluzioni tecnologiche (materiali, componenti, sistemi costruttivi, ecc.) e dei sistemi costruttivi adottati in fase di esecuzione delle opere;
- Definizione degli standard qualitativi e delle "soglie minime di accettabilità" del livello funzionale delle varie parti dell'edificio;
- Classificazione delle tipologie degli interventi manutentivi in relazione alle tecnologie da impiegare, ai tempi di esecuzione e alle risorse necessarie;
- Determinazione dei "cicli di rinnovo", ovvero delle scadenze temporali secondo le quali devono articolarsi gli interventi di manutenzione e del "profili di manutenzione" che prefigurano l'andamento delle attività e dei costi di manutenzione previsti nel corso del ciclo della vita dell'edificio.

Nel caso di adempimento a quanto previsto dal presente punto, per ogni lettera (a e

b) è consentita una maggiorazione cumulativa di 6,00 Euro al mq di Sc.

5.8.2 Confort ambientali con riferimento all'isolamento acustico

A seguito dell'entrata in vigore della Legge 447/95 e del successivo D.P.C.M. del 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi per edifici", con riferimento alle tipologie di isolamento acustico e alle categorie di intervento sugli edifici vengono definite le relative maggiorazioni di costo previste (c.f. tabellaA)

L'isolamento acustico riguarda :

- Isolamento acustico delle facciate
- Isolamento acustico dai rumori di impatto
- Isolamento acustico dai rumori aerei fra locali

Tabella A

Tipologia	Euro al mq.
Isolamento acustico delle facciate	12,00
Isolamento acustico dai rumori di impatto	13,00
Isolamento acustico dai rumori fra locali aerei	13,00

Si precisa che dovrà essere presentata in fase progettuale la verifica del raggiungimento dei requisiti acustici, che verranno indicati in apposita relazione a firma di un tecnico abilitato contenente i relativi calcoli.

Le prestazioni acustiche dei componenti la costruzione dovranno preferibilmente essere attestate da certificato di prova fornite dal produttore o valutate in base alla massa superficiale con riferimento a soluzioni assimilabili.

Nel caso di divisori costituiti da porzione di parete a diverso potere fonoisolante o da parete ed infisso va calcolato il potere fonoisolante risultante in base a quello delle diverse componenti ed alla relativa estensione di superficie.

Ad ultimazione dei lavori, la conformità al progetto dovrà essere certificata, da parte del Direttore Lavori, la verifica strumentale eseguita da tecnico abilitato nella materia, a corredo della richiesta di agibilità.

Isolamento acustico delle facciate

Per poter fruire di differenziale di costo aggiuntivo per prestazioni di confort acustico, l'indice di isolamento acustico standardizzato di facciata ($D_{2m,nT,w}$), per edifici adibiti a residenza o assimilabili, così come classificati dalla tabella A del d.p.c.m. 5 dicembre 1997, dovrà essere :

$$\geq 42 \text{ dB}$$

La verifica con calcolo di progetto e con sondaggio a campione in opera, deve essere effettuato con riferimento a locali residenziali (letto) non prospicienti logge, affacciati su fronti di esposizione diretta al rumore della via di traffico di maggior importanza.

Isolamento acustico ai rumori d'impatto

Per poter fruire di differenziale di costo aggiuntivo per prestazioni di comfort acustico l'indice del livello di rumore da calpestio di solai, normalizzato ($L_{n,w}$), per edifici adibiti a residenza o assimilabili, così come classificato dalla Tabella A del d.p.c.m. 5 dicembre 1997 dovrà essere :

$$\geq 58 \text{ dB}$$

La verifica con calcolo di progetto e con sondaggio a campione in opera, va operata con riferimento a :

- Locale letto rispetto a locali sovrapposti di altro alloggio sia per sovrapposizioni dirette che per sovrapposizioni in diagonale, qualora si tratti di locali presumibilmente rumorosi (cucine, scale interne);
- Locale di soggiorno rispetto a zone di circolazione comune;
- Locale di soggiorno rispetto a locali sovrapposti di altri alloggi.

Isolamento acustico ai rumori aerei fra locali

Per poter fruire di differenziale di costo aggiuntivo per prestazioni di comfort acustico derivante dalla riduzione di trasmissioni di rumori aerei tra locali diversi l'indice del potere fonoisolante apparente di partizione fra ambienti (R_w), per edifici adibiti a residenza o assimilabili, così come classificato dalla Tabella A del d.p.c.m. 5 dicembre 1997 dovrà essere :

$$\geq 52 \text{ dB}$$

La verifica, con calcolo di progetto e con sondaggio a campione in opera, va applicata preferibilmente a locali letto adiacenti a vani o a spazi comuni e/o di servizio di altro alloggio, maggiormente rumorosi e realizzati con soluzioni tecniche meno performanti.

Nel caso di adempimento a quanto previsto dal presente punto è consentita una maggiorazione fino a 38,00 Euro al mq di Sc.

5.8.3 Realizzazione rispondente ai principi della “bioarchitettura”

Sulla base dei principi contenuti nella Legge Regionale n. 12/2005 vengono favoriti gli interventi nei quali trovano applicazione i principi del risparmio energetico-ambientale e della cosiddetta “bioarchitettura” .

Per gli interventi che garantiranno il raggiungimento del punteggio di almeno 30 punti in rapporto al soddisfacimento dei requisiti di cui all'articolo 15 delle *Linee Guida per la progettazione bioedilizia ed il contenimento energetico* approvate con

delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 30.9.2008 il Comune determinerà la maggiorazione di 80,00 Euro al mq. di Sc.

Si precisa che in corso d'opera dovrà essere nominato un idoneo tecnico abilitato che alla fine dei lavori certificherà la conformità delle opere eseguite al progetto presentato.

5.8.4 Qualità architettonica

La qualità delle soluzioni costruttive ed architettoniche degli edifici vengono valutati in modo insindacabile dall'Amministrazione in fase di esame del progetto edilizio. In tale sede il progettista esporrà, in una specifica relazione, le soluzioni compositive del progetto nonché le caratteristiche dei materiali dei prospetti con riferimento anche al contesto in cui l'intervento si pone.

Alla fine dei lavori il Direttore dei Lavori dichiarerà la conformità delle opere eseguite al progetto presentato con particolare riferimento al punto in esame.

Nel caso di adempimento a quanto previsto dal presente punto è consentita una maggiorazione fino a 40,00 Euro al mq di Sc.

5.9 I.V.A. e spese notarili e amministrative

L'IVA, le spese notarili ed amministrative in genere, determinate sulla base delle disposizioni vigenti, non rientrano nel calcolo del massimale di costo totale dell'intervento e debbono intendersi aggiuntivi.

Articolo 6 - Determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi

Il prezzo di cessione degli alloggi è determinato, come risulta dalle allegare tabelle C e D, a seconda delle "Soluzioni" di cui al precedente punto 3), e più precisamente:

➤ **Soluzione n. 1** (vendita convenzionata 70% vol. e.e.p. + affitto a riscatto 20% vol. e.e.p. + cessione gratuita al Comune 10% vol. e.e.p.) :

Minimo Euro **1.833,56** al mq. di S.c.;

Massimo Euro **2.071,95** al mq. di S.c.;

➤ **Soluzione n. 2** (vendita convenzionata 70% vol. e.e.p. + affitto a riscatto 30% vol. e.e.p.)

Minimo Euro **1.627,36** al mq. di S.c.;

Massimo Euro **1.838,95** al mq. di S.c.;

➤ **Soluzione n. 3** (vendita convenzionata 100% vol. e.e.p.)

Minimo Euro **1.348,09** al mq. di S.c.;

Massimo Euro **1.523,37** al mq. di S.c.;

- **Soluzione n. 4** (vendita convenzionata 90% vol. e.e.p. + cessione gratuita al Comune 10% vol. e.e.p.)

Minimo Euro **1.653,90** al mq. di S.c.;
Massimo Euro **1.868,93** al mq. di S.c.;

- **Soluzione n. 5** (affitto a riscatto 100% volume)

Minimo Euro al mq. **2.036,36** di S.c.;
Massimo Euro al mq. **2.301,12** di S.c.;

- **Soluzione n. 6** (cessione per affitto in luogo delle soluzioni 1 e 5)

Minimo Euro al mq. **1.553,67** di S.c.;
Massimo Euro al mq. **1.755,67** di S.c.;

- **Altre soluzioni**

I valori si ottengono per interpolazione dei parametri applicati per le Soluzioni previste, sulla base dei criteri contenuti nel presente Documento.

Articolo 7 - Determinazione dei canoni di locazione

I canoni di locazione saranno differenti sulla base del tipo di affitto :

- Affitto a riscatto, per cui il canone corrisponde alla quota di prezzo annuo versato, al netto dell'importo versato alla prenotazione : 5% annuo del prezzo di cessione (prima vendita – vedi allegati C e D)
- Affitto (previa autorizzazione comunale) di casa in cessione, temporaneamente non utilizzata : 3% annuo del prezzo di cessione (prima vendita);
- Affitto alloggi ceduti all'Amministrazione Comunale o all'A.L.E.R. faranno riferimento alla vigente normativa in merito al canone sociale, al canone moderato o al canone concordato.

Articolo 8 - Durata di validità delle convenzioni

La validità delle convenzioni ovvero delle obbligazioni assunte dagli operatori negli ambiti degli interventi di e.e.p., al fine del rispetto delle definizioni contenute nel presente provvedimento è di anni 35.

Tale termine decorre dalla data di stipula della convenzione.

Le obbligazioni a carico degli assegnatari o acquirenti degli alloggi sono di anni 30 a partire dalla data di assegnazione o cessione degli immobili.

Articolo 9 - Alloggi in vendita convenzionata

L'Operatore si obbliga nei confronti del Comune di Arese a cedere alloggi, con le relative pertinenze aventi i requisiti stabiliti dall'Amministrazione Comunale, definiti sulla base di specifica regolamentazione.

Entro 3 mesi dalla stipula della convenzione saranno concordate la collocazione e le tipologie degli alloggi convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

Dopo tale individuazione il Comune potrà proporre all'Operatore, entro sei mesi dalla data di inizio dei lavori degli edifici di e.e.p. relativi alla convenzione di Piano/Programma, i nominativi di soggetti acquirenti, aventi i suddetti requisiti.

Decorso tale termine, senza che sia intervenuta da parte dell'Amministrazione comunale l'individuazione dei soggetti indicati e quindi la prenotazione, l'Operatore potrà individuare direttamente i soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dall'Amministrazione Comunale per l'assegnazione di alloggi di e.e.p. con i quali procedere alla sottoscrizione dei contratti preliminari alle condizioni di seguito specificate, previa segnalazione dei nominativi al Comune medesimo, corredata dalla documentazione attestante il possesso dei requisiti stabiliti.

Inoltre :

- L'operatore non applicherà alcun aggiornamento al costo determinato ai sensi del presente Documento e della convenzione di Piano/Programma;
- L'operatore deve chiedere al Comune di Arese l'approvazione dei contratti preliminari di vendita tipo entro 60 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire;
- Il Comune risponderà ed approverà i contratti preliminari di cui sopra entro 90 giorni dalla richiesta;
- Fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di fornire i nominativi degli acquirenti entro 180 giorni dalla comunicazione di inizio lavori degli edifici da parte dell'Operatore, la stessa potrà, entro detto termine, esercitare anche il diritto alla prelazione di tutte o di parte delle unità immobiliari di e.e.p.;
- Entro 60 giorni dalla fine dei lavori l'Operatore dovrà cedere gli alloggi agli assegnatari.

Nel caso in cui gli alloggi vengano acquisiti da A.L.E.R. Milano le modalità operative verranno definite in sede dalla convenzione di Piano/Programma.

Inoltre, per la durata di anni trenta dalla stipula dell'ultimo atto di cessione degli alloggi:

1. Nel caso di trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo, al Comune è attribuito il diritto di prelazione per l'acquisto o di indicare i nominativi degli acquirenti; tale facoltà deve esercitarsi entro 90 giorni dalla formale richiesta dei proprietari;

2. Nel caso di trasferimenti di cui al precedente punto a) il prezzo sarà determinato come segue :

Al prezzo di prima vendita sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati : tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio (da computarsi a far data dalla fine dei lavori) secondo la seguente tabella :

- Da 1 (uno) a 5 (cinque) anni 0% (zero per cento)
- Da 5 (cinque) a 10 (dieci) anni fino al 5% (cinque per cento)
- Da 10 (dieci) fino al 10% (dieci per cento)

In caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo avverrà in analogia al

secondo.

3. nel caso di mancata prelazione o indicazione di soggetti da parte dell'Amministrazione Comunale, gli alloggi potranno essere venduti, previa autorizzazione del Comune, a soggetti che risponderanno ai requisiti stabiliti dal bando di prima assegnazione;

4. gli alloggi potranno essere locati solo per motivate ragioni dovute a causa di forza maggiore che non consentiranno ai proprietari di occuparli per un periodo prolungato di tempo ed a seguito di specifica autorizzazione comunale, la quale si riserva comunque la facoltà di indicare i nominativi dei locatari entro 90 giorni dalla richiesta; il canone non potrà superare il 3% del prezzo di vendita degli alloggi stessi come determinato al punto 2b);

5. negli atti di compravendita dovranno essere riportate le presenti condizioni (punto a,b,c,d) con l'esplicita attestazione che qualsiasi atto redatto in difformità da quanto sopra stabilito, il Comune si riserva la facoltà di richiedere l'annullamento ovvero applicare una sanzione in misura non inferiore al 30% e non superiore al 50% del valore dell'immobile sulla base dei criteri stabiliti dalla convenzione.

Nel caso in cui gli alloggi vengano realizzati e/o acquisiti da A.L.E.R. Milano il diritto di prelazione, di cui al precedente punto a) verrà costituito a favore di detta Azienda.

L'inizio dei lavori relativo agli alloggi convenzionati dovrà avvenire entro 6 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire; i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti entro 6 mesi dalla stipula della convenzione ed ultimati entro 24 mesi dal rilascio dei relativi Permessi di Costruire, elevabile a 30 mesi per interventi significativi dal punto di vista volumetrico o tipologico e salvo cause di forza maggiore debitamente documentate.

L'Operatore deve realizzare dette opere secondo le caratteristiche costruttive allegate al presente Documento .

Per ultimazione dei lavori si intende la data di presentazione della domanda di abitabilità dell'edificio completa di ogni allegato richiesto dalla normativa vigente.

Gli alloggi saranno realizzati secondo le regole d'arte attualmente in uso; a garanzia della qualità e dei tempi di realizzazione delle opere di cui sopra l'Operatore dovrà presentare polizza fidejussoria, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 12, ultimo comma.

Articolo 10 - Alloggi in affitto con riscatto della proprietà

L'Operatore si obbliga nei confronti del Comune di Arese a riservare a persone aventi i requisiti stabiliti dall'Amministrazione Comunale, definiti sulla base di specifica regolamentazione, alloggi e relative pertinenze con patto di futura cessione in proprietà e diritto di uso e godimento sino al trasferimento della proprietà per un periodo di 20 (venti) anni dalla consegna degli stessi.

Tali alloggi, con relative pertinenze, dovranno essere preventivamente individuati, sia per collocazione che per tipologia, in sede di progettazione esecutiva in accordo con l'Amministrazione Comunale entro tre mesi dalla stipula della convenzione.

Dopo tale individuazione il comune potrà proporre all'Operatore, entro 6 mesi dalla data di stipula della convenzione di Piani/Programmi, i nominativi di soggetti assegnatari, aventi i suddetti requisiti, che avranno titolo a perfezionare la prenotazione con l'Operatore per la sottoscrizione del contratto con patto di futura vendita e diritto d'uso e godimento degli alloggi e relative pertinenze alle condizioni di seguito specificate.

Decorso tale termine, senza che sia intervenuta da parte dell'Amministrazione comunale l'individuazione dei soggetti indicati e quindi la prenotazione, l'Operatore potrà individuare direttamente i soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dall'Amministrazione comunale per

l'assegnazione di alloggi di e.e.p., con i quali perfezionare la prenotazione stessa ed il successivo contratto con patto di futura vendita e diritto d'uso e godimento alle condizioni di seguito specificate, previa segnalazione dei nominativi al Comune medesimo, corredato dalla documentazione attestante il possesso dei requisiti stabiliti.

Entro 60 giorni dalla fine dei lavori l'Operatore dovrà assegnare gli alloggi agli aventi titolo.

Con riferimento agli obblighi di cui sopra, il periodo minimo d'uso e godimento deve intendersi fatta salva la volontà degli assegnatari, come in seguito meglio specificato.

Le prenotazioni che a tal fine saranno rilasciate dall'Operatore configureranno l'impegno alla cessione degli alloggi, con patto di futura vendita alla scadenza dei 20 anni di uso e di godimento decorrenti dalla consegna degli stessi.

In ogni caso, prima del termine di cui al precedente comma, dovrà essere riconosciuta all'assegnatario la facoltà di riscatto anticipato della proprietà dell'alloggio, con pagamento integrale del prezzo, da potersi esercitare al quinto, al decimo ed al quindicesimo anno dalla data di assegnazione, con trasformazione dell'attribuzione dell'alloggio stesso da uso e godimento in proprietà.

La facoltà di cui sopra potrà essere esercitata dall'assegnatario, nei 90 giorni precedenti alla suddetta scadenza, con raccomandata A.R.

L'Operatore dovrà aderire alla richiesta dell'assegnatario entro il termine massimo di (30) trenta giorni dalle scadenze sopra indicate.

Il riscatto anticipato potrà comunque essere esercitato in qualsiasi momento di comune accordo fra le parti sulla base di quanto stabilito nel contratto con patto di futura vendita e diritto d'uso e godimento.

Chi godrà degli alloggi dovrà versare alla sottoscrizione della prenotazione un importo pari al 5% del valore dell'immobile e corrispondere ogni anno una quota prezzo in misura pari al 5% (cinque per cento) del prezzo di prima cessione dell'alloggio stesso determinabile con i criteri di cui al presente documento, al netto dell'anticipazione versata.

Tale quota prezzo sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Alla consegna dell'alloggio verrà stipulato il contratto con cui gli assegnatari conseguiranno l'uso e il godimento dell'alloggio mentre la proprietà si trasferirà dopo 20 anni, dandosi atto, con atto notarile ricognitorio con effetto traslativo (con spese a carico degli assegnatari), che il regolare versamento delle rate ha comportato l'integrale pagamento del prezzo di cessione dell'immobile.

Se la consegna verrà anticipata in conformità ai commi precedenti sarà completato il pagamento integrale del prezzo (dedotte le quote prezzo annuali versate e la quota prezzo coperta con mutuo fondiario) che sarà, anche in questo caso, fatto constatare con atto notarile ricognitivo dell'avvenuto effetto traslativo con spese a carico degli assegnatari.

Le prenotazioni degli assegnatari saranno ricevute entro la data di ultimazione dei lavori.

I "preliminari di compravendita" dovranno riportare le seguenti condizioni :

- a) Il prezzo di vendita delle singole unità immobiliari allo scadere dei 20 anni o prima in caso di manifestata volontà di anticipare il termine da parte dell'acquirenteassegnatario, dovrà essere pari a quello di prima cessione, escludendo qualsiasi tipo di aggiornamento (cosiddetto "prezzo bloccato"), fatti salvi eventuali aumenti dovuti a varianti richieste dagli assegnatari, autorizzati dal Comune, nei limiti e con le modalità stabilite dal successivo articolo 14;;
- b) Gli assegnatari assumeranno gli oneri per le spese condominiali, spese di ordinaria e straordinaria manutenzione, ICI ove prevista dalla Legge, nonché i rischi ex art. 1523 del C.C. dal momento della consegna degli alloggi ;
- c) Sugli alloggi in cessione non potranno essere costituiti diritti reali o personali di godimento a favore di terzi;

- d) In caso di mutuo l'assegnatario, che intendesse anticipare il riscatto della proprietà, rimborserà le spese che l'Operatore dovesse sostenere per il trasferimento della proprietà e assumerà il conseguente accollo della quota residua del mutuo;
- e) Nel caso di acquisto anticipato, il pagamento del prezzo, decurtato della quota di prezzo annuo versata, al netto dell'aggiornamento ISTAT, e per quota dell'eventuale mutuo fondiario non eccedente il 70% (settanta per cento), avverrà in un'unica soluzione non oltre la data di stipula dell'atto notarile ricognitivo dell'avvenuto effetto traslativo della proprietà.
- f) In caso di mancato pagamento delle somme dovute di cui ai precedenti capoversi o del reiterato mancato versamento (più di tre rate) della quota di prezzo annuo stabilita (5%), l'Operatore potrà recedere dal preliminare di compravendita che si intenderà risolto per colpa dell'assegnatario; in tale circostanza l'Operatore potrà trattenere a titolo di indennizzo e risarcimento, in tutto o in parte, le somme ricevute e procederà quindi ad una nuova assegnazione in uso e godimento con patto di futura vendita, secondo quanto previsto dai precedenti commi, dedotto dall'arco temporale inizialmente stabilito, un periodo pari a quello già trascorso per precedenti assegnazioni in uso e godimento;
- g) Eventuali varianti interne agli alloggi, qualora fossero richieste dagli assegnatari, saranno ad esclusivo carico degli stessi nei termini previsti dal presente documento (vedasi successivo articolo 14);
- h) Qualora l'assegnatario intenda rinunciare al trasferimento della proprietà, dovrà comunicarlo per iscritto precisandone i motivi ed entro i successivi 3 (tre) mesi dovrà restituire l'alloggio in perfetto stato manutentivo; in tale ipotesi, l'Operatore avrà titolo di trattenere dalle somme fino a quel momento versate un importo giustificato e quantificato come segue:
- Canone d'affitto (corrispettivo per il godimento dell'alloggio) nella misura del 2,5% del prezzo dell'alloggio per ogni anno d'uso e godimento dello stesso;
 - Risarcimento di eventuali spese da sostenere per riportare l'alloggio in "perfetto stato di manutenzione";
 - Penale (corrispondente ad un teorico deprezzamento dell'alloggio) conteggiata come segue:
 - Se il recesso avviene entro il secondo anno dalla sottoscrizione dell'atto di cessione : 1% (uno per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;
 - Se il recesso avviene entro il quarto anno dalla sottoscrizione dell'atto di cessione : 3% (tre per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;
 - Se il recesso avviene entro il sesto anno dalla sottoscrizione dell'atto di cessione : 5% (cinque per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;
 - Se il recesso avviene entro l'ottavo anno dalla sottoscrizione dell'atto di cessione : 7% (sette per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;
 - Se il recesso avviene entro il decimo anno dalla sottoscrizione dell'atto di cessione : 9% (nove per cento) del prezzo di cessione dell'alloggio;e così via per i bienni successivi.

Nel caso di mancata restituzione dell'alloggio nei termini di cui al punto h) , da parte dell'assegnatario ipso facto inadempiente, si determina il diritto dell'Operatore a recedere istantaneamente dal contratto e a trattenere a titolo di indennizzo e risarcimento le somme ricevute in acconto e quota prezzo, oltre ai danni causati dall'inadempimento stesso.

Gli alloggi ritornati a disponibilità dell'operatore saranno ceduti alle condizioni definite nei sopraelencati punti.

Perfezionata la nuova cessione, l'Operatore verserà agli assegnatari che hanno rinunciato al contratto, il saldo fra quanto versato e quanto trattenuto a titolo di canone, indennizzo e risarcimento penale, danni.

Per quanto riguarda la “regolamentazione” in merito alla realizzazione degli immobili, si rendono applicabili le disposizioni relative agli immobili da destinare alla vendita di cui al precedente articolo. In particolare :

per la durata di anni trenta dalla stipula dell'ultimo atto di prenotazione degli alloggi :

1. Nel caso di trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo, al Comune è attribuito il diritto di prelazione per l'acquisto o di indicare i nominativi degli acquirenti; tale facoltà deve esercitarsi entro 90 giorni dalla formale richiesta dei proprietari;

2. Nel caso di trasferimenti di cui al precedente punto 1. il prezzo sarà determinato come segue :

Al prezzo di prima vendita sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati : tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio (da computarsi a far data dalla fine dei lavori) secondo la seguente tabella :

- Da 1 (uno) a 5 (cinque) anni 0% (zero per cento)
- Da 5 (cinque) a 10 (dieci) anni fino al 5% (cinque per cento)
- Da 10 (dieci) fino al 10% (dieci per cento)

In caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo avverrà in analogia al secondo.

3. nel caso di mancata prelazione o indicazione di soggetti da parte dell'Amministrazione Comunale, gli alloggi potranno essere venduti, previa autorizzazione del Comune, a soggetti che risponderanno ai requisiti stabiliti dal bando di prima assegnazione;

4. gli alloggi potranno essere locati solo per motivate ragioni dovute a causa di forza maggiore che non consentiranno ai proprietari di occuparli per un periodo prolungato di tempo ed a seguito di specifica autorizzazione comunale, la quale si riserva comunque la facoltà di indicare i nominativi dei locatari entro 90 giorni dalla richiesta; il canone non potrà superare il 3% del prezzo di vendita degli alloggi stessi come determinato al punto 2);

5. negli atti di compravendita dovranno essere riportate le presenti condizioni (punto a, b, c, d) con l'esplicita attestazione che qualsiasi atto redatto in difformità da quanto sopra stabilito, si riserva la facoltà di richiedere l'annullamento ovvero applicare una sanzione in misura non inferiore al 30% e non superiore al 50% del valore dell'immobile sulla base dei criteri stabiliti dalla convenzione.

Nel caso in cui gli alloggi vengano realizzati e/o acquisiti da A.L.E.R. Milano il diritto di prelazione, di cui al precedente punto 1) verrà costituito a favore di detta Azienda.

L'inizio dei lavori relativo agli alloggi convenzionati dovrà avvenire entro 6 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire; i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti entro 6 mesi dalla stipula della convenzione ed ultimati entro 24 mesi dal rilascio dei relativi Permessi di Costruire, elevabile a 30 mesi per interventi significativi dal punto di vista volumetrico o tipologico e salvo cause di forza maggiore debitamente documentate.

L'Operatore deve realizzare dette opere secondo le caratteristiche costruttive allegate al presente Documento .

Per ultimazione dei lavori si intende la data di presentazione della domanda di abitabilità dell'edificio completa di ogni allegato richiesto dalla normativa vigente.

Gli alloggi saranno realizzati secondo le regole d'arte attualmente in uso; a garanzia della qualità e

dei tempi di realizzazione delle opere di cui sopra l'Operatore dovrà presentare polizza fidejussoria, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 12, ultimo comma.

Articolo 11 – Affitto degli alloggi in cessione al Comune

L'Operatore si obbliga a cedere gratuitamente, senza alcun onere o tassa, al Comune di Arese gli alloggi, con le relative pertinenze.

Entro 3 mesi dalla stipula della convenzione saranno concordate con l'Amministrazione Comunale la collocazione e le tipologie degli alloggi in cessione.

Detti alloggi saranno, salva diversa determinazione, concessi in affitto sociale permanente a persone residenti nel Comune di Arese, aventi requisiti stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

L'importo dell'affitto, salva diversa determinazione, sarà determinato sulla base della vigente disciplina che regola il canone sociale, il canone moderato o il canone concordato secondo le esigenze definite dal Comune.

Il Comune comunque procederà con separato atto alla determinazione dei canoni di affitto, a stabilire le modalità di pagamento, di aggiornamento dei canoni, così come a determinazione i contenuti dei contratti tipo.

L'inizio dei lavori relativo agli alloggi in cessione dovrà avvenire entro 6 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire; i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti entro 6 mesi dalla stipula della convenzione ed ultimati entro 24 mesi dal rilascio dei relativi Permessi di Costruire, elevabile a 30 mesi per interventi significativi dal punto di vista volumetrico o tipologico e salvo cause di forza maggiore debitamente documentate.

L'Operatore deve realizzare dette opere secondo le caratteristiche costruttive allegate al presente Documento .

Per ultimazione dei lavori si intende la data di presentazione della domanda di abitabilità dell'edificio completa di ogni allegato richiesto dalla normativa vigente.

Gli alloggi saranno realizzati secondo le regole d'arte attualmente in uso; a garanzia della cessione e della qualità e dei tempi di realizzazione delle opere di cui sopra l'Operatore dovrà presentare polizza fidejussoria, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 12, ultimo comma.

Nel caso di accordi fra ALER Milano e Comune gli alloggi potranno essere ceduti ad A.L.E.R. per la loro gestione in affitto permanente o per un numero di anni concordato.

Articolo 12 - Garanzie

A garanzia degli impegni assunti, l'Operatore dovrà prestare idonea polizza fidejussoria bancaria o assicurativa.

Nel caso di polizza assicurativa con importo superiore a Euro 1.000.000,00 , la polizza dovrà essere esclusivamente di primaria compagnia e, quindi, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune che valuterà le condizioni di primaria compagnia del fidejussore.

La garanzia da prestare al Comune di Arese riguarderà:

- Il rispetto dei tempi, delle caratteristiche costruttive e la corretta assegnazione e/o gestione degli immobili;
- L'importo sarà determinato come segue :

Immobili da destinare alla vendita convenzionata o affitto a riscatto :

superficie complessiva e.e.p. = mc. [y]

mc [y] : 3 m = mq. [a]

mq [a] x importo e.e.p. in vendita = € [z]

€ [z] x 15% = **importo garanzia**

Immobili da cedere al Comune:

superficie complessiva e.e.p. = mc. [y]

mc [y] : 3 m = mq. [a]

mq [a] x importo e.e.p. in vendita = € [z] = **importo garanzia**

La garanzia avrà validità annuale e verrà rinnovata fino al rilascio dell'idonea liberatoria dell'Amministrazione Comunale anche parziale.;

La liberatoria della garanzia verrà rilasciata :

a) Per gli alloggi in cessione al Comune e per quelli in vendita convenzionata, a seguito della stipula degli atti di cessione;

b) Per le unità abitative in affitto con riscatto, a seguito della sottoscrizione degli atti di prenotazione.

Sulla polizza dovrà essere riportata la seguente specifica clausola : *In caso di insolvenza, previa infruttuosa diffida a mezzo di R.A.R., decorsi infruttuosamente 30 giorni dal ricevimento dal ricevimento della stessa, il fideiussore corrisponderà, mediante assegno circolare, la quota richiesta, a semplice richiesta del Comune.*

Inoltre dovrà essere prestata una fideiussione per gli acquirenti e i prenotatari degli alloggi ai sensi del D.Lgs. 122/2005 secondo le modalità e i termini stabiliti dalla normativa.

Nell'ambito di Piani/Programmi proposti o partecipati da A.L.E.R. dette garanzie potranno essere diversamente determinate, al fine di evitare il sovrapporsi di analoghe richieste da parte del Comune e di A.L.E.R. a carico dell'Operatore.

Articolo 13 - Sanzioni

In caso di inadempimento o ritardo nelle obbligazioni assunte dall'Operatore, l'Amministrazione Comunale applicherà, a suo insindacabile giudizio, una sanzione pecuniaria dall'1 al 15% del valore delle opere.

Inoltre, qualora :

a) L'operatore o i suoi aventi causa pongano in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato anche a mezzo di alterazione dei prezzi di assegnazione/cessione fuori dai casi contrattualmente previsti;

b) Si verifichino lo scioglimento e il fallimento del concessionario e/o cessionario prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, e l'Operatore è obbligato, a cedere gratuitamente le aree oggetto d'intervento di e.e.p. alla stessa Amministrazione.

Nel caso di mancata cessione al Comune degli immobili l'Amministrazione potrà richiedere, e

l'Operatore è obbligato, a cedere gratuitamente le aree oggetto d'intervento di e.e.p. alla stessa Amministrazione e contestualmente procederà all'escussione delle garanzie fidejussorie di importo pari al valore degli immobili da cedere (se non realizzati) o pari al valore delle opere ancora da eseguire, il cui importo verrà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ivi comprese le spese di progettazione ed ogni altro onere accessorio.

Articolo 14 - Varianti

Per quanto riguarda modifiche costruttive agli immobili, potranno essere apportate, ad esclusiva richiesta degli assegnatari/acquirenti, migliorie interne alle singole unità immobiliari realizzando relativamente a :

- Opere murarie;
- Impianto elettrico;
- Impianto di riscaldamento;
- Apparecchi sanitari e rubinetterie;
- Pavimenti e rivestimenti;
- Portoncino d'ingresso e serramenti

Per tali migliorie, che non potranno comunque eccedere complessivamente il 12% (dodici per cento) dei prezzi finali di assegnazione/cessione di ogni singolo alloggio, il direttore lavori dovrà rilasciare apposita certificazione attestante le migliorie effettivamente eseguite su richiesta di ogni singolo assegnatario/acquirente ed il loro valore economico.

Articolo 15 - Quota sociale

Negli interventi di pianificazione a prevalente destinazione residenziale di ridotte capacità edificatorie, negli ambiti ove non sussiste l'obbligo di PRG al reperimento di quota di e.e.p., qualora l'Amministrazione Comunale ritenga raggiunto l'obiettivo di risposta al fabbisogno di alloggi di edilizia convenzionata, l'Operatore potrà richiedere di non realizzare alloggi di e.e.p.

In caso di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale a detta richiesta, l'Operatore corrisponderà all'Amministrazione stessa un valore di indennizzo sociale pari al differenziale fra il valore medio di mercato degli alloggi (rilevato dalla Borsa Immobiliare di Milano) e il valore base minimo (al netto degli importi del "differenziale della qualità aggiuntiva") degli alloggi di e.e.p., riferito all'intervento, moltiplicato per una superficie teorica (Sc), che tenga conto delle dimensioni dell'intervento (volumetria eccessiva) e della tipologia pianificatoria (P.I.I., P.L., P.R., ecc.), che, comunque, non potrà essere inferiore al 5% della Superficie Lorda massima oggetto di pianificazione.

Tali somme verranno destinate prioritariamente dall'Amministrazione Comunale ad interventi a sostegno delle famiglie ed ad attività sociali ("buono casa", integrazione all'affitto, contributi sociali, ecc.).

Articolo 16 - Contributi concessori

Gli interventi realizzati sulla base delle prescrizioni del presente documento, ai sensi dell'art. 17 del T.U.E. approvato con D.P.R. 06.06.2001 n. 380, sono soggetti alla sola quota dei contributi sugli oneri di urbanizzazione e non debbono corrispondere il contributo sul costo di costruzione.

Articolo 17 - Aggiornamento dei costi

La Giunta Comunale, sulla base delle variazioni di mercato e dei prezzi, procederà periodicamente ad un aggiornamento del valore base dell'e.e.p. indicata nel presente documento.

Articolo 18 - Esclusioni

Sono esclusi dalla presente disciplina gli ambiti di Pianificazione di Zona realizzati ai sensi della Legge 167/62 e s.m.i..

Articolo 19 - Caratteristiche costruttive

In allegato viene unito il documento elaborato (Allegato Tecnico) dal CIMEP in merito alle caratteristiche costruttive degli alloggi di e.e.p. a cui anche il presente documento fa riferimento.

Articolo 20 – Disposizioni transitorie[4]

Gli immobili destinati ad edilizia convenzionata in attuazione di convenzioni urbanistiche stipulate prima dell'entrata in vigore del presente Documento sono soggetti alle prescrizioni contenute nelle specifiche convenzioni.

Gli alloggi destinati ad affitto convenzionato temporaneo individuati in virtù di convenzioni urbanistiche cessano di avere tale vincolo nei seguenti casi:

1. decorrenza naturale dei termini di affitto convenzionale così come determinato dalla relativa convenzione urbanistica;
2. su richiesta dell'Operatore, previa accettazione da parte del Comune, quando sussistano tutte le seguenti condizioni:
 - a. l'alloggio sia stato rilasciato, liberamente dal conduttore, per ragioni estranee alla volontà dell'Operatore, o forzatamente per morosità dell'affittuario;
 - b. i tempi intercorrenti fra la data del rilascio dell'immobile (debitamente documentato) e la scadenza naturale dei vincoli convenzionali che obbligano l'affitto convenzionato, non consentono la stipula di un contratto di affitto della durata minima stabilita dalla normativa di riferimento e comunque per un arco temporale non superiore a tre anni;

Qualora le parti non convengano, ove consentito dalla normativa, di utilizzare per altre

destinazioni pubbliche detti immobili per il periodo residuo di vincolo convenzionale, l'Operatore corrisponderà un indennizzo sociale al Comune, determinato sulla base dei criteri indicati nel successivo paragrafo del presente articolo.

L'indennizzo sociale da riconoscere al Comune ai fini della decadenza anticipata del vincolo all'affitto convenzionale viene determinata sulla base della seguente formula :

$$I = V - \frac{V * 1}{q^n}$$

I = indennizzo da riconoscere;

V = valore dell'immobile sulla base della media dei prezzi indicati nel listino della C.C.I.A.A. di Milano – OSMI Borsa Immobiliare di Milano in Comune di Arese per gli appartamenti recenti entro 35 anni ed i boxes

q = formula : (1+i);

i = Euribor 360 (tasso variabile a 1 anno), in vigore alla data del provvedimento comunale, moltiplicato per tre;

n = numero di anni alla scadenza del vincolo.

L'indennizzo dovrà essere versato in un'unica soluzione entro trenta giorni dalla richiesta del Comune. In caso di ritardato pagamento si applicherà l'interesse legale. A seguito dell'integrale pagamento a cura dell'Operatore della somma determinata dal Comune, quest'ultimo rilascerà formale liberatoria ai fini dell'utilizzo dell'immobile; nel caso di mancata emissione da parte del Comune di detto atto entro 30 giorni dall'avvenuto pagamento dell'indennizzo, la liberatoria potrà essere autocertificata dall'Operatore stesso.

ALLEGATI TECNICI

ALLEGATO “A”

(Stralcio documento allegato alla delibera CIMEP N. 83 DEL 22.10.2008)

**NUOVA DESCRIZIONE
TECNICA PRESTAZIONALE
DEGLI EDIFICI**

B. PARTE SECONDA

1. Scavi di fondazione

Tutte le opere di scavo e sistemazione terreno devono ritenersi onnicomprensive di tutti gli oneri, prestazioni, rilievi necessari per ottenere il piano di posa delle fondazioni perfettamente rifinito.

Lo scavo di sbancamento generale sarà eseguito, fino alla quota d'imposta delle fondazioni, adottando i dovuti accorgimenti per evitare smottamenti e danni ai terreni o manufatti limitrofi.

L'eventuale strato vegetale di superficie, se ritenuto idoneo dalla D.L., dovrà essere accatastato per poi venire reimpiegato per la formazione di aree verdi.

Gli scavi per eventuali sottomurazioni dovranno essere realizzati secondo le indicazioni del calculatore delle opere in c.a.

In presenza di falde acquifere le paratie dovranno essere dotate di giunto a cassero e rifinite con intonaci impermeabilizzanti estesi per un'altezza pari a quella dei muri perimetrali del piano cantinato.

Le caratteristiche tecniche delle paratie e/o palificazioni saranno conformi alle prescrizioni delle relative progettazioni strutturali.

2. Opere in cemento armato

Il sistema costruttivo adottato dovrà rispondere alla normativa vigente in materia di sicurezza; il dimensionamento delle strutture sarà calcolato e verificato in base alle prescrizioni di legge.

Le opere strutturali di qualsiasi natura dovranno essere eseguite con inerti perfettamente lavati e privi d'impurità, confezionati nei rapporti sabbia-ghiaia ed acqua-cemento secondo le indicazioni del calculatore dei c.a., in modo da garantire ed ottenere le caratteristiche di resistenza richiesta.

Tutte le opere in c.a. dovranno essere adeguatamente foderate e separate dai locali d'abitazione e dall'esterno tramite l'interposizione di pannelli di adeguato spessore in materiale isolante, in modo da evitare la trasmissione del suono e del calore. Particolare cura dovrà essere posta nell'evitare la formazione di ogni ponte termico e/o ponte acustico tra la struttura in c.a. e gli ambienti interni degli alloggi, sia verso l'esterno che verso l'interno, tra alloggio ed alloggio, vano scala o vano di servizio o condutture, sia in verticale che in orizzontale.

3. Murature

I tamponamenti perimetrali dei piani tipo dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme UNI/EN ISO vigenti, in maniera tale da garantire il raggiungimento delle prestazioni di trasmittanza U e di isolamento acustico indicate nella prima parte.

La coibentazione sarà costituita da pannelli di materiale isolante con spessore adeguato al raggiungimento dei valori di trasmittanza stabiliti.

I pannelli dovranno essere posati in modo stabile con idonei collanti senza soluzione di continuità con quelli precedentemente inseriti in fase di

realizzazione della struttura in c.a.

E' vietata in modo assoluto la posa a semplice sormonto od accostamento.

Gli eventuali locali tecnici non richiedenti la necessità di isolamento, potranno essere tamponati con blocchi in c.l.s. di adeguato spessore.

Laddove sia prevista la realizzazione di finitura esterna in mattoni a vista la stessa dovrà essere eseguita a regola d'arte con la dovuta realizzazione di intercapedine con isolante costituito da lastre di materiale isolante di adeguato spessore.

Tutte le murature di box, locali tecnici o comunque localizzati nei piani interrati, se non previste strutturalmente in c.l.s., saranno eseguite in blocchetti prefabbricati di calcestruzzo con giunti stilati lavorati faccia a vista.

I blocchetti avranno dimensioni idonee, con spessori variabili, e dovranno rispettare i vincoli di prevista resistenza al fuoco in caso di impiego in pareti delimitanti comparti, locali tecnici, ecc. a rischio d'incendio o comunque in tutti i casi previsti dalla vigente normativa antincendio.

I divisori dei singoli locali interni di ogni appartamento saranno realizzati in laterizio od altre soluzioni tecnologiche di idoneo spessore.

In corrispondenza delle pareti dei bagni si impiegheranno soluzioni per consentire la posa delle cassette di scarico dei WC e, se contigui a camere da letto, l'adeguato isolamento acustico.

Le separazioni tra appartamenti diversi saranno eseguite con doppio tavolato, in laterizio od altre soluzioni tecnologiche, di idoneo spessore con interspazio necessario per l'inserimento del materiale isolante in modo da consentire il rispetto dei limiti di trasmittanza e di isolamento acustico previsti.

Le pareti in c.l.s. dei vani scala ed ascensori confinanti con unità abitative saranno rivestite con materiale isolante di adeguato spessore per garantire l'isolamento termo/acustico.

Le malte utilizzate dovranno essere a base di calce naturale o gesso tipo pronto.

4. Canne

Tutte le canne saranno raccordate alle coperture dei fabbricati dove verranno installati torrini di esalazione statica isolati o in batteria, o comignoli in muratura.

Tutte le canalizzazioni saranno conformi alle vigenti norme, alle prescrizioni, ai regolamenti ed a tutte le disposizioni emanate dagli Enti preposti.

In ogni alloggio tutti gli apparecchi utilizzatori di gas debbono essere collegati direttamente a canne che saranno progettate e dimensionate nel rispetto delle normative vigenti.

Le canne saranno poste nelle apposite cassonettature munite di idonea coibentazione.

Le canne potranno essere singole o collettive (tipo Shunt) ed a queste potranno allacciarsi gli scarichi di più apparecchi situati a piani diversi sempreché nel secondario ogni gas immesso percorra una lunghezza pari ad un piano prima di entrare nel principale.

In ogni bagno cieco dovrà essere realizzata una aspirazione meccanica per un riscontro aria orario di almeno mc. 15/h, a mezzo di aspiratore elettrico o secondo quanto previsto al punto 11 della prima parte. I condotti saranno

realizzati con elementi prefabbricati e dovranno avere un dimensionamento rapportato al numero delle immissioni.

Il locale di deposito immondizie sarà dotato di idonee canne di esalazione, qualora il locale sia posto nell'ambito dell'edificio residenziale o comunque dotato di copertura.

5. Tetto e lattonerie

La copertura del fabbricato potrà essere a falde inclinate o piane e, ove sia a falde, dovrà essere di tipo "ventilato" o equivalente (ad esempio: microventilazione con la ventilazione del sottomanto di copertura).

Indipendentemente dalla tipologia del tetto dovrà essere realizzata un'adeguata "linea vita" anticaduta.

La coibentazione termica, in pannelli di materiale isolante di adeguato spessore, deve correre su tutte le superfici di estradosso, solai inclinati, comprese le parti verticali per l'eliminazione di eventuali ponti termici.

Le scossaline a coronamento degli edifici e quant'altro occorrente, visibile all'esterno, saranno eseguite in rame con giunte invisibili (saldate) e munite di dilatatori. I canali di gronda dovranno essere debitamente ancorati alla struttura del tetto.

Tutti i pluviali esterni alle murature saranno eseguiti in lamiere preverniciate o lamiera di rame di spessore adeguato opportunamente zancati alle murature.

In presenza di pluviali localizzati in cavedio, saranno impiegate tubazioni in polietilene rigido a bassa pressione completi di accessori e raccordi.

Tutti i pluviali dovranno terminare in pozzetti ispezionabili posti sul filo esterno dei fabbricati.

Tutta la lattoneria posta in prossimità degli alloggi sarà insonorizzata mediante antirombo o idonei accorgimenti.

Le acque meteoriche ricadenti sulle parti di edificio sporgenti rispetto alla copertura (balconi con parapetti in muratura, terrazzi, giardini pensili, ecc) dovranno essere raccolte mediante canalizzazioni confluenti nei pluviali.

6. Impermeabilizzazioni ed isolamenti

Tutti i manti impermeabili dovranno risvoltare opportunamente su tutte le strutture insistenti sulla superficie da proteggere e lungo il perimetro della stessa e dovranno essere idoneamente protetti.

I pannelli di isolamento acustico previsti specificatamente in verticale dovranno essere saldamente fissati alla muratura di supporto e perfettamente aderenti per evitare qualsiasi ponte acustico.

In caso di locali sottotetto abitabili, questi dovranno essere coibentati termicamente ed isolati acusticamente come gli alloggi.

Tutte le murature a contatto con il terreno dovranno essere opportunamente impermeabilizzate.

Gli eventuali giardini pensili ed i passaggi posizionati ad ogni livello saranno opportunamente impermeabilizzati, previa formazione di idonee pendenze.

Le eventuali zone porticate a piano terra situate su piani interrati e/o seminterrati dovranno essere opportunamente impermeabilizzate.

L'impermeabilizzazione e coibentazione di terrazzi sovrastanti locali con permanenza anche solo saltuaria di persone dovrà rispettare totalmente le prescrizioni più oltre esposte.

I balconi dovranno essere impermeabilizzati prevedendo adeguati risvolti sotto le soglie ma senza barriera vapore e coibentazione.

Sul solaio a piano terra (copertura piano cantinato/box) oltre allo strato di materiale isolante dovrà essere messo in opera un ulteriore strato coibente costituito da pannelli di materiale isolante di idoneo spessore, limitatamente alle aree confinanti con i sovrastanti locali abitati.

Internamente alla doppia parete prevista come separazione di alloggi contigui sarà posto in opera, fissato su entrambe i due tavolati, pannello di materiale isolante di adeguato spessore.

Per evitare ponti acustici tutti i tavolati interni di contro tamponamento nonché tutti i rivestimenti in laterizio dovranno essere isolati dal sottostante solaio mediante la stesura di materiale isolante di idoneo spessore ed adeguatamente debordante dal tavolato stesso.

Dovrà inoltre essere previsto l'isolamento acustico del sovrastante solaio impiegando al riguardo strisce dello stesso tipo di materiale isolante.

Le cassette di scarico dei WC saranno dotate di schermatura protettiva verso il locale attiguo costituita da foglio di materiale isolante di idoneo spessore tra cassetta e tavolato su entrambe le facce.

Tutte le tubazioni (pluviali, fognatura, reti di alimentazione acqua) passanti in cavedi interni o comunque attigui ad alloggi, saranno rese insonorizzate mediante fasciatura con idonei elementi per eliminare ponti acustici.

I locali dove verranno installate apparecchiature tecniche di qualsiasi tipo dovranno essere opportunamente isolati acusticamente in modo che nei locali superiori ed adiacenti o sottostanti si registri un livello di rumore non superiore a 35 dB.

I solai di copertura dell'eventuale piano piloti e degli atrii d'ingresso dei fabbricati dovranno essere coibentati con pannelli di materiale isolante fissati stabilmente all'intradosso del solaio o interposti nello spessore delle sovrastanti pavimentazioni.

7. Intonaci

Tutte le pareti esterne degli edifici non rivestite in paramano o altri materiali saranno intonacate "al civile" e tinteggiate nei colori indicate dalla D.L.

Le pareti interne ed i soffitti di tutti i locali degli alloggi e dei vani scala saranno rivestiti con intonaco finitura a gesso o con intonaci a base di calce idraulica naturale.

Anche nelle cucine e bagni, al di sopra dei rivestimenti, le pareti ed i soffitti saranno finiti con intonaco completo al civile fine, pronti per essere successivamente tinteggiati.

8. Pavimentazioni e rivestimenti

La pavimentazione di tutto il piano interrato, compresi cantine e box, a diretto contatto con il terreno di fondazione, sarà realizzata in getto di c.l.s. di spessore adeguato.

La finitura superiore del c.l.s. sarà effettuata con spolvero di quarzo miscelato con cemento e lisciatura con mezzo meccanico.

Dovrà essere prevista un'adeguata pendenza verso i chiusini di scarico e dovrà essere frazionata in campiture mediante fresature ed inserimento nelle stesse di giunti elastici atti a sopportare il transito veicolare.

Le rampe di accesso ai boxes dovranno essere realizzate con superficie lavorata a "spina di pesce".

Tutti i locali tecnologici quali locali macchine ascensori, contatori elettrici, depositi immondizia, ecc. saranno pavimentati con piastrelle di gres porcellanato antigelivo.

La pavimentazione delle eventuali parti porticate sarà realizzata in materiali antigelivi ed antisdrucchiolevoli quali: lastre di granito, masselli autobloccanti in cls colorato, lastre di cemento con strato superiore in miscela di quarzo, o analogo materiale.

Balconi, terrazzi e locali comuni saranno pavimentati con piastrelle monocottura antigeliva in tinta e tipologia a discrezione della D.L.

Soggiorno, camere, ingresso e disimpegno avranno pavimentazione in piastrelle monocottura di prima scelta da cm. 30 x 30.

Cucina e bagni saranno pavimentati con piastrelle monocottura di prima scelta da cm. 20 X 20.

Tutte le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con piastrelle monocottura di prima scelta fino ad un'altezza pari a 1,80 m. Negli angoli cottura invece dovrà essere realizzato un risvolto con piastrelle monocottura di prima scelta con una profondità di 60 cm.

Le pareti dei bagni dovranno essere rivestite con piastrelle monocottura di prima scelta fino ad un'altezza di 2,00 m.

La posa delle piastrelle sarà a giunto ravvicinato, ortogonale alle pareti.

La separazione di pavimenti di diversa tipologia e/o formato dovrà essere regolarizzata con inserimento di profilato in ottone corredato da zanche di idoneo spessore, mentre uguali tipologie di pavimentazioni non dovranno presentare soluzione di continuità e di linearità dei relativi giunti.

Tutti i locali degli alloggi, ad esclusione dei bagni e delle pareti della cucina rivestite con piastrelle, saranno corredati sul perimetro da zoccolini che potranno essere in legno duro da cm. 8 x 1, fissati alle pareti con viti e tasselli o collanti.

Le soglie ed i davanzali sia interni che esterni degli alloggi e vani comuni saranno in pietra, marmo o elementi prefabbricati di cemento.

I gradini di tutte le rampe di scale interne od esterne saranno rivestiti in materiali lapidei come sopra descritti (pietra, marmo). Le pedate avranno spessore pari a cm. 3, le alzate pari a cm. 2. Le pedate delle scale comuni dovranno essere dotate di fresatura antisdrucchio.

I pavimenti degli atri d'ingresso e dei pianerottoli scala saranno realizzati in lastre di granito o materiale simile di spessore adeguato con superficie lucidata a piombo.

Le rampe di scale ed i pavimenti degli atri saranno corredati da zoccolini di materiale identico.

9. Serramenti

I serramenti esterni per finestra e porta-finestra dovranno essere a battenti su asse verticale apribili verso l'interno ad anta.

I serramenti saranno realizzati in legno della migliore qualità e scelta od altro idoneo materiale (pvc, alluminio), completi di tutti i necessari accessori.

I vetri-camera saranno posti in apposite sedi con righello fermavetro opportunamente fissati, previa interposizione di idonee guarnizioni di tenuta all'acqua ed all'aria.

I cassonetti delle tapparelle, ove previste, saranno anch'essi in legno delle migliori essenze od altro materiale idoneo e saranno muniti di finestratura di aerazione, guarnizioni di tenuta in elastomeri e rivestiti all'interno con materiale coibente e fonoisolante.

In ogni caso gli infissi dovranno avere prestazioni fisico-meccaniche conformi a quanto appresso specificato:

- permeabilità dell'aria: classe A 3
- tenuta dell'acqua: classe E 4
- resistenza ai cariche del vento: cat. V 2

I vetri dei serramenti esterni degli alloggi saranno realizzati in modo da garantire un valore limite di trasmittanza U, relativo al l'intero sistema (telaio + vetro), pari a 2,2 W/m²k.

Le tapparelle, ove previste, saranno costituite da elementi di cloruro di polivinile rigidi, colorati in pasta e, ad avvolgibile abbassato, dovrà essere garantita l'assoluta oscurità.

Lo zoccolo terminale sarà opportunamente appesantito e dotato di squadrette d'arresto con paracolpi solidali con il telaio.

Tutte le tapparelle saranno munite di catenaccioli di sicurezza.

Tutti gli alloggi saranno muniti di portoncino di primo ingresso blindato con pannello esterno in legno scelto dal progettista e pannello interno dotato di finiture uguali a quelle descritte qui di seguito.

I serramenti interni saranno in legno con anta tipo tamburato pieno con ossatura perimetrale in essenza, copertura in pannelli rivestiti da impiallacciatura essenze nazionali, colore naturale o altro, con guarnizione perimetrale in gomma.

Qualora venissero realizzate chiusure delle parti vetrate esterne a mezzo di elementi tipo "persiane", queste dovranno essere realizzate in legno della migliore qualità e scelta od altro idoneo materiale in sintonia con il serramento installato.

10. Tinteggiature

Le parti di facciata non rivestite con elementi già finiti potranno, in alternativa, esser pitturate con prodotti traspiranti a base di cariche minerali.

I camini ed i volumi tecnici su copertura saranno trattati nello stesso modo.

I materiali dovranno essere di primaria marca e debitamente campionati.

Le pareti degli atri e dei vani scala saranno rifinite con intonaco resino plastico o con tinteggio di idropittura lavabile.

La sottofaccia delle rampe di scala e dei pianerottoli ed i soffitti degli atri d'ingresso saranno tinteggiati con idropittura lavabile.

11. Impianti

11.1 Rete fognaria interna

Tutti gli scarichi verticali che dai piani di abitazione e piloty verranno realizzati con un sistema di scarico fonoassorbente, saranno di adeguato diametro e completi di tutti i pezzi speciali occorrenti per la migliore funzionalità.

Le tubazioni saranno fissate alle strutture con accorgimenti tali da evitare la trasmissione dei rumori alla struttura.

I montanti di fognatura saranno muniti di sifone al piede con ispezione e comunque conformi ai vigenti regolamenti.

Nei piani cantinati e fino a filo fabbricato, anziché tubazioni fonoassorbenti, potranno essere impiegate tubazioni rigide in polietilene a bassa pressione, pvc o polipropilene, completi di tutti i raccordi ed accessori.

Se previsto dal regolamento comunale e dal regolamento d'igiene vigenti la rete fognaria dovrà consentire lo scarico separato delle acque nere, grigie e bianche.

L'impianto di scarico interno agli alloggi, compresi quelli degli apparecchi previsti su balconi saranno realizzati con materiali e sezioni adeguati e completi di tutti i necessari accessori.

11.2 Impianto idrico sanitario

L'impianto dovrà assicurare la distribuzione di acqua potabile prelevata dall'acquedotto comunale a tutte le utenze dell'edificio di civile abitazione.

L'impianto dovrà inoltre prevedere la rete d'innaffiamento del giardino condominiale completamente separata ed indipendente dalla rete di distribuzione delle altre utenze in ossequio di quanto previsto dalle norme UNI/EN vigenti. La rete di irrigazione sarà provvista di regolari idranti con attacco a squadra per le prese d'acqua.

Il progetto dell'intero impianto avverrà in conformità a quanto prescritto dalla normativa e dai regolamenti vigenti.

Il locale della centrale idrica sarà asciutto, convenientemente ventilato, provvisto di porta d'accesso classe REI 120 certificata.

Tutte le reti di distribuzione dell'acqua saranno intercettabili a mezzo di saracinesche.

Le reti di distribuzione dell'acqua ad uso potabile e le reti di distribuzione ad uso tecnologico (es. idranti giardino, antincendio, prese lavaggio locale pattumiera, reintegri impianto di riscaldamento, reintegri impianto di condizionamento, ecc.) dovranno essere rigorosamente separate per evitare contaminazioni. In ogni caso è prescritta la separazione di dette reti mediante l'uso di disconnettori idraulici a zona di pressione controllata conforme alle norme UNI/EN vigenti.

Le reti di distribuzione dovranno essere rigorosamente protette dal gelo.

La rete di distribuzione deve essere progettata e realizzata con materiali tali da assicurare il rispetto delle norme igieniche indicate nelle norme UNI/EN vigenti.

Tutta la rete idrica deve essere provvista di morsetti per il collegamento con conduttori di protezione alla rete di messa a terra.

Tutti gli impianti idrici delle singole unità immobiliari saranno intercettabili a mezzo di rubinetto d'arresto posto in luogo facilmente accessibile.

In ogni alloggio saranno predisposte anche le tubazioni per la distribuzione di acqua calda agli apparecchi utilizzatori, degli attacchi carico e scarico per lavastoviglie e lavabiancheria.

Si dovranno prevedere colonne di ventilazione secondaria per i WC.

Dotazione di apparecchi sanitari e rubinetterie dei singoli alloggi:

- bagni principali: lavabo, bidet, tazza WC, vasca dimensioni 170 x 70 o similari (completi di tutti gli accessori);
- bagni di servizio: lavabo, tazza WC, piatto doccia in 80 x 80 o similari (completi di tutti gli accessori), attacco per lavabiancheria;
- cucina: attacco per lavello (questo escluso), attacco per lavastoviglie;
- rubinetterie: tutti i miscelatori saranno del tipo monoforo a dischi ceramici monocomando.

Gli impianti di sollevamento dell'acqua potabile, se previsti, saranno installati nel locale autoclave e saranno conformi alle norme comunali.

Gli impianti dovranno essere opportunamente coibentati con materiali fonoassorbenti.

11.3 Impianto di distribuzione del gas

Le colonne di alimentazione fino al contatore saranno eseguite dalla ditta erogatrice.

I contatori saranno installati al piano terra, lungo la recinzione od in prossimità dei fabbricati entro apposito contenitore in ferro o cemento a discrezione delle D.L.

L'impianto dovrà essere realizzato nel pieno rispetto delle normative UNI, nonché dei regolamenti di settore vigenti.

In ogni alloggio dovrà essere installato un impianto rilevatore di fughe di gas.

Le cucine dovranno inoltre essere dotate di griglia di aerazione come da normativa vigente.

11.4 Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento centralizzato deve prevedere, preferibilmente, un'unica centrale termica sia per la produzione dell'acqua calda da riscaldamento, sia per la produzione dell'acqua calda per usi igienico sanitari.

L'impianto dovrà quindi prevedere preferibilmente l'installazione di un impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione, funzionante a bassa temperatura per il riscaldamento degli alloggi tramite pannelli radianti comandati da adeguato termostato ambiente programmabile; caldaia a temperatura scorrevole, accoppiata a scambiatore di calore a piastre ed eventualmente serbatoio di accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria completo di impianto di addolcimento per il circuito caldo sanitario. Dovrà inoltre essere previsto un impianto di rilevazione fughe gas, a protezione dello stabile.

Ogni singolo alloggio dovrà essere dotato di contatore di calore volumetrico per il riscaldamento e di misuratore elettronico compatto per la ripartizione dell'energia termica dell'acqua calda sanitaria completo di display per la visualizzazione del consumo di acqua, di energia, della temperatura dell'acqua, delle ore di funzionamento, ecc.

11.5 Impianto elettrico

Tutti gli impianti elettrici dovranno essere eseguiti oltre che secondo tutte le norme vigenti anche secondo le particolari norme emanate dalle aziende erogatrici e concessionarie.

Tutti i materiali impiegati saranno marcati I.M.Q (Istituto Marchio di Qualità) o Istituto CEE equivalente.

Il contratto di fornitura deve prevedere una potenza impegnata contemporanea pari a 3,00 KW per uso domestico ed il sistema di misura dovrà essere installato in apposito locale.

L'impianto dovrà essere realizzato tenendo conto delle seguenti priorità:

- distribuzione a stella e non ad anello;
- adottare tutti i criteri tecnologici atti a limitare gli effetti del campo elettrico senza rendere poco efficiente e attuale l'impianto stesso.

Ogni appartamento deve essere provvisto di un centralino ad incasso contenente:

- n. 2 interruttori automatici magnetotermici differenziali bipolari;
- n. 1 trasformatore 230/12 Volt;
- n. 1 suoneria in bronzo 12 Volt;
- n. 1 ronzatore (comandato dal bagno).

I centralini dovranno essere installati all'ingresso di ogni alloggio.

Il collegamento ai singoli contatori sarà eseguito con cavi di sezione adeguata, in modo da limitare una caduta di tensione inferiore al 8% alla potenza contrattuale.

Ogni terrazza e balcone di profondità superiore a m. 1,50 anche solo in una porzione di essi, sarà munito di un punto luce e presa da 10 A esterni da localizzarsi a parete.

In ogni alloggio saranno realizzati:

a) un impianto luce composto da:

- cucina: 2 punti luce interrotti;
- bagni: 2 punti luce interrotti;
- ripostiglio: 1 punto luce interrotto;
- soggiorno: 1 punto luce invertito con accensione in tre punti distinti, 1 punto luce deviato;
- camera da letto matrimoniale: 1 punto luce invertito con accensione in tre punti distinti di cui due alla testata del letto ad un interasse di cm. 230 e ad un'altezza di cm. 60 dal pavimento;
- disimpegni (corridoi): 1 punto luce deviato con accensione in corrispondenza di tutte le porte che danno sul disimpegno; il comando di accensione potrà essere comune a due porte se queste si trovano a meno di cm. 50 di distanza ed è possibile la sua collocazione tra le due;
- camera da letto singola e studio: 1 punto luce deviato;
- balconi e terrazze: 1 punto luce comandato dall'interno dell'alloggio in corrispondenza di tutti gli accessi al balcone stesso e potrà essere a seconda dei casi interrotto, deviato o invertito; è prevista la fornitura di corpo illuminante stagno per il contenimento di lampada a fluorescenza di classe A di efficienza energetica;

b) un impianto con FM (forza motrice) composto da:

- soggiorno: 3 derivazioni complete di presa di corrente;

- camera da letto matrimoniale: 3 derivazioni complete di prese di corrente di cui 2 poste a cm. 30 dal pavimento in corrispondenza dei deviatori;
 - camera da letto singola e studio: 2 derivazioni complete di presa di corrente;
 - disimpegno: 1 derivazione completa di presa di corrente F.M. multistandard (10 A - 16 A) con terra laterale e centrale, 2 se il disimpegno supera i m. 3 di lunghezza;
 - bagni: 2 derivazioni complete di presa di corrente di cui una a lato del lavabo;
 - cucina: 2 derivazioni complete di presa di corrente ad altezza di cm. 100 circa, 3 prese ad altezza di cm. 30; 3 derivazioni complete di presa F.M. multistandard (10 A - 16 A) con terra laterale e centrale;
 - lavatrice - lavastoviglie: in corrispondenza di questi elettrodomestici dovrà essere installata una derivazione completa di presa F.M. con terra laterale e centrale protetta localmente da interruttore automatico magnetotermico bipolare con polo protetto;
 - balconi e terrazze: 1 derivazione completa di presa di corrente del tipo stagno (1 per alloggio).
- c) un impianto campanelli comprendente:
- 1 pulsante esterno della porta d'ingresso tipo da incasso con piastra quadrata o rettangolare;
 - 1 suoneria all'interno dell'alloggio (su centralino);
 - 1 pulsante a tirante nei bagni e nelle docce con tirante accessibile dalla vasca;
 - 1 ronzatore per bagni con suono differenziato da quello della suoneria all'ingresso (su centralino);
 - 1 trasformatore di sicurezza di alimentazione.
- d) un impianto telefonico comprendente:
- scatola di allacciamento e derivazione di alloggio posta in prossimità dell'ingresso;
 - un punto telefonico predisposto in scatola da incasso e tubazione nel soggiorno e nella camera da letto matrimoniale.

11.6 Impianto elettrico parti comuni, boxes, cantine, ecc.

Per l'alimentazione dei servizi generali dovrà essere previsto un contatore luce e per forza motrice. A valle del contatore dovrà essere installato un appropriato interruttore generale automatico quadripolare completo di protezione magnetometrica e di relè differenziale regolabile in tempo e corrente.

Per ogni vano scala deve essere installato, nel locale contatori, un quadro servizi che dovrà contenere gli interruttori necessari alla protezione dei circuiti relativi alla scala stessa. Nel quadro dovranno essere installati interruttori automatici magnetotermici differenziali. In generale ogni linea di utilizzo a se stante sarà protetta da interruttore automatico magnetotermico differenziale.

Gli ingressi, le scale, gli sbarchi ascensore saranno illuminati mediante apparecchi fluorescenti di classe A di efficienza energetica. Queste accensioni rimarranno disattivate durante le ore diurne per mezzo di un relè crepuscolare. Per gli ingressi scala al piano terreno verranno posti punti luce

sufficienti alla migliore luminosità degli ambienti.

Saranno inoltre installate lampade autoalimentate di emergenza su ogni pianerottolo sbarco ascensori, nei corridoi boxes, nei corridoi dei piani interrati secondo le prescrizioni delle leggi vigenti.

Gli apparecchi esposti alle intemperie dovranno essere a norma, del tipo stagno.

L'impianto di illuminazione dei locali "centrali tecnologiche" sarà di tipo stagno. Verranno inoltre posate lampade d'emergenza autoalimentate.

I quadri delle centrali tecnologiche saranno muniti di contatti di stato per la segnalazione locale e a distanza delle condizioni di esercizio dell'utenza.

Ogni cantina ed ogni box avranno un punto luce interrotto a parete con plafoniera stagna ad incandescenza ed una presa di luce da 10 A stagna, collegati al contatore individuale, muniti singolarmente di relè differenziale magnetotermico.

Nei corridoi verranno poste lampade fluorescenti stagne di classe A di efficienza energetica in numero sufficiente per una buona illuminazione. Gli interruttori avranno indicazione luminosa.

Lungo le corsie boxes verranno poste lampade fluorescenti stagne di classe A di efficienza energetica che saranno accese con crepuscolare alimentate dal contatore servizi casa.

Gli impianti luce e forza motrice degli ascensori verranno alimentati dal quadro generale e saranno completamente separati dagli altri impianti, saranno eseguiti secondo le norme ISPEL con linee protette da interruttori magnetotermici differenziali al piede di partenza di ogni ascensore.

11.7 Impianto di messa a terra

La rete di terra estesa a tutte le prese, centri luce e le armature metalliche per illuminazione, gli armadi dei quadri, i motori, ecc. che secondo le norme CEI devono essere protetti con la messa a terra, dovranno essere allacciati all'impianto di terra unico. L'impianto stesso verrà eseguito secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

11.8 Impianto telefonico

In ogni scala saranno installati, nelle asole predisposte a partire dal locale contatori, i montanti in tubo e le relative scatole di derivazione per il passaggio dei cavetti dell'impianto telefonico.

Le derivazioni ai singoli alloggi saranno realizzate fino alle scatole incassate nei singoli appartamenti.

11.9 Impianto citofonico

Verrà realizzato con conduttori entro tubazioni incassate e sarà del tipo videocitofono. In ogni alloggio verrà posto un apparecchio a cornetta per la comunicazione con i quadri installati rispettivamente all'ingresso dell'atrio scala ed a quelli posti al cancello d'ingresso pedonale e con la possibilità di apertura separata degli ingressi.

L'impianto sarà completo di ogni accessorio e munito di tutti i sistemi tecnici necessari per ottenere trasmissioni chiare e prive di interferenze.

11.10 Impianto centralizzato antenne TV e satellitare

Verrà eseguito un impianto centralizzato comprensivo di antenna TV e paraboloide per la ricezione satellitare completo di centrale di testa, cavo coassiale e dispositivi di distribuzione.

Ogni singolo alloggio sarà dotato di una presa per antenna TV ed una presa per l'impianto satellitare.

L'alimentazione sarà derivata dal quadro servizi generali a mezzo di un interruttore automatico magnetotermico differenziale.

11.11 Impianto antincendio

L'impianto idrico antincendio ad idranti fissi dovrà essere eseguito in accordo a quanto previsto e prescritto dai decreti 16.5.1987 n. 246 "Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione" e 1.2.1986 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione ed esercizio di autorimesse o simili" nonché delle successive circolari esplicative.

L'impianto sarà costituito da rete indipendente alimentata dalla centrale di riserva in grado di proteggere tutti i piani dell'edificio ad uso di civile abitazione, l'autorimessa dell'edificio costituita dai boxes privati.

11.12 Impianto parafulmine

Qualora il progetto preveda l'adozione di un impianto parafulmine, lo stesso sarà realizzato secondo le prescrizioni contenute nelle vigenti norme.

Tutte le reti idriche, antincendio ed innaffiamento, interrate, e realizzate con tubi in acciaio jutate e catramate dovranno essere predisposte per la protezione catodica, in modo da isolare le reti interrate dalle strutture dei fabbricati.

11.13 Impianto ascensori

Gli impianti ed i loro componenti, devono essere conformi in tutto alle prescrizioni delle leggi, delle norme UNI/EN ISO e/o dei regolamenti in vigore al momento della costruzione.

Per quanto riguarda i componenti elettrici, tutte le apparecchiature e tutti i componenti degli impianti devono essere di qualità comprovata e dotati di contrassegno CEI e/o marchio I.M.Q. o di equivalente contrassegno qualitativo se di produzione estera.

12. Dotazioni accessorie e varie

Dovranno essere previsti i seguenti arredi fissi:

- a) cassetta per lettere, una per ogni appartamento, di dimensioni atte a contenere riviste e stampe di formato UNI A4, posta nell'atrio di ingresso all'edificio o presso il cancello d'ingresso pedonale;
- b) nell'atrio di ingresso all'edificio, alloggiamento per stuoio nettascarpe incastrato nel pavimento in corrispondenza dell'accesso esterno di larghezza almeno pari al vano di accesso e di lunghezza di almeno 1,20 m.

12.1 Boxes

Pavimento in battuto di cemento, porte basculanti grecate o alettate in lamiera verniciata o zincata, corredate degli accessori d'uso.

12.2 Cantinole

Pavimento in battuto di cemento, porte in lamiera nervata verniciata o zincata con catenacciolo.

12.3 Locale per la raccolta differenziata dei rifiuti

Locale interamente piastrellato su pareti e pavimento con piastrelle di gres porcellanato antigelivo, dotato di attacco per l'acqua per la pulizia del locale e di idonea canna di esalazione, qualora il locale sia posto nell'ambito dell'edificio residenziale o comunque dotato di copertura.

13. Manutenzione

Dovrà essere adottato ogni singolo accorgimento atto a favorire interventi manutentivi agevoli, economici e controllabili nel tempo.

Dovrà quindi essere garantita la massima ispezionabilità di ogni tipo di impianto realizzato che dovrà inoltre essere dotato di un piano di manutenzione, allegato al progetto esecutivo, che consenta di programmare i successivi interventi e la loro incidenza sul costo globale dell'edificio.

In particolare dovranno essere fornite indicazioni sia per gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle parti comuni dell'edificio, sia per quelli da realizzarsi, anche all'interno delle unità abitative, a carico del proprietario e/o locatario.

E' fatto obbligo di certificare la scelta delle tecniche e dei materiali utilizzati e di garantirne il rispetto e la continuità elaborando, oltre al "LIBRETTO D'USO", in base alle attuali normative, anche la stesura di un pratico "MANUALE DI MANUTENZIONE" di facile consultazione.

Questa documentazione, curata dall'operatore, dovrà essere consegnata all'amministratore del costituendo condominio ed ai soggetti fruitori degli alloggi e conterrà ad esempio: le finalità del progetto edilizio, i materiali e gli impianti utilizzati con le relative certificazioni, oltre a consigli utili per la gestione e la manutenzione dello stabile.

14. Sistemazione esterna

I percorsi carrabili, corselli box compresi, saranno costituiti da uno strato di conglomerato bituminoso (spessore cm. 6-8) posato su adatto sottofondo e da un sovrastante tappetino di usura (spessore cm. 2).

L'accesso ai box sarà dotato di cancello con apertura automatica.

I percorsi pedonali, così come indicati nelle tavole di progetto, saranno eseguiti in materiali antigelivi ed antisdrucchiolevoli quali: lastre di granito, masselli autobloccanti in cls colorato, lastre di cemento con strato superiore in miscela di quarzo, o analogo materiale posati su adatto sottofondo.

Nelle zone a verde indicate nelle tavole di progetto, lo spessore minimo della terra di coltura sarà di cm. 50.

ALLEGATO “B”

(PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE – COLLEGIO DEGLI INGEGNERI ED ARCHITETTI
MILANO 2007)

B EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO

5

Edificio in edilizia
convenzionata



63

S.l.p. 3.267 m ²	V. 11.970 m ²	Tempi 22 mesi	Costo dell'opera al m ² € 987,00	Costo dell'opera al m ² € 269,00
--------------------------------	-----------------------------	------------------	--	--

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

IND.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e riporti	54.361,00	1,60
02	Opere in c.a.	809.962,00	23,03
03	Isolamenti	35.488,00	1,04
04	Massetti e impermeabilizzazioni	96.808,00	2,83
05	Murature e tavolati	445.110,00	13,10
06	Intonaci, rasature e fesseggiature	268.483,00	7,90
07	Canne e fognature	89.850,00	2,64
08	Pavimenti e rivestimenti	197.019,00	5,82
09	Coperture e lattonerie	79.316,00	2,33
10	Serramenti in legno e in alluminio	451.192,00	13,28
11	Opere in ferro	42.386,00	1,25
12	Opere in marmo	115.807,00	3,41
13	Impianto di riscaldamento	159.949,00	4,71
14	Impianto idrosanitario, antiscandio e gas	223.715,00	6,58
15	Impianto elettrico	159.196,00	4,68
16	Impianto ascensore	79.881,00	2,35
17	Variazioni esterne	89.788,00	2,64
Costo Totale		3.398.611,00	100,00
di cui: Residenza		3.223.247,00	
Parcheggi		175.361,00	

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m ² 3.223.247,00 / 11.970	€ 987,00	Costo dell'opera al m ² 3.223.247,00 / 11.970	€ 269,00
Costo base unitario dell'edificio 35.488,00 / 11.970	€ 5.480,00		

B**EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO****Edificio in edilizia convenzionata****5**

S.l.p.	V.	Tempi	€/m ²	€/m ²
3.267 m ²	11.970 m ²	22 mesi	987,00	269,00

**DESCRIZIONE DELLE OPERE****CONSISTENZA**

L'intervento riguarda la costruzione di un edificio di 6 piani abitabili fuori terra per il corpo principale e di 4 piani abitabili fuori terra per il corpo di testa.

Il piano interrato è ad uso cantine, locali tecnici box, e posti auto. I box ed i posti auto si estendono oltre il perimetro del fabbricato.

Il terreno su cui sorge l'opera è di circa 2.981 m² di cui 763 m² coperti e 2.218 m² liberi.

L'edificio ha le seguenti dimensioni:

S.l.p.	3.267 m ²
V.	11.970 m ²

CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

Struttura. L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato in opera.

Le fondazioni sono del tipo diretto a rastri, a pinto isolato e del tipo a platea per i corpi scala e ascensore.

Solai. I solai sono realizzati per la copertura del piano interrato (cantine e box) in lastre predalles alleggerite con blocchi di polistirolo e getto integrativo in cls per i piani superiori con travetti prefabbricati in latero cemento, pignate in laterizio e getto in calcestruzzo di completamento.

Murature di tamponamento. I tamponamenti perimetrali esterni sono realizzati con muratura a doppio tavolato a cassa vuota con interposto strato di isolante termico.

Il tavolato esterno è realizzato con mattoni pieni a mano con finitura a vista spessore 12 x 25 cm e in fessato spessore 12 cm secondo il tipo di finitura delle facciate, mentre il tavolato interno è formato con mattoni forati spessore 8 cm.

Tavolati. I tavolati divisorii interni sono realizzati con futati spessore 8 cm.

I tavolati dei bagni e delle cucine che costituiscono parete attrezzata con tubazioni e vaschetta da incasso sono realizzati come sopra ma con forati spessore 12 cm.

Copertura. La copertura del tipo a falde è protetta con manto in tegole mozilinesi.

Pavimenti, cantine e locali comuni. All'interno delle singole unità abitative sono impiegati i seguenti materiali per pavimento e rivestimento: ingressi, cucine, locali di soggiorno, disimpegni, bagni, camere da letto: ceramica monocottura dimensioni 20 x 20 cm. Il rivestimento dei bagni e delle cucine è realizzato per un'altezza di 160 cm. Per la cucina è rivestita la sola parete attrezzata. Balconi e terrazzi: piastrelle di ceramica ingeliva formato 10 x 20 cm.

Intonaci. Tutte le pareti non rivestite e i soffitti dei locali sono realizzati con intonaco premiscelato tipo pronto e successiva rasatura a gesso.

Isolamento termico. L'isolamento termico è realizzato con poliuretano spruzzato, nell'intercapedine dei muri perimetrali e sotto il pavimento del piano rialzato, e con argilla espansa sopra il solaio di copertura.

Scale. La struttura delle scale è in cemento armato. Sottorampa, sottoripiani, risvolti laterali e pareti sono intonacati con intonaco tipo sponcos e rasatura a gesso, con applicazione di finitura per le pareti di intonaco plastico fine, per il sottorampa e i sottoripiani di idropittura lavabile bianca. Le rampe delle scale sono rivestite in marmo botticino.

Serramenti. Le persiane ripiegabili, le finestre e le porte finestre per la chiusura dei vani degli appartamenti verso l'esterno sono realizzate in Pino di Svezia verniciato tinta noce, con vetrocamera. Le porte interne sono del tipo tamburato a pannelli lisci. La finitura dei pannelli è in laccato bianco.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

I pluviali sono esterni in rame; gli scarichi verticali e orizzontali sono in pvc.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo: in ogni alloggio è installata una caldaia a gas per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria.

La distribuzione del fluido scaldante è del tipo monotubo, i corpi scaldanti sono termocanottori.

Ogni alloggio è dotato di alimentazione a gas, con tubazione di distribuzione dal contatore alla caldaia e derivazione per la cucina.

B**EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO****Edificio in edilizia convenzionata****5**S.l.p.
3.267 m²V
11.970 m²Tempi
22 mesi€/m²
987,00€/m²
269,00P.6
65**DESCRIZIONE DELLE OPERE**

L'**impianto idrico** è costituito da colonne montanti che portano l'acqua fredda alle cucine e ai bagni ed è completo di impianto di sopravvivenza dell'acqua.

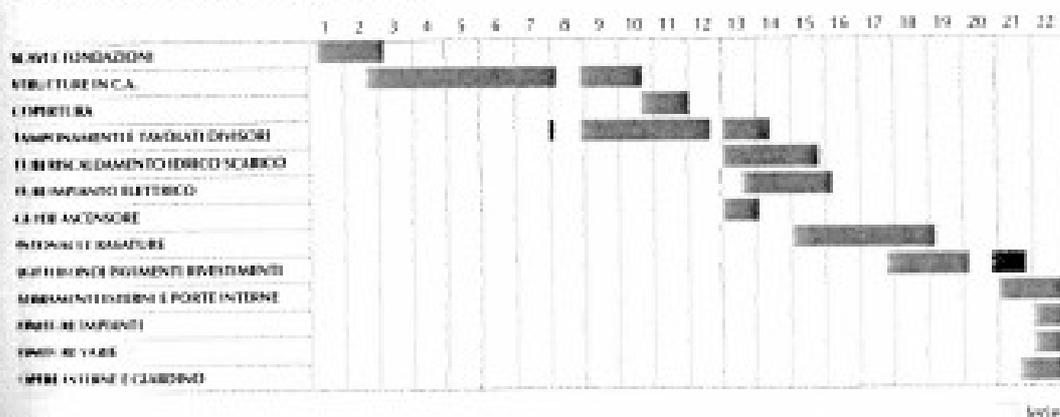
L'**impianto elettrico** è costituito da linee di distribuzione che partono dal locale contatori situato al piano seminterrato.

Ogni alloggio è previsto di tubazione telefonica e di

impianto citofonico con comando elettrico di apertura della porta di ingresso di ciascuna scala.

L'**impianto TV** è di tipo centralizzato con colonne discendenti agli alloggi.

Ogni scala è dotata di **impianto ascensore** automatico normalizzato con portata di 6 persone.

TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE: MESI 22

B*EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICA*

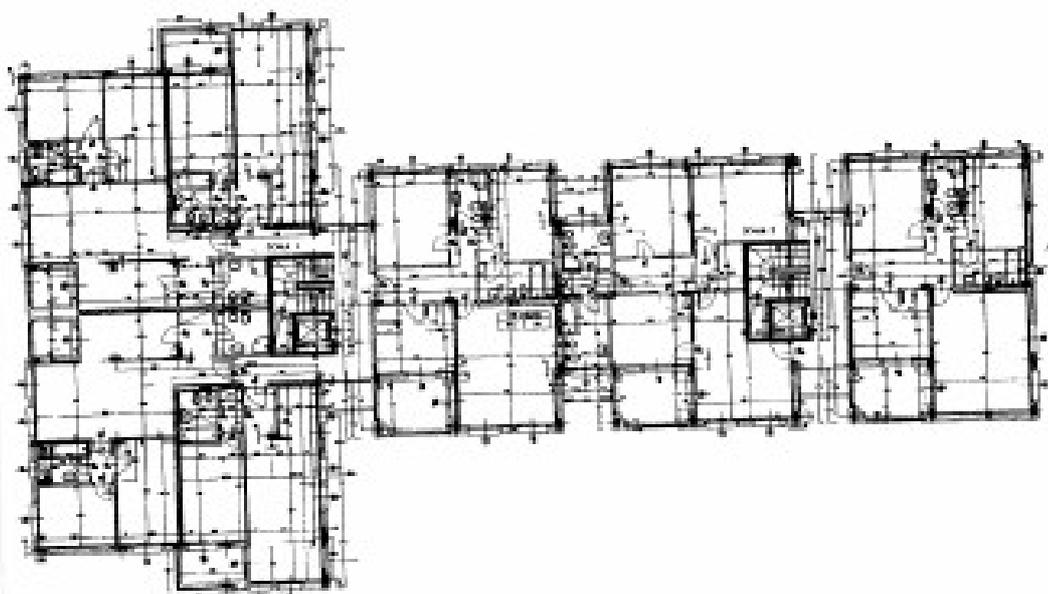
Edificio in edilizia convenzionata

5

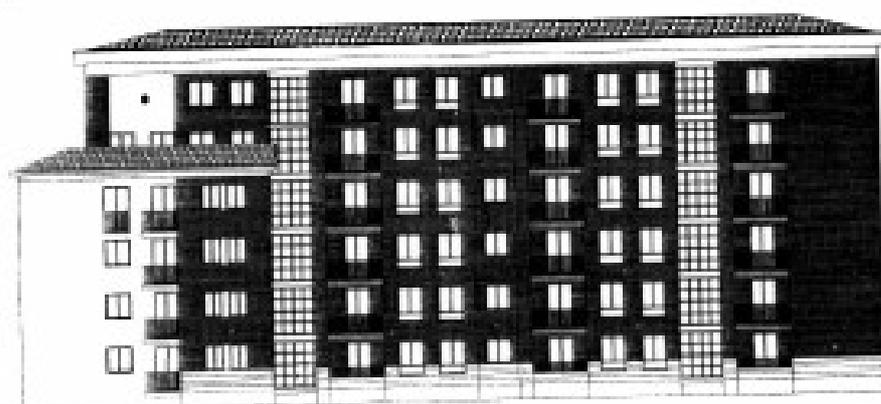
S.l.p.	V.	Tempi	€/m ²	€/m ²
3.267 m ²	11.970 m ²	22 mesi	907,00	269,00



DISEGNI: PIANTE

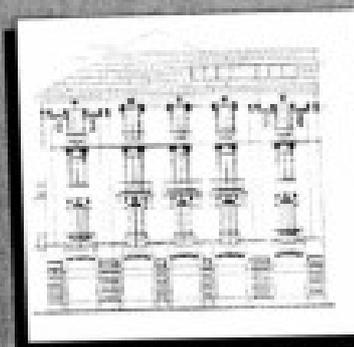


DISEGNI: PROSPETTO



B EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO

6 Risanamento conservativo



67

S.l.p. 3.213 m ²	V 10.602 m ²	Tempi 19 mesi	Costo dell'opera al m ² € 833,00	Costo dell'opera al m ² € 252,00
--------------------------------	----------------------------	------------------	--	--

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

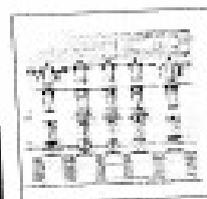
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Opere provvisorie	143.286,00	5,35
02	Demolizioni	252.043,00	9,42
03	Nuove strutture	382.349,00	14,29
04	Murature, tavolati e intonaci	323.559,00	12,09
05	Sottolondi impermeabilizzazioni e colbertazioni	149.021,00	5,57
06	Tinteggiature	81.285,00	3,04
07	Pavimenti e rivestimenti	190.403,00	7,42
08	Controsoffittature	98.926,00	3,70
09	Opere da laboratorio e da fabbrica	25.583,00	0,96
10	Opere da falegnameria	350.528,00	13,10
11	Opere in pietra e varie	66.603,00	2,49
12	Assistenze murarie	120.541,00	4,80
13	Impianto di riscaldamento e idrosanitario	330.680,00	12,35
14	Impianto elettrico	95.524,00	3,57
15	Impianto ascensore	50.157,00	1,87
	Costo Totale	2.676.568,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m ² 1.476,568,00 / 3.213	€ 833,00	Costo dell'opera al m ² 2.676.568,00 / 10.602	€ 252,00
--	----------	---	----------

B**EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO****Risanamento conservativo****6**

S.l.p.	V.	Tempi	€/m ²	€/m ²
3.213 m ²	10.602 m ²	19 mesi	113,00	252,00

**DESCRIZIONE DELLE OPERE****CONSISTENZA**

Intervento di risanamento conservativo e adeguamento tecnologico di un edificio residenziale.

L'intervento è stato diviso su due fronti a causa della presenza iniziale di inquilini (nel programma indicati come fronte A e fronte B).

È un fabbricato di 5 piani fuori terra, avente le seguenti dimensioni:

S.l.p.	3.213 m ²
V.	10.602 m ²

CARATTERISTICHE DELLE OPERE

Demolizione dell'esistente tetto in legno e rifacimento dello stesso, con struttura portante in legno.

Rinforzo dei solai esistenti mediante la realizzazione di una nuova struttura portante in travi in ferro, sottostante agli esistenti travetti in legno.

Rinforzo strutturale delle scale esistenti mediante la realizzazione di una nuova struttura portante in travi in ferro.

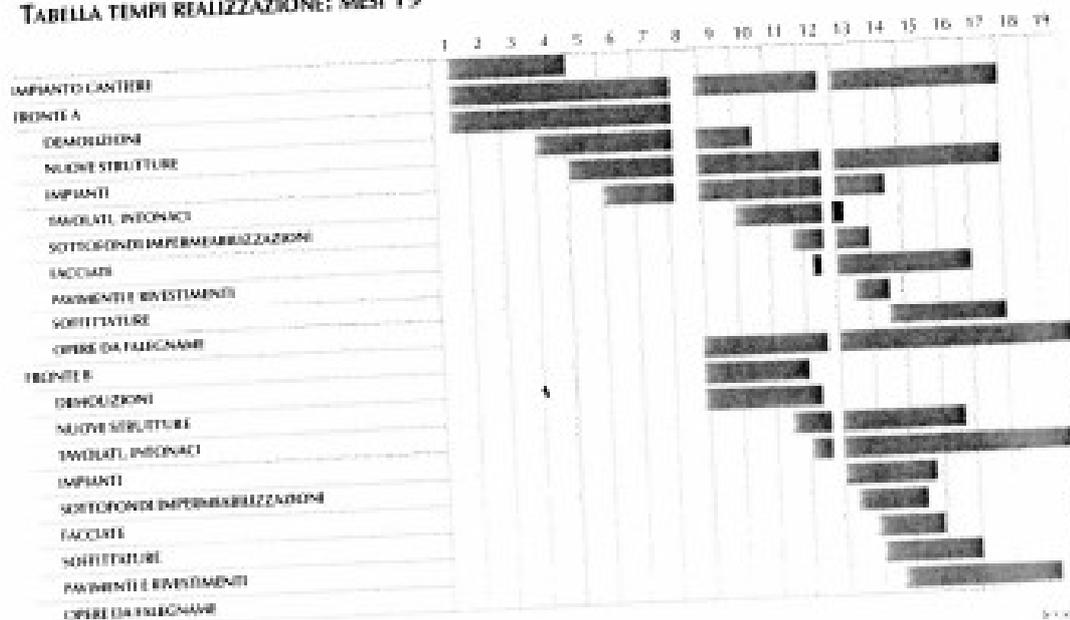
Sabbatura della facciata, ripulita degli elementi decorativi della stessa realizzazione di nuovi intonaci.

Pavimenti in parquet.

Controsottotetto.

Serramenti esterni in pino di Svezia laccato e persiane scorrevoli in legno douglas.

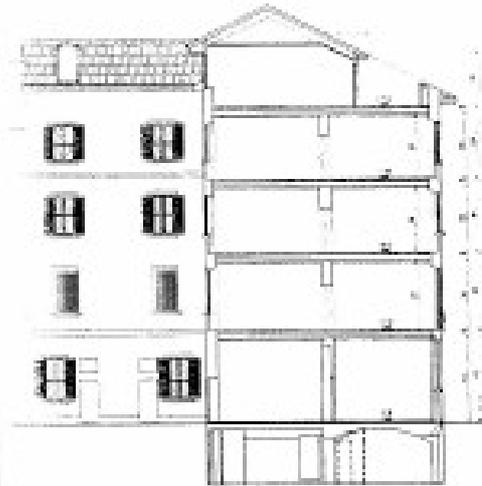
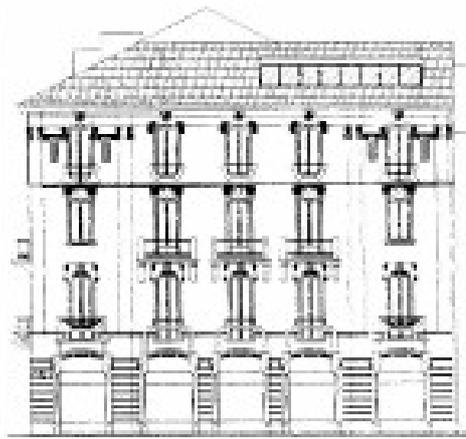
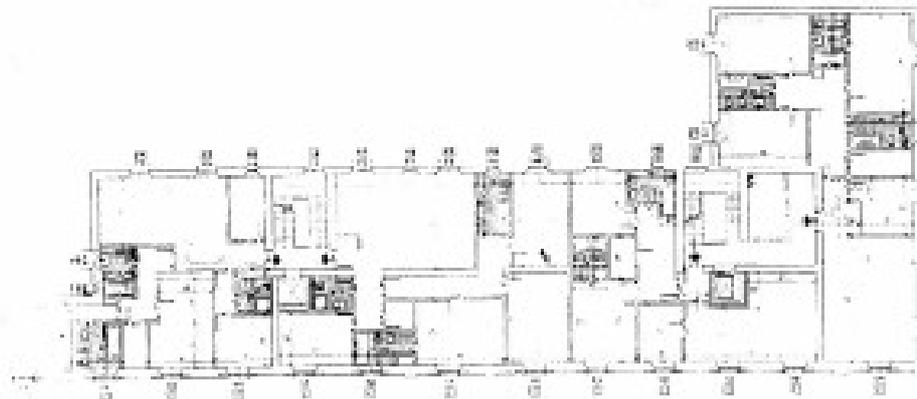
L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con contabilizzatori di calore per ogni unità immobiliare.

TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE: MESI 19

B*EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO***Risanamento conservativo****6**53.p.
3.213 m²V
10.602 m³Tempi
19 mesi€/m²
833,00€/m³
252,00

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

040-
69

DISEGNI: SEZIONE**DISEGNI: PROSPETTO****DISEGNI: PIANTE**

TAVOLE SCHEMATICHE

Allegato C

Valore base dell'e.e.p. (proposta di aggiornamento)				
costo base di costruzione	€ 987,00	al mq.	c.c. edificio in edilizia convenzionata	
Oneri complementari				
acquisizione area	€ 197,40	al mq.	pari al 20% costo base di costruzione	
oneri	€ 145,00	al mq.	doppio valore tabella (applicato nei PL o nei PII)	
allacciamenti	€ 17,00	al mq.	importo forfettario	
progettazione, D.L. e spese tecnico amm.ve	€ 157,92	al mq.	16% del c.c.	
indagini ambientali e geognostiche	€ 19,74	al mq.	2% del c.c.	
imprevisti	€ 29,61	al mq.	3% del c.c.	
polizze postume decennali	€ 32,00	al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.	
Differenziale qualità aggiuntiva				
piano di qualità e/o programm. manut. f. a	€ 12,00	al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.	
isolamento acustico fino a	€ 38,00	al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.	
bioarchitettura fino a	€ 80,00	al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.	
qualità architettonica fino a	€ 40,00	al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.	
totale Importo base	€ 1.755,67	al mq.		

Soluzione 1

vendita convenzionata 70% volume +	€ 1.755,67	€ 121,21 incremento per onere relativo all'affitto a riscatto
affitto a riscatto 20% volume +		(riconoscimento della differenza determinata sul valore di anticipazione)
cessione gratuita al Comune del 10% volume		€ 195,07 incremento per cessione al Comune
		€ 2.071,95 L. 4.011.864
		€ 103,60 5% anno al mq. di affitto per il riscatto
		€ 2.071,95 al mq. di vendita

Soluzione 2

vendita convenzionata 70% volume +	€ 1.755,67	€ 150,49 deduzione mancata cessione al Comune (60% incidenza)
affitto a riscatto 30% volume		€ 233,76 incremento per affitto a riscatto
		€ 1.838,95 L. 3.560.698
		€ 91,95 5% anno al mq. di affitto per il riscatto
		€ 1.838,95 al mq. di vendita

valore commerciale medio degli immobili	€ 3.050,00 al mq. di superficie commerciale
---	---

differenza	-€ 748,88 pari a -L. 1.450.039 pari al -24.55%
------------	--

Soluzione 3

vendita convenzionata 100% volume	€ 1.755,67	€ 150,49 deduzione mancata cessione al Comune (60% incidenza)
		€ 81,82 deduzione per mancato affitto (60% incidenza)
		€ 1.523,37 L. 2.949.650
		€ 1.523,37 al mq. di vendita

Soluzione 4

vendita convenzionata 90% volume +	€ 1.755,67	€ 195,07 incremento per cessione al Comune
cessione gratuita al Comune del 10% volume		€ 81,82 deduzione per mancato affitto (60% incidenza)
		€ 1.868,93 L. 3.618.748
		€ 1.868,93 al mq. di vendita

Soluzione 5

affitto a riscatto 100% volume	€ 1.755,67	€ 545,45
		€ 2.301,12 L. 4.455.584
		€ 2.301,12 al mq. di vendita

Aggiornamento-2010

Allegato D

Valore base dell'e.e.p. (proposta di aggiornamento)			
costo base di costruzione	€ 987,00 al mq.	c.c. edificio in edilizia convenzionata	
Oneri complementari			
acquisizione area	€ 197,40 al mq.	pari al 20% costo base di costruzione	
oneri	€ 145,00 al mq.	doppio valore tabellare (applicato nei PL o nei PII)	
allacciamenti	€ 17,00 al mq.	importo forfettario	
progettazione, D.L. e spese tecnico amm.ve	€ 157,92 al mq.	16% del c.c.	
indagini ambientali e geognostiche	€ 19,74 al mq.	2% del c.c.	
imprevisti	€ 29,61 al mq.	3% del c.c.	
polizze postume decennali	€ 0,00 al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.	
Differenziale qualità aggiuntiva			
piano di qualità e/o programm. manut. f. a	€ 0,00 al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.	
isolamento acustico fino a	€ 0,00 al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.	
bioarchitettura fino a	€ 0,00 al mq.	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.	
qualità architettonica fino a	€ 0,00	sulla base di quanto stabilito dal regolamento e.e.p.	
totale Importo base	€ 1.553,67 al mq.		

Soluzione 1		
vendita convenzionata 70% volume +	€ 1.553,67	€ 107,26 incremento per onere relativo all'affitto a riscatto
affitto a riscatto 20% volume +		(riconoscimento della differenza determinata sul valore di anticipazione)
cessione gratuita al Comune del 10% volume		€ 172,63 incremento per cessione al Comune
	€ 1.833,56	L. 3.550.276
	<div style="border: 1px solid black; background-color: #f4a460; padding: 5px; margin-top: 10px;"> € 91,68 5% anno al mq. di affitto per il riscatto € 1.833,56 al mq. di vendita </div>	

Soluzione 2		
vendita convenzionata 70% volume +	€ 1.553,67	€ 133,17 deduzione mancata cessione al Comune (60% incidenza)
affitto a riscatto 30% volume		€ 206,87 incremento per affitto a riscatto
	€ 1.627,37	L. 3.151.019
	<div style="border: 1px solid black; background-color: #90ee90; padding: 5px; margin-top: 10px;"> € 81,37 5% anno al mq. di affitto per il riscatto € 1.627,37 al mq. di vendita </div>	

valore commerciale medio degli immobili	€ 3.050,00 al mq. di superficie commerciale
differenza	-€ 1.013,64 pari a -L. 1.962.680 pari al -33,23%

Soluzione 3		
vendita convenzionata 100% volume	€ 1.553,67	€ 133,17 deduzione mancata cessione al Comune (60% incidenza)
		€ 72,40 deduzione per mancato affitto (60% incidenza)
	€ 1.348,09	L. 2.610.275
	<div style="border: 1px solid black; background-color: #add8e6; padding: 5px; margin-top: 10px;"> € 1.348,09 al mq. di vendita </div>	

Soluzione 4		
vendita convenzionata 90% volume +	€ 1.553,67	€ 172,63 incremento per cessione al Comune
cessione gratuita al Comune del 10 % volume		€ 72,40 deduzione per mancato affitto (60% incidenza)
	€ 1.653,90	L. 3.202.390
	<div style="border: 1px solid black; background-color: #ffff00; padding: 5px; margin-top: 10px;"> € 1.653,90 al mq. di vendita </div>	

Soluzione 5		
affitto a riscatto 100% volume	€ 1.553,67	€ 482,69
	€ 2.036,36	L. 3.942.944
	<div style="border: 1px solid black; background-color: #add8e6; padding: 5px; margin-top: 10px;"> € 2.036,36 al mq. di vendita </div>	

Aggiornamento-2010

-
- [1] Modifica inserita a seguito di emendamento approvato dal Consiglio Comunale atto n. 17/2010;
- [2] Modifica inserita a seguito di emendamento approvato dal Consiglio Comunale atto n. 17/2010;
- [3] Modifica inserita a seguito di emendamento approvato dal Consiglio Comunale atto n. 17/2010;
- [4] Articolo inserito con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 3 del 17.1.2012