

COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

(Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI COMPRESSE NEL -P.I.P. ALL'INTERNO DEL PIANO ATTUATIVO PA n° 7 - VIA ARNO Approvato con deliberazione del C.C. n° 56 del 23/09/2010

Art. 1 OGGETTO

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di assegnazione, i costi e le condizioni per la cessione del diritto di proprietà delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del Comune di Pieve a Nievole, Piano facente parte di un PA misto pubblico/privato, per la realizzazione di aziende di tipo artigianale e industriale con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M.12/07/1912 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2 CONTENUTI

1. L'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle previsioni dell'art.27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, dopo aver acquisito le aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi, utilizza tali aree mediante cessione in proprietà.
2. Le procedure indicate negli articoli seguenti sono finalizzate all'individuazione delle imprese cui assegnare i lotti di cui all'art.5 delle NTA del Piano Attuativo.

Art. 3 BANDO

1. Con determinazione del responsabile del settore tecnico competente viene approvato il bando pubblico per l'assegnazione delle aree all'interno del Piano per gli Insediamenti Produttivi.
2. Il bando comunale deve contenere l'individuazione delle modalità di presentazione delle domande, della formazione della graduatoria e delle procedure per l'assegnazione.
3. A seguito del bando, gli operatori interessati presentano apposita domanda secondo le indicazioni di cui all'art.5, con le precisazioni di cui all'art.6.

Art. 4 SOGGETTI AMMESSI

1. All'assegnazione delle aree di cui all'art.1 possono partecipare esclusivamente imprese di costruzione private o loro consorzi i quali dovranno realizzare i manufatti indicati dagli elaborati del piano secondo lo standard qualitativo ed il prezzo di cessione agli utenti finali così come definito nell'allegato "A" al bando di assegnazione.
2. Gli utenti finali potranno essere individuati dall'impresa costruttrice assegnataria attraverso graduatorie da redigere secondo i criteri indicati all'art.18.

Art. 5

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AL BANDO

1. Le domande di partecipazione devono contenere:
 - a) dati anagrafici, codice fiscale e partita I.V.A. (qualora già ottenuta) del titolare dell'impresa individuale, gli estremi di iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato; dati anagrafici e codice fiscale del legale rappresentante, la ragione sociale o denominazione ed i relativi dati identificativi della società o consorzio;
 - b) autodichiarazione in ordine al possesso dei requisiti per l'ammissione e per l'attribuzione del punteggio di cui all'art. 8;
 - c) dichiarazione con la quale il richiedente s'impegna, nel caso in cui risulti assegnatario, ad assumersi gli obblighi di accettazione delle condizioni di assegnazione delle aree e del prezzo di cessione dei fabbricati.
 - d) dichiarazione di presa d'atto e di accettazione di tutte le clausole e condizioni del bando, con accettazione dell'assegnazione dei lotti risultanti nella graduatoria definitiva;

Art. 6

CAUSE DI IRRICEVIBILITÀ E DI RIGETTO

1. Costituiscono cause di irricevibilità della domanda:
 - a) la presentazione della domanda fuori del termine finale indicato nel bando;
 - b) la mancanza della sottoscrizione della domanda oppure la sottoscrizione della domanda in forme diverse da quelle previste dal DPR 445/2000 per la presentazione delle dichiarazioni sostitutive;
 - c) la presentazione della domanda direttamente ad uffici diversi da quelli indicati nel bando;
 - d) la trasmissione della domanda a mezzo posta, ove la stessa pervenga all'ufficio Protocollo dopo otto giorni dal termine finale indicato nel bando;
2. Costituiscono comunque cause di rigetto della domanda ricevibile:
 - a) la mancanza di indicazioni relative alla lett. a) dell'art. 5, comma 1, tali da non consentire l'individuazione e la reperibilità del soggetto richiedente;
 - b) la mancanza anche di una sola delle dichiarazioni di cui alla lettera b), c) d) del precedente art. 5, comma 1.;
3. Le cause di irricevibilità e di rigetto sono NON SANABILI. L'interessato può comunque presentare una nuova domanda completa, entro il termine finale indicato nel bando per la presentazione delle domande.

Art. 7

VERIFICHE

1. Le autodichiarazioni in ordine al rispetto dei requisiti sono verificati dagli uffici comunali competenti prima della conclusione della fase di assegnazione definitiva.
2. Alle dichiarazioni rese ed alla documentazione presentata si applica il D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 ed in particolare gli articoli 75 e 76. Pertanto, ferme le sanzioni penali, qualora, a seguito dei controlli sopra indicati, i requisiti dichiarati in sede di presentazione della domanda risultassero non conformi a quanto dichiarato ovvero qualora per altre evenienze imputabili a fatti del pre-assegnatario non si potesse pervenire all'assegnazione definitiva o al perfezionamento della cessione dell'area, il richiedente decade dal diritto all'assegnazione.
3. Nel caso di cui al comma 2, il responsabile del settore tecnico competente procede con propria determinazione all'assegnazione seguendo l'ordine di graduatoria.

Art. 8

CRITERI DI PRIORITÀ E ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

1. Ad ogni domanda sarà attribuito, dalla Commissione Comunale di cui all'articolo 9, un punteggio ai fini dell'inserimento nella graduatoria sulla base dei seguenti criteri:
- | | |
|---|----------------|
| a) <u>Imprese con sede legale nel Comune di Pieve a Nievole</u> | punti 5 |
| b) <u>Data d'iscrizione all'Albo delle Imprese</u> | |
| dal 1981 al 1990..... | punti 3 |
| dal 1991 al 2000..... | punti 2 |
| dal 2000 in poi..... | punti 1 |
| c) <u>Operatività nel territorio comunale</u> | |
| oltre 5.000 mq di SUL..... | punti 3 |
| tra 3.000 e 5.000 mq di SUL..... | punti 2 |
| fino a 3.000 mq di SUL..... | punti 1 |
| d) <u>Numero di lotti richiesti:</u> | |
| n. 2 | punti 3 |
| n. 1 | punti 1 |
| e) <u>Proprietà dell'area (almeno il 51%)</u> | punti 5 |

I punteggi sopra indicati sono cumulabili.

Art. 9

COMMISSIONE

1. Per l'esame e la valutazione delle domande è costituita una Commissione composta dal responsabile del Settore gestione assetto territorio e ambiente, che la presiede, dal responsabile del Settore tecnico/LL.PP. e dal Responsabile del Settore Amministrativo/Finanziario o da loro delegati, e da un dipendente degli uffici suddetti, al quale sono attribuite le funzioni di segretario verbalizzante della commissione.
2. A tale commissione è demandata anche l'approvazione della graduatoria degli utenti finali fornita dall'impresa cessionaria, così come indicato all'art.18.

Art. 10

ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE E GRADUATORIA

1. La Commissione compie l'istruttoria delle domande pervenute a seguito del Bando e procede all'attribuzione dei relativi punteggi ai sensi dell'art. 8, redigendo la graduatoria provvisoria.
2. In caso di parità, la Commissione procede mediante sorteggio pubblico, la cui data e sede devono essere comunicate preventivamente agli interessati con invito a presenziare.
3. La graduatoria provvisoria è approvata con determinazione del responsabile del settore tecnico competente, è comunicata ai concorrenti ed è pubblicata per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune. Durante tale periodo di pubblicazione ed entro i successivi quindici giorni gli interessati possono presentare opposizione alla graduatoria in forma scritta.
4. La Commissione Comunale esamina le opposizioni presentate e redige la graduatoria definitiva.
5. Il verbale che contiene le controdeduzioni alle opposizioni presentate e la graduatoria definitiva viene approvato con determinazione del Responsabile di Settore che costituisce Atto di ASSEGNAZIONE DEFINITIVA.

Art. 11

TEMPI DI ACCETTAZIONE

1. Entro 15 giorni dalla comunicazione della graduatoria definitiva, l'operatore risultato cessionario di un'area diversa da quella indicata nella domanda, può comunicare l'eventuale rinuncia al lotto assegnato.
Qualora entro tale data non pervenga al Comune alcuna indicazione in tal senso, l'operatore deve adempiere agli impegni assunti nella dichiarazione d'impegno redatta nella domanda.
2. Nel caso di rinuncia di cui la comma 1, il responsabile del settore tecnico competente procede all'attribuzione del lotto scorrendo secondo l'ordine della graduatoria definitiva.

Art. 12

PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE

1. Il prezzo delle aree è determinato sulla base del costo sostenuto dal Comune a qualsiasi titolo per l'acquisizione delle aree comprese nell'intero P.I.P., quali a titolo esemplificativo, il costo dell'esproprio definitivo (anche a seguito di accordo transattivo), della cessione volontaria, della compravendita, delle spese notarili, di registrazione, di trascrizione, ecc., ripartito proporzionalmente alla superficie utile lorda edificabile nei lotti oggetto della cessione. Il prezzo di cessione comprende inoltre quota parte delle spese tecniche relative al progetto del Piano attuativo redatto dal Comune.

Art. 13

CESSIONE DELLE AREE EDIFICABILI E CONVENZIONE

1. Entro 120 giorni dall'approvazione della graduatoria definitiva, fatti salvi i tempi necessari per l'acquisizione delle aree, il responsabile del settore tecnico competente stipula con l'impresa/e cessionaria/e, contestualmente all'atto di cessione della proprietà delle aree, una convenzione per atto pubblico:
2. La convenzione di cui al comma 1 deve contenere:
 - a) la determinazione del prezzo di cessione delle aree all'impresa/e cessionaria/e
 - b) la determinazione del prezzo per la cessione degli immobili agli utenti finali
 - c) gli obblighi contenuti nella dichiarazione d'impegno di cui all'art. 5, comma 1, punto c);
 - d) l'obbligo a presentare la richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo la procedura di cui all'art.14;
 - e) le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e le modalità di controllo e collaudo;
 - f) il termine per la presentazione della richiesta del Permesso di Costruire, per l'inizio dei lavori e per l'ultimazione degli edifici;
 - g) le sanzioni a carico del cessionario delle aree per l'inadempimento degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.
3. La mancata presentazione alla stipula dell'atto di cessione e convenzione comporta la decadenza dell'assegnazione.
Il responsabile del settore tecnico competente per materia procede all'assegnazione dei lotti scorrendo secondo l'ordine della graduatoria definitiva.

Art. 14

OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Entro mesi 6 (sei) dalla stipula della convenzione di cui all'art.13, l'assegnatario e/o gli assegnatari riuniti in Consorzio, presentano, assieme ai lottizzanti delle aree private, il progetto e la richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo le procedure stabilite.
2. La mancata presentazione del progetto e della richiesta di concessione edilizia nei termini di cui al comma 1, salva concessione di proroga fino al massimo di ulteriori sei mesi in caso di comprovata necessità, comporta la decadenza dall'assegnazione.
3. Nel caso di cui al comma 2, il responsabile del settore tecnico competente per materia procede all'assegnazione dei lotti scorrendo secondo l'ordine della graduatoria definitiva.

Art. 15

TERMINI DI ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Le imprese assegnatarie dei terreni, secondo la graduatoria approvata, devono iniziare la costruzione delle opere di urbanizzazione e degli immobili entro anni 1 (uno) dal rilascio del relativo Permesso di Costruire ed ultimarle entro i termini di validità del Permesso medesimo, salvo la proroga che può essere concessa per cause debitamente comprovate o ritenute valide dall'Amministrazione Comunale. Comunque le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate

in anni 9 (nove) per le prime due fasi + anni 1 (uno) per la terza fase, secondo le indicazioni riassunte nell'apposita convenzione di cui allo schema approvato.

Art.16
VALIDITA' DEL VINCOLO

1. Nel caso l'impresa assegnataria non completi la cessione dei manufatti e delle aree previste dal piano entro anni 10 (dieci) dalla firma della convenzione finale, per la parte restante, è facoltà dell'impresa costruttrice alienare gli immobili a prezzo di libero mercato.

Art. 17
RISOLUZIONE DELLA CESSIONE ALLE IMPRESE

1. L'atto di cessione delle aree, oltre a quanto già precisato, s'intende espressamente risolto nei seguenti casi:
 - a) qualora non vengano rispettati i termini iniziali e finali previsti dalla convenzione per la presentazione della domanda di Permesso di Costruire e per realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
 - b) in caso di lavori e destinazioni d'uso in difformità sostanziale dal Permesso di Costruire o in mancanza dello stesso;
 - c) nel mancato adempimento di quanto previsto nella convenzione.
2. Nel caso di cui al comma 1, il responsabile del settore tecnico competente per materia procede all'assegnazione del lotto scorrendo secondo l'ordine della graduatoria definitiva.
3. Nel caso di risoluzione del contratto di cessione per motivi di cui al comma 1, verrà costituita una penale a favore del Comune, da parte dell'assegnatario inadempiente, per un valore pari al 15 % dell'importo relativo all'area assegnata. Le eventuali opere realizzate nell'area assegnata passano in proprietà dell'Amministrazione Comunale, previo corrispettivo di un importo da concordarsi tra le parti, sulla base di una perizia di stima da effettuarsi da parte di una commissione tecnica composta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dall'acquirente subentrante, ferma restando tuttavia la facoltà per l'Amministrazione comunale di imporre l'abbattimento delle opere stesse, senza indennità di sorta e a spese dell'acquirente.

Art. 18
CRITERI DI CESSIONE DEI FABBRICATI DA AGLI UTENTI FINALI

1. Come indicato all'art.4, gli utenti finali potranno essere individuati dall'impresa assegnataria o dal Comune attraverso graduatorie; ai sensi dell'art. 27, comma 6, della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Ai fini dell'inserimento nella graduatoria, ad ogni richiesta di cessione dei fabbricati sarà attribuito un punteggio sulla base dei seguenti criteri; essi dovranno essere descritti in un programma di sviluppo aziendale di breve e medio termine che il richiedente è tenuto a presentare all'impresa costruttrice.
 - a) Imprese con sede legale o unità locali operativa nel Comune di Pieve a Nievole **punti 5**
 - b) aziende con sede nel Comune di Pieve a Nievole sottoposte a sfratto esecutivo non attribuibile a morosità o altro inadempimento contrattuale o responsabilità delle stesse **punti 3**
 - c) trasferimenti di attività produttiva conseguenti a variazione delle destinazioni urbanistiche della zona in cui è ubicata nel Comune di Pieve a Nievole (Zone RB) **punti 3**
 - d) aziende che intendono trasferire il laboratorio ubicato all'interno di zone residenziali A e B del Comune di Pieve a Nievole come individuate dal R.U. **punti 2**
 - e) numero di addetti alla data di pubblicazione del bando, compresi i titolari nel caso di impresa artigiana: da 1 a 5 unità lavorative **punti 1**

da 6 a 10 unità lavorative	punti 2
oltre 10 unità lavorative	punti 3
f) numero di u.p.m. richieste:	
n. 1	punti 4
n. 2	punti 3
n. 3	punti 2
oltre n. 3	punti 1

I punteggi sopra indicati sono cumulabili.

- I proprietari dei locali che fanno domanda, chiedendo l'attribuzione del punteggio sopra indicato alle lettere c) e d), prima della stipula dell'atto di cessione-convenzione, devono sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, da trasciversi, a spese dei medesimi proprietari, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale si impegnano per sé, successori ed aventi causa, pena la decadenza della cessione, a trasferire l'attività entro sei mesi dalla dichiarazione di agibilità dei nuovi locali. e comunque a non insediare, nei locali dai quali devono trasferirsi, altra attività di tipo produttivo artigianale e industriale.
- La graduatoria diviene valida ed efficace solo a seguito di preventiva approvazione da parte della Commissione di cui all'art.9.
- E' vietato cedere in via definitiva i fabbricati realizzati, prima della certificazione di agibilità presentata da tecnico abilitato per conto dell'impresa assegnataria.

Art.19

PREZZO DI CESSIONE DEGLI IMMOBILI AGLI UTENTI FINALI VINCOLI DI TRASFERIMENTO

- Il prezzo di cessione degli immobili e delle aree agli utenti finali comprende esclusivamente:
 - il prezzo di cessione delle aree di proprietà pubblica così come definito al precedente art.12 ;
 - quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria come da progetto approvato dal competente ufficio tecnico comunale secondo le indicazioni del P.A. ;
 - quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria come da tabelle stabilite dal Comune
 - quota parte delle spese tecniche e generali necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli immobili
 - il costo di realizzazione degli edifici a mq di SUL secondo le caratteristiche costruttive e tipologiche espresse nell' allegato "A" del Bando ed il costo indicato al comma 2 dell'art.20.
 - la rivalutazione ISTAT intercorrente dalla data di stipula della convenzione e quella di alienazione definitiva degli immobili.
- Le costruzioni edificate sull'area non possono essere oggetto di atti di cessione in proprietà, comodato, locazione o di costituzione di altri diritti reali o di altri rapporti obbligatori per cinque anni successivi alla dichiarazione di agibilità, salva autorizzazione comunale per comprovata necessità.

Art.20

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI COSTO DI CESSIONE FINALE

- Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare nelle aree PIP sono quelle definite nell'allegato "A"

2. Il costo di produzione di tali manufatti non deve superare quello indicato nell'allegato "A" a secondo della tipologia e delle dimensioni stabilite nella tabella siglata 'C – Costo totale di realizzazione (CTR)'

ELENCO ARTICOLI

Art. 01 - OGGETTO

Art. 02 - CONTENUTI

Art. 03 - BANDO

Art. 04 - SOGGETTI AMMESSI

Art. 05 - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AL BANDO

Art. 06 - CAUSE DI IRRICEVIBILITÀ E DI RIGETTO

Art. 07 - VERIFICHE

Art. 08 - CRITERI DI PRIORITÀ E ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

Art. 09 - COMMISSIONE

Art. 10 - ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE E GRADUATORIA

Art. 11 - TEMPI DI ACCETTAZIONE

Art. 12 - CESSIONE DELLE AREE EDIFICABILI E CONVENZIONE

Art. 13 - PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE

Art. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 15 - TERMINI DI ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 16 - VALIDITÀ DEL VINCOLO

Art. 17 - RISOLUZIONE DELLA VENDITA

Art. 18 - CRITERI DI CESSIONE DEI FABBRICATI AGLI UTENTI FINALI

**Art. 19 - PREZZO DI CESSIONE DEGLI IMMOBILI AGLI UTENTI FINALI VINCOLI DI
TRASFERIMENTO**

**Art. 20 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI COSTO DI
CESSIONE FINALE.**

**- 'ALLEGATO A – Standard qualitativo dell'organismo edilizio produttivo e
limiti massimi di costo per l'edilizia convenzionata'**

Segue ALLEGATO 'A'

COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE
AREE EDIFICABILI COMPRESSE NEL P.I.P.
ALL'INTERNO DEL PIANO ATTUATIVO PA7**

ALLEGATO A

**STANDARD QUALITATIVO DELL'ORGANISMO
EDILIZIO PRODUTTIVO E LIMITI MASSIMI DI
COSTO PER EDILIZIA CONVENZIONATA**

1. Poiché in questa fase non è conoscibile l'esatta consistenza delle attività produttive che andranno a collocarsi nell'area, lo standard qualitativo ed il relativo costo base di realizzazione (CBR) è riferito ad una tipologia media di prefabbricazione edilizia intendendo tale settore come elemento di riferimento essenziale per un'offerta di fabbricati in un'area PIP.
2. Tali strutture dovranno garantire, oltre che il rispetto della legislazione vigente in materia di risparmio energetico (Legge 10/1991 e successivi decreti integrativi) ed isolamento acustico (Legge 447/1995 e DPCM 5/12/1997 e PCCA del Comune di Pieve a Nievole), una corretta verifica morfologica del progetto rispetto al piano approvato.
3. Lo standard qualitativo relativo alle specifiche tecniche allegate è riferito alla SUL indicata nel PIP, con individuazione della parte produttiva, degli uffici al primo piano e, in eccedenza alla SUL di piano, dell'abitazione così come prevista dalle norme.
4. Per le ragioni espresse al comma 1, lo standard riferito alla parte produttiva esclude la previsione degli impianti indicando solo una loro predisposizione, mentre per il primo piano, adibito ad uffici ed abitazione, sono indicate anche le caratteristiche degli impianti.
5. Il paragrafo "C" riassume il massimo costo base di realizzazione (CBR) applicabile sia alla parte produttiva che alla parte per uffici/residenza che, assieme agli oneri complementari, al costo di acquisizione delle aree, a quello per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed all'adeguamento ISTAT, costituiranno il costo totale di realizzazione (CTR) da applicare agli utenti finali individuati così come prescritto dal Regolamento di assegnazione.
Pertanto lo standard qualitativo dei manufatti all'interno del PIP di via Arno è quello stabilito dalle seguenti specifiche tecniche.

(A) STANDARD QUALITATIVO EDIFICI PRODUTTIVI AL PIANO TERRA

SCAVI, RIEMPIMENTI E RILEVATI

- Installazione di cantiere, livellamento del piano di campagna, posa e fornitura di TNT, riempimento di materiale inerte di pezzatura e consistenza idonea fino ad una altezza di riempimento secondo le quote di progetto, il tutto spianato, rullato e costipato.
- Fornitura e posa di materiale inerte di pezzatura e consistenza idonea, per la formazione delle pendenze e per la perfetta livellazione.
- Scavo a larga sezione per plinti, compresi gli oneri per la sistemazione e l'accatastamento nell'ambito del cantiere, e l'eventuale trasporto alla pubblica discarica del materiale eccedente.
- Scavo a sezione obbligata per la formazione di cordoli, fino alla quota di imposta dell'appoggio del plinto, compresi gli oneri per la sistemazione e l'accatastamento nell'ambito del cantiere, e l'eventuale trasporto alla pubblica discarica del materiale eccedente.
- Riempimento degli scavi dopo l'esecuzione delle fondazioni con materiale inerte esistente in cantiere, fino all'altezza del piano di riempimento, il tutto spianato, rullato e costipato.

FONDAZIONI

- Strutture di fondazione costituite da plinti prefabbricati e travi di collegamento compatibili per la zona sismica di appartenenza

STRUTTURE PORTANTI

- Strutture prefabbricate puntiformi compatibili per la zona sismica di appartenenza

TAMPONAMENTI ESTERNI

- Pannelli in C.A.V. con interposto strato di isolante e completi di sistemi di ancoraggio. Spessore adeguato, a taglio termico in maniera da soddisfare i valori limite contenuti nel D.Lgs. 311/06 relativamente alla trasmittanza termica "U". Finitura esterna "grigio liscio industriale"- Finitura interna "frattazzato industriale"

COPERTURE

- Travi in C.A.P. rispondenti alle norme UNI EN 13369/2008 - UNI EN 13693/2009 con estradosso sagomato per l'evacuazione delle acque, complete di adeguata impermeabilizzazione e coibentazione secondo i valori di legge, coppelle pedonabili realizzate mediante lastre chiuse a sandwich composte da lastre in lamiera grecata di spessore 5/10 trattata esternamente, interposizione di poliuretano espanso rigido autoestinguente con densità media di 35 ± 4 kg/mc (spessore complessivo dell'elemento 70 mm) secondo i valori limite contenuti nel D.Lgs. 311/06; connessioni sismiche per la copertura compatibili per la zona sismica di appartenenza.

CANALI DI GRONDA, PLUVIALI, SCOSSALINE

- Scossalina in lamiera preverniciata posta sul bordo superiore dei pannelli prefabbricati, bevera di scolo in lamiera zincata sagomata sul canale di raccolta

TRAMEZZI INTERNI TRA PROPRIETA' DIVERSE

- Pannelli in C.A.V. posti in opera orizzontali, completo di sistemi di ancoraggio. Spessore cm 20. Resistenza al fuoco R90 valutata secondo la norma UNI 9502/01. Finitura interna "frattazzato industriale"

PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTI

- Pavimentazione industriale comprensiva di uno strato da film di polietilene di adeguato spessore con sovrapposizione dei teli di almeno 20 cm, di conglomerato cementizio classe C25/30 (secondo UNI EN 206-1/2006) - S4 per uno spessore minimo di 15 cm. Compresa rete elettrosaldata diametro 5 mm, maglia 20x20 cm, regolarmente sormontata.

INFISSI

- Infissi esterni realizzati con profili a taglio termico in alluminio verniciati nei colori standard, dimensione dei profili fino a 50 mm, suddivisi in spartiti non inferiori a un metro, inclusa la fornitura e la posa in opera dei vetri di spessore idoneo ai fini di legge.
- Portoni industriali con apertura a libro a 4 ante (2+2), verniciati nei colori standard, senza guida a terra, con ribaltamento ante di 90° e guarnizioni antinfortunistiche. Dimensioni fino a 4,5x4,5 m.:

- n.2 per UPM con $SUL \leq 3.000$ mq
- n.1 per UPM con $SUL \geq 3.000$ mq
- Porte ad anta unica ad apertura esterna con battuta. Dimensioni fino a 1,4x2,2 m; spessore fino a 20 mm:
 - n.2 per UPM

TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

- Tinteggiatura per interni a tempera fine, previa mano di fissativo all'acqua, compresa la ripulitura finale degli ambienti
- Tinteggiatura per esterni al quarzo tipo liscio, previa pulizia delle superficie dalle asperità e applicazione di mano di fissativo

PREDISPOSIZIONE IMPIANTI

- Predisposizione di tubazioni corrugate di idoneo diametro, da porre in opera sotto i solai di calpestio durante la realizzazione del grezzo dei fabbricati, atte a soddisfare le necessità delle reti principali della parte produttiva e di quella direzionale per impianti da collocare successivamente fuori traccia sulle pareti o sotto i solai di copertura. Le tubazioni saranno previste fino ad un metro fuori dei manufatti e saranno predisposte per gli impianti idrico-sanitari, di riscaldamento e condizionamento, elettrici, telefonici e telematici, impianti fotovoltaici e solari.

ASSISTENZE

Sono compresi tutti gli oneri per assistenze agli impianti, gli oneri per la formazione di eventuali tracce, posa di telai di porte e finestre, ricopertura delle tubazioni degli impianti, posa di zanche o guide, ripresa ove occorrente di intonaci o murature; sono altresì compresi gli oneri per lo scarico dei materiali in cantiere ed al piano di posa, lo stoccaggio, il sollevamento, la pulizia dei locali e lo sgombero, e comunque tutto quanto necessario per dare l'opera finita

SISTEMAZIONI ESTERNE

Pavimentazioni

- Pavimentazione carrabile con masselli autobloccanti in calcestruzzo vibrocompresso, spessore 8 cm
- Pavimentazione in conglomerato bituminoso (binder)

Essenze a verde

- Aiuole con cordonato in cls, seminagione delle zone a verde di essenze erbacee, compreso ogni onere per la sistemazione e lavorazione del terreno
- Siepi perimetrali in alloro compreso ogni onere per la sistemazione e lavorazione del terreno
- Piante a medio fusto perimetrali, come indicato nel progetto di piano, compreso ogni onere per la sistemazione e lavorazione del terreno

Recinzioni

- Scavi, con eventuale trasporto alla discarica del materiale di risulta
- Conglomerato cementizio classe C12/15 per magroni e sottofondazioni (spessore fino a 10 cm)
- Fornitura e posa in opera di conglomerato cementizio classe C20/25 per opere strutturali di fondazione
- Realizzazione di muro perimetrale in c.a. eseguito in conglomerato cementizio classe C20/25
- Recinzione perimetrale del tipo grigliato zincato a caldo, secondo i disegni indicati dal piano
- Rete metallica in filo di ferro zincato plastificato a maglia romboidale, altezza di 1,80 m, compresi paletti di ancoraggio in ferro zincato e verniciato fissati al suolo con getto in cls
- Cancelli di chiusura altezza 1.80 m, con apertura scorrevole per ml 6.00 ed apertura manuale, per passaggio carrabile di accesso alle proprietà, come dai disegni di piano
- Cancelli di chiusura altezza 1.80 m, con apertura scorrevole per ml 12.00 ed apertura manuale, per passaggio carrabile di accesso alle proprietà, come dai disegni di piano
- Cancelli a passo d'uomo di chiusura, altezza 1.80 m con apertura ad anta 0.90 m per passaggio pedonale di accesso alle proprietà, come dai disegni di piano

Predisposizione illuminazione esterna

- Scavo, fornitura e posa di tubi corrugati di idoneo diametro per il passaggio dei cavi elettrici comprensivo di getto in calcestruzzo classe C15/20, compreso riempimento dello scavo eccedente, rullato e costipato.
- Pozzetti prefabbricati carrabili in calcestruzzo, d'idonea dimensione, per ispezione e raccordo lungo la rete di illuminazione, compresi chiusini

Alloggiamento contatori

Conglomerato cementizio classe C20/25 per l'alloggiamento dei contatori, delle dimensioni e forme prescritte dall'ente erogante il servizio, compreso lo scavo, la fondazione. In sostituzione, elemento prefabbricato monolitico di caratteristiche analoghe o superiori

- Gas
- Enel
- Acquedotto
- Telecom
- Impianto antincendio

Opere murarie ed allacciamenti

Scavi

Scavo a sezione ristretta obbligata per l'alloggiamento delle tubazioni dei sottoservizi (fognature, Telecom, gas, ENEL, acquedotto) compreso quello dei pozzetti, dal contatore ai fabbricati

Tubazioni

- Tubazioni d'ideale diametro poste su letto di posa in sabbia dello spessore di 10 cm e rifianco in terra e getto in calcestruzzo, compresi raccordi, braghe, riduzioni e innesti ai pozzetti e ogni onere necessario a rendere l'opera finita a regola d'arte per:
 - a) fognatura di acque bianche in PVC normale
 - b) fognatura di acque nere in PVC AR
- Tubazioni d'ideale diametro compresi raccordi ed ogni genere necessario a rendere l'opera finita a regola d'arte per condutture relative a:
 - a) rete energia elettrica
 - b) rete telefonica
 - c) rete gas
 - d) rete idrica

Pozzetti

Pozzetti prefabbricati in calcestruzzo di dimensione minima cm 40x40, carrabili se in corrispondenza di tratto percorribile da automezzi, compresi idonei chiusini, apertura dei fori, sigillatura ed ogni onere necessario a rendere l'opera finita a regola d'arte, per:

- raccolta di acque meteoriche sul perimetro dei fabbricati
- ispezione della rete di smaltimento delle acque meteoriche fino alla pubblica fognatura
- raccordo ed ispezione della rete di scarico delle acque nere fino alla pubblica fognatura
- raccordo ed ispezione della rete di utenza della linea elettrica
- raccordo ed ispezione della rete di utenza telefonica
- raccordo ed ispezione della rete di adduzione del gas

Impianto antincendio (solo predisposizione)

Scavi e riempimenti

Scavo a larga sezione per l'alloggiamento di cisterna antincendio, fino alla quota di imposta del magrone di sottofondazione, riempimento dello scavo dopo l'esecuzione e la messa in opera della cisterna con materiale inerte esistente in cantiere, fino all'altezza del piano di riempimento, il tutto spianato, rullato e costipato.

Magrone

Fornitura e posa in opera di conglomerato cementizio classe C12/15 per sottofondazioni (spessore massimo cm 10), con versamento entro pareti in terra, compresa la battitura e la vibratura nonché la regolarizzazione delle superfici.

Insegne ed opere accessorie

Fornitura e posa in opera di targhette aziendali da porre sulla sommità dei manufatti destinati alle utenze, in metallo zincato altezza di 1.80 m, compresi paletti di ancoraggio ed ogni altro onere necessario a rendere l'opera finita a regola d'arte

Fornitura e posa in opera di citofono da porre vicino all'entrata dei cancelletti a passo d'uomo, completi di ogni onere a rendere l'opera finita a regola d'arte.

(B) STANDARD QUALITATIVO UFFICI/ALLOGGI AL PIANO PRIMO

Il piano, a norma dell'articolo 40.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico, prevede, per ciascuna azienda, la realizzazione di un alloggio per il proprietario o il custode della SUL non superiore a 140 mq. Lo stesso articolo vincola il numero della residenze al numero delle unità produttive previste nel piano attuativo, a prescindere dalla loro dimensione.

Premesso quindi che, trattandosi di piano per attività produttive, la funzione di residenza è, e sarà vincolata esclusivamente agli operatori del settore, anche la struttura edilizia delle abitazioni e degli uffici al piano primo è da ritenersi funzionale a quella artigianale e/o industriale; pertanto tutte le funzioni previste nei progetti dovranno essere contenute in organismi edilizi unici ed omogenei da un punto di vista strutturale, morfologico e tipologico.

STRUTTURE PORTANTI

- Strutture prefabbricate puntiformi compatibili per la zona sismica di appartenenza in continuità a quelle relative alla parte produttiva.

TAMPONAMENTI ESTERNI

- Pacchetto costituito da pannelli esterni in C.A.V. di spessore adeguato con finitura esterna simile a quella usata per la parte produttiva completi di sistemi di ancoraggio, intercapedine con idoneo materiale isolante, paramento in laterizio interno, il tutto atto a soddisfare i requisiti contenuti nel D.Lgs 311/06 ai fini termici e DPCM 5/12/97 ai fini acustici.

SOLAI

- Pannelli a lastre del tipo "Predalle" ed alleggerimenti con ripartizione cordoli per il piano di calpestio.

SCALE E PIANEROTTOLI

- Vano scala comprendente scale e pianerottoli realizzati in opera oppure mediante elementi prefabbricati di analoghe caratteristiche, in conglomerato cementizio avente classe C25/30 (secondo UNI EN 206-1/2006)

COPERTURE

- Copertura latero-cementizia piana a tetto rovescio calpestabile con idonei materiali di coibentazione ai fini termici ed acustici e massetto per la formazione delle pendenze

IMPERMEABILIZZAZIONI

- Terrazze e coperture piane in guaine poste a caldo con elastomeri bituminosi armati 4+4 mm, appositamente verniciati

CANALI DI GRONDA, PLUVIALI, SCOSSALINE

- Scossalina in lamiera preverniciata posta sul bordo superiore dei pannelli prefabbricati, appositi "messicani" sulle coperture piane, pluviali di scarico in PVC di diametro adeguato, compreso il collegamento con il pozzetto di raccolta

TRAMEZZI INTERNI

- Muratura per divisioni interne e per tamponatura del telaio del vano scala, in blocchi di laterizio tipo Poroton, eseguita con malta cementizia, idoneo spessore, compreso ogni onere a rendere l'opera finita a regola d'arte.
- Fornitura e posa in opera di muratura in mattoni forati spessore 8 cm eseguita con malta cementizia, per tramezzature interne.

INTONACI

- Intonaco civile per interni eseguito con premiscelato a base di cemento

PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTI

Pavimentazioni e rivestimenti eseguiti con materiali di prima scelta, posati a colla e cemento, compresi massetti, collanti, tagli, stilatura dei giunti, pulizia finale ed ogni onere necessario a rendere l'opera finita a regola d'arte, per:

- Soglie a sezione squadrata in pietra diorite o similare, di spessore cm 3
- Pavimentazione dei pianerottoli, gradini (fino a cm 3), alzate (fino a cm 2) e battiscopa delle scale interne in travertino o trani.
- pavimentazione in piastrelle di monocottura di prima scelta, delle dimensioni fino a cm 30x30, montate a correre.
- pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica per bagni e parete della zona cottura della cucina con materiale di prima scelta, delle dimensioni fino a 20x20 cm, montate fino ad una altezza di ml 1,40 per le cucine, ml 2,00 per i bagni, fuga fino a mm 2
- zoccolino battiscopa in legno Ramin di altezza fino a 6 cm, posato a colla ed inchiodato sull'intonaco, compresi tagli, pulizia finale e ogni onere atto a rendere l'opera finita a regola d'arte.

INFISSI

- Infissi esterni realizzati con profili a taglio termico in alluminio verniciati nei colori standard, dimensione dei profili fino a 50 mm, suddivisi in spartiti non inferiori a un metro, con opportuni davanzali, inclusa la fornitura e la posa in opera dei vetri di idoneo spessore ai fini di legge.
- Persiane in alluminio verniciato nei colori standard, con stecche distanziate per luce filtrante, posate tramite ancoraggio chimico. Dimensione fino a 1,5x1,5 m.
- Porte interne costituite da un telaio fisso di rivestimento ai muri completo di guarnizione di battuta su tre lati colore noce Tanganica montata su controtelaio, ante tamburate con doppio pannello di compensato di noce Tanganica dello spessore di mm 44, parti esterne di serratura, di maniglia in lega leggera anodizzata.
- Porta d'ingresso agli appartamenti ed agli uffici con chiusure di sicurezza di dimensioni 2,10x 0,90 utile, pigmentata a noce completa di serratura di sicurezza e maniglia.

TINTEGGIATURE

- Tinteggiatura per interni a tempera fine colori chiari, previa mano di fissativo all'acqua, compresa la ripulitura finale degli ambienti

- Tinteggiatura per esterni al quarzo tipo liscio, previa pulizia delle superficie dalle asperità e applicazione di mano di fissativo

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto di tipo singolo per ogni unità abitazione+uffici, alimentato a gas, realizzato in osservanza a quanto disposto dalla legge 10/91 e successivi decreti integrativi. Caldaia a produzione di acqua calda con accumulo ubicata, secondo la norma, in appositi spazi predisposti. Radiatori in alluminio pressofuso e verniciato, collegati con tubo di rame debitamente coibentato e completati con tutti gli accessori di norma.

Tubazioni di scarico dei fumi delle caldaie, che saranno ubicate secondo le prescrizioni della DL, successiva posa e fornitura di esalatore sulla copertura

Collegamento adduzione gas dalla caldaia all'allacciamento della rete esterno al fabbricato.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto dovrà essere realizzato con tubo di polietilene, diviso in due circuiti, per la distribuzione di acqua calda e fredda. Gli apparecchi sanitari, di colore bianco, dovranno essere delle migliori marche nazionali, come le rubinetterie con miscelatori monoleva. La doccia dovrà essere completa di miscelatore con deviatore, doccetta a mano scorrevole su asta a muro. Gli scarichi, debitamente sifonati ed insonorizzati, dovranno essere realizzati in Geberit saldati in opera. Sono compresi attacchi per lavabo, wc, bidet, doccia, caldaia. Sono comprese le predisposizioni di opportune forometrie per il passaggio di tubi per la produzione di acqua calda e/o energia elettrica

L'impianto dovrà prevedere tubazione in Geberit per gli scarichi delle acque nere dei bagni, del pozzetto e del lavello; detti scarichi dovranno essere prolungati fino sopra la copertura con tubi di eguale diametro. Al piede dovranno essere completi di curve e tratti orizzontali di uguale diametro, fino all'uscita del fabbricato (1 ml.).

Il progetto dovrà prevedere un minimo di 2 bagni per l'abitazione (uno principale ed uno di servizio) ed un gruppo di servizio per gli uffici dotato di almeno antibagno con due lavabi, 1 WC, ed una doccia.

Collegamento adduzione idrica dal primo piano all'allacciamento della rete esterno al fabbricato.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico dovrà essere del tipo sfilabile sottotraccia, singolo per ogni unità abitazione+uffici, completo dal quadro salvavita fino ai contatori generali ed eseguito nel rispetto della normativa CE; esso dovrà comprendere:

- centralina di distribuzione da incasso di tipo modulare, completo di tutte le necessarie protezioni magnetotermiche e differenziali (salvavita): 1 per la residenza ed 1 per gli uffici
- apparecchiature ausiliari, prese semplici, punti luce semplici, circuito di messa a terra a treccia di rame collegato con tutti i punti di utilizzazione
- punti luce delle zone a comune, campanelli esterni ed interni

Le apparecchiature di comando dovranno essere della Ticino serie Magic o equivalenti, completi di placche. I punti luce, che escludono i corpi illuminanti, dovranno essere distribuiti nei vari ambienti nel modo seguente:

Collegamento rete elettrica dal primo piano al punto di erogazione del fabbricato produttivo.

ABITAZIONE

Disimpegno giorno

- 1 punto luce invertito
- 1 termostato ambiente con linea 3x1,5 mm² fino alla caldaia compreso allacciamento
- 1 pulsante a targa esterno con suoneria interna.
- 1 impianto citofonico con un posto interno e uno esterno, cavi di collegamento ed alimentatore elettronico

Soggiorno

- 2 punti luce deviati
- 3 prese 2x10/16A+T
- 1 presa 2x16A/+T
- 1 presa telefonica completa di cavo
- 1 Presa tv completa di cavo

Cucina

- 1 punto luce semplice cappa
- 1 punto luce semplice centrale
- 1 presa 2x10/16A/+T per piano di lavoro
- 1 presa 2x16A+T per frigo
- 3 presa 2x10/16A+T sezionate da interruttore bipolare 2x16A per forno, piastra, lavastoviglie.

Bagno principale

- 2 punti luce semplice
- 1 pulsante campanello a tirante
- 1 presa 2x10A/16A+T
- 1 presa 2x16A+T

Bagno di servizio

- 1 punti luce semplice
- 1 presa 2x10A/16A+T
- 1 presa 2x16A+T

Disimpegno notte

- 1 punto luce invertito
- 1 presa 2x10A/16A+T

Camera matrimoniale

- 1 punti luce deviato
- 2 pulsante campanello
- 3 presa 2x10/16A+T
- 1 Presa tv completa di cavo
- 1 presa telefonica completa di cavo

Camera singola

- 1 punti luce invertito
- 1 pulsante campanello.
- 2 presa 2x10/16A+T

- 1 Presa tv completa di cavo
- 1 presa telefonica completa di cavo

Terrazza

- 1 punto luce invertito

UFFICI

Disimpegno

- 1 punto luce invertito
- 1 termostato ambiente con linea 3x1,5 mm² fino alla caldaia compreso allacciamento
- 1 pulsante a targa esterno con suoneria interna.
- 1 impianto citofonico con un posto interno e uno esterno, cavi di collegamento ed alimentatore elettronico

Bagno di servizio

- 3 punti luce semplice
- 1 pulsante campanello a tirante
- 1 presa 2x10A/16A+T
- 1 presa 2x16A+T

Pianerottoli/scale

- 2 punti luce devianti
- 1 presa 2x10A/16A+T

ASSISTENZE

Sono compresi tutti gli oneri per assistenze all'idraulico, al montatore di infissi, all'elettricista, gli oneri per la formazione di tracce, posa di telai di porte e finestre, chiusure con malta dei cavedi delle scatole, ricopertura delle tubazioni degli impianti, posa di zanche o guide, ripresa ove occorrente di intonaci o murature; sono altresì compresi gli oneri per lo scarico dei materiali in cantiere ed al piano di posa, lo stoccaggio, il sollevamento, la pulizia dei locali e lo sgombero, e comunque tutto quanto necessario per dare l'opera finita

(C) COSTO TOTALE DI REALIZZAZIONE (CTR)

Il CTR è il costo complessivo da applicare ai manufatti che saranno ceduti agli utenti finali. Esso è dato da:

COSTO BASE DI REALIZZAZIONE (CBR)

Il costo base è riferito a mq di SUL secondo le indicazioni delle NTA del Piano Attuativo e le specifiche tecniche degli standard previsti nell'allegato punto A (standard qualitativo fabbricati produttivi) e punto B (standard qualitativo uffici/alloggi).

Tale costo comprende la fornitura e posa in opera delle opere compiute per i manufatti comprese le sistemazioni esterne, così come indicato ai punti precedenti, oltre al 15% di spese generali e del 10% per utili d'impresa.

Il limite di tale costo è fissato nelle seguenti tabelle:

CBR

A1 - Capannone con SUL ≤ 1.000 mq = 670,00 €/mq

A2 - Capannone con SUL da 1.000 a 3.000 mq = 630,00 €/mq

A3 - Capannone con SUL ≥ 3.000 mq = 550,00 €/mq

(maggiore altezza ml. 10 incremento del 15%)

B - Uffici ed alloggi al primo piano = 850,00 €/mq

TOTALE CBR: A1/2/3+B

ONERI COMPLEMENTARI su CBR

spese tecniche e generali $\leq 14\%$

prospezioni geognostiche $\leq 1\%$

imprevisti (palificazioni) $\leq 5\%$

ACQUISIZIONE AREE 40,00 €/mq (oltre al valore di eventuali aree da espropriare)

URBANIZZAZIONE primaria e secondaria (progetto esecutivo/
tabelle)

ADEGUAMENTO ISTAT

Secondo gli indici di costo di costruzione di un capannone industriale intercorrenti tra la data di stipula della convenzione e la data dell'atto notarile di cessione del capannone

CTR = CBR + ONERI COMPLEMENTARI + ACQUISIZIONE AREA + ONERI DI URBANIZZAZIONE + ADEGUAMENTO ISTAT.

(fine documento)