

LOTTO PRODUTTIVO - COMMERCIALE

NESE – ALZANO LOMBARDO (BG) Via Meer



ALLEGATO B

Descrizione delle caratteristiche Costruttive generali

PREMESSA

La società Tironi spa in data 11/09/2003 acquistava i 2/3 di porzioni immobiliari costituite da:

- terreno produttivo-commerciale di circa 4.200 mq
- area mq 400 di interesse pubblico
- area edificabile residenziale di circa 960 mc circa
- porzione di cascina da ristrutturare e/o recupero con area di pertinenza volumetrica circa mc 600/700.

Successivamente la società, con atto Notaio Nosari del 27/10/2010 acquistava il restante 1/3 dell'intera proprietà per poter dar corso al primo intervento di seguito meglio precisato:

Trattasi di un piano attuativo finalizzato alla realizzazione di una struttura una struttura polifunzionale produttiva e commerciale posta su 2 livelli piano terra (quota campagna) e primo piano (quota piazzale ex Zerowatt) ivi comprese le opere di urbanizzazione del comparto (strade, parcheggi, verde, impianti ecc.)

Il progetto sta seguendo l'iter procedurale urbanistico peraltro già definito nei dettagli con l'amministrazione comunale, adottato con delibera consigliere del 16/05/2012 ed approvato definitivamente con delibera n.43 del 28/09/2012.

Sono in corso di esecuzione e/o sono stati approntati tutti i progetti esecutivi, calcoli statici, geologici ed impiantistici tenendo conto delle possibili destinazioni d'uso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

01) Strutture di fondazione: fondazioni calcolate da un ingegnere abilitato, realizzate in c.a. gettato in opera con travi, cordoli, plinti a seconda delle esigenze e dimensionati secondo i carichi previsti ed in base alla portata del terreno.

02) Murature:

- alcune pareti del piano terra saranno in C.A. gettato in opera (armatura e dimensioni secondo i calcoli statici) come pure alcune travi e pilastri;
- altre strutture portanti con pilastri e travi in c.a.p.
- solaio di copertura del piano terra con tegoli in c.a. precompresso con armatura integrativa e getto in cls in opera (rei 120 o 180 se commerciale)
- copertura del primo piano con tegoli precompressi debitamente coibentati e impermeabilizzati secondo le normative vigenti.

03°) Tamponamenti/chiusure perimetrali:

Verranno realizzati con pannelli prefabbricati con finitura liscia a fondocassero rivestiti mediante struttura metallica a doghe in alluminio similari alle strutture esistenti (palazzina supermercato e facciata dei capannoni limitrofi); il tutto atto a garantire un ottimo risultato sia termico che statico ed estetico.

Le pareti divisorie interne saranno in prisme a vista spessore cm 20 con pilastri e cordoli di irrigidimento.

04°) Serramenti

I serramenti saranno a taglio termico realizzati con profili in alluminio, verniciati e/o anodizzati nella tinta a scelta della D.L.

I serramenti saranno completi di vetr-camera isolanti stratificati Visarm 3/3.1+15+3/3.1 TOP N basso emissivo, completi di guarnizioni di tenuta in EPDM ed accessori d'uso previsti dal sistema.

Trasmittanza termica ed abbattimento acustico medio a norma di legge.

I portoni dei capannoni saranno realizzati con idonei materiali a pannellature coibentate apribili a rullo (avvolgibili verso l'alto) oppure apribili a libro volti all'ottenimento di un buon risultato estetico nel contesto architettonico.

N.B.: tutte le aperture del piano terra sono poste in rientranza con sovrastante copertura a forma triangolare o rettangolare al riparo quindi dalle intemperie ed ottimali per il carico e scarico. Tutte le aperture saranno predisposte per l'eventuale motorizzazione.

05°) In copertura sarà previsto un lucernario per l'illuminazione di un'eventuale galleria qualora il primo piano sia adibito ad uso commerciale.

06°) E' prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico in copertura ad uso esclusivo della Tironi spa con possibilità di cessione dello stesso agli utenti finali.

07°) Pavimenti interni al capannone: nella zona produttiva saranno realizzati in cemento armato con una maglia di rete elettrosaldata 20x20 Ø 5, spessore medio del getto 15 cm; il tutto lisciato con polvere di quarzo. Prima della realizzazione della pavimentazione verranno realizzate tutte le predisposizioni relative agli impianti elettrico, fognario ed antincendio oltre ad opere ed impianti specifici eventualmente richiesti dall'Acquirente necessari allo svolgimento della propria attività (quest'ultime a carico dell'Acquirente).

08°) Lattoneria , canali, pluviali

Tutte le opere di lattoneria quali: canali di scolo, pluviali, bordature di gronda e cornicioni, ecc. saranno realizzati con materiale di prima scelta secondo la tecnica del buon costruire; saranno inoltre realizzate delle bocchette di sfogo

(troppo pieno) verso l'esterno onde evitare allagamenti in caso di eccezionali eventi piovosi o grandinate.

09) Distribuzione degli spazi interni

All'interno di ogni struttura produttiva e/o commerciale è possibile realizzare uffici e servizi anche su piani ammezzati sia al piano terra che al primo piano, sempre previa valutazione della fattibilità e della disponibilità di superficie come da piano attuativo e/o Permesso Di Costruire.

Tali opere saranno oggetto di attenta valutazione economica da concordare prima della loro esecuzione con la parte venditrice.

10) Le superfici produttive/autorimesse e magazzini di progetto sono puramente indicative; esse potranno subire accorpamenti o suddivisioni diverse rispetto a quanto indicato e ciò in funzione delle esigenze di ogni singola attività; il tutto comunque organizzato e frazionato secondo le norme di sicurezza, igiene ed urbanistiche vigenti.

11) Nel caso di realizzo dei piani ammezzati, potranno essere modificate le aperture di facciata, specie per il piano terra; il tutto entro i limiti di una logica estetica da concordare con la D.L. e con parte Promittente Venditrice.

12) Opere escluse

Sono escluse le opere di impiantistica meccanica, elettrica e qualsiasi altro impianto specifico all'attività. Tali opere potranno essere realizzate dalla parte venditrice, su incarico della parte acquirente secondo le proprie esigenze e convenienze, a totale carico di quest'ultima.

Sono pure escluse ed a carico della parte acquirente anche le opere interne quali servizi igienici, locali tecnici, solai intermedi, scale interne ecc. (salvo diversi accordi in fase di trattativa).

In ogni caso tutte le opere sopradescritte dovranno essere progettate e realizzate in conformità a tutte le normative di legge.

La parte venditrice, a propria cura e spesa, provvederà agli aggiornamenti dei progetti ed alle relative varianti in corso d'opera, all'accatastamento ed al collaudo finale dell'intera struttura espletando tutte le formalità comunali ed istituzionali al fine della richiesta e dell'ottenimento dell'agibilità generale.

Rimangono escluse e pertanto a carico della parte acquirente, la richiesta per il nulla osta di esercizio propedeutica all'attività produttiva e la SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività) ai fini della sicurezza antincendio, se necessaria per il tipo di attività svolta.

13°) Opere esterne

13/a) Prima dell'esecuzione della pavimentazione esterna verranno realizzate tutte le opere di impiantistica quali:

- rete di smaltimento acque meteoriche dai pluviali sia interni che esterni,
- rete di smaltimento acque meteoriche dei piazzali con pozzetti, grigliati e chiusini;
- rete di smaltimento acque nere;
- rete di distribuzione degli impianti di acqua, rete antincendio, fognatura, Enel, Telecom, etc.;
- predisposizione impianto di illuminazione esterno mediante il posizionamento di tubi corrugati e pozzetti di ispezione/derivazione nelle posizioni più idonee;

13/b) Verranno realizzate tutte le opere di sostegno e di recinzione mediate muri e muretti in C.A. con sovrastante barriera zincata o rete metallica come pure i cancelli carrali e pedonali, porte dei locali di servizio per contatori Enel, metano, acqua ecc, le porte e le finestre dei locali di servizio.

13/c) La pavimentazione negli spazi di manovra e di parcheggio verrà realizzata mediante sottofondo in tout venant ben costipato e rullato con sovrastante finitura in asfalto. Verrà realizzata anche la segnaletica orizzontale per l'eventuale identificazione dei posti auto e relativi spazi di manovra.

13/d) Tutta la superficie a verde verrà modellata e seminata a prato.

14°) Opere di urbanizzazione esterne alla struttura

Tutte le opere quali strada e piazzola di accesso, parcheggi pubblici, attrezzature aree verdi pubbliche, e tutti gli impianti tecnologici necessari saranno realizzati a cura e spesa della società Tironi spa secondo gli accordi di convenzione sottoscritta con il Comune di Alzano Lombardo.

15°) Per quanto non espressamente specificato negli articoli da 1 a 14 sopra citati, rimane inteso che l'intervento sarà realizzato completo in ogni sua parte sia interna che esterna al comparto, fatta eccezione per le opere aggiuntive sia alle strutture che agli impianti che saranno oggetto di valutazione e di quantificazione prima e durante l'esecuzione delle opere.

Alzano Lombardo lì.....

.....
(Il promittente venditore)

.....
(Il promissario acquirente)