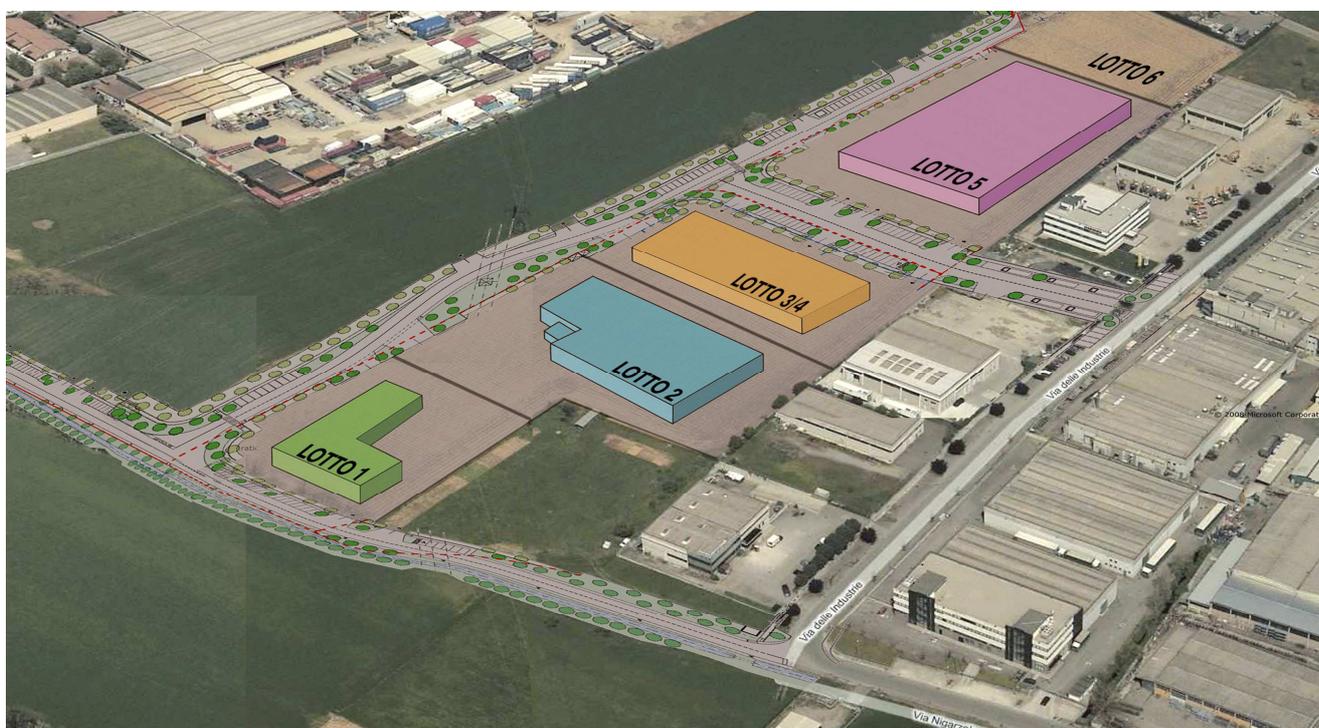


COMPLESSO PRODUTTIVO INDUSTRIALE

P.A. NIGARZOLA DUE

P.A. DEI CHIOSI

LALLIO - Via Nigarzola / Via dei Chiosi



**Descrizione delle caratteristiche
Costruttive generali**

PREMESSA

Trattasi di aree edificabili Zona D1 insediamento produttivo di espansione per la costruzione di capannoni ad uso industriale e artigianale con accesso dalla esistente Via delle Industrie che si immette sulla Bergamo-Dalmine e da altre vie recentemente realizzate quali Via Arti e Mestieri, Via dei Chiosi e Via Nigarzola sfociante su Via Sforzatica.

Indici edificatori

Superficie coperta 40% della superficie fondiaria

Superficie drenante 20% dell'intera superficie

Distanza dai confini: 5 mt

Distanza tra edifici: mt 5 oppure distanza da un altro corpo di fabbrica pari all'altezza dello stesso.

Non vi sono limiti di copertura per solai intermedi; questi ultimi vengono conteggiati esclusivamente per gli oneri.

Altezza delle strutture a filo esterno del bordo perimetrale: h max 13 mt con possibilità di aumento dell'altezza per giustificati motivi.

Destinazione d'uso industriale-artigianale; è inoltre ammesso il cambio di destinazione d'uso a commerciale all'ingrosso con una SLP di vendita massima al dettaglio di 250 mq per attività, previo il pagamento dei relativi oneri all'amministrazione comunale.

LOTTIZZAZIONI:

L'intervento è costituito da due piani di lottizzazione denominati "Nigarzole due" e "Dei Chiosi". Detti piani attuativi risultano già autorizzati ed approvati, sono state sottoscritte le convenzioni ivi comprese le concessioni per le opere di urbanizzazione che sono già state realizzate e per le quali si è in attesa del collaudo finale già richiesto ai competenti uffici.

Ogni lotto di terreno (nel caso di vendita aree) sarà debitamente urbanizzato e recintato con muro in c.a. h utile 100-130 cm con l'esclusione di cancelli e barriere, quest'ultimo a carico degli acquirenti con facoltà inoltre di spostare e/o ridurre gli accessi nei limiti della fattibilità tecnico-urbanistica.

Ogni lotto sarà dotato di tutti i servizi posizionati all'interno degli stessi quali ad esempio fognature, scarichi acque meteoriche, rete metano, acqua, enel, telecom e tutto quanto necessario.

Le opere di urbanizzazione esterne ai singoli lotti, compreso il verde sono state realizzate a cura e spese della Thorus Costruzioni S.r.l. la quale sta provvedendo al collaudo e cessione delle aree urbanizzate nel pieno rispetto delle convenzioni sottoscritte con il Comune di Lallio.

La Thorus Costruzioni S.r.l. ha provveduto al pagamento degli oneri concessori a compensazione per le opere primarie, secondarie e standard di qualità al Comune di Lallio; ha provveduto inoltre al pagamento di tutti i diritti di allacciamento ai pubblici servizi.

Verranno realizzati infine pareti e /o muretti di separazione tra i singoli lotti.

Pertanto rimarranno a carico degli acquirenti gli oneri per la tassa dei rifiuti (€6,00 al mq. s.l.p) le spese di progettazione e di realizzazione delle strutture, la sistemazione delle aree di pertinenza all'interno dei lotti, i cancelli e le barriere di protezione sopra il muro esistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE CAPANNONI

- 01^o) Strutture di fondazione: fondazioni calcolate da un ingegnere abilitato, realizzate in c.a. con travi, cordoli, plinti dimensionati secondo i carichi previsti ed in base alla portata del terreno, siano essi prefabbricati o gettati in opera.
- 02^o) Struttura portante: l'intera struttura sarà antisismica e composta da travi, pilastri e tegoli di copertura, prefabbricati in c.a. precompresso e rispondente alle disposizioni di legge. Il tutto dimensionato in base alle luci di campata, ai carichi permanenti ed accidentali, alla portata del carropono (10 ton. già predisposto) e resistente al fuoco REI 120 secondo le normative vigenti.
- 03^o) Impermeabilizzazione ed isolamento: la copertura verrà isolata termicamente ed impermeabilizzata con guaine bitumate armate al poliestere posate sui tegoli a canale. I pannelli prefabbricati di tamponamento esterno saranno a taglio termico con coibentazione realizzata in polistirene espanso.
Gli isolamenti termici saranno realizzati nel pieno rispetto dell'attuale normativa in materia di contenimento energetico (D.Lgs. 311/06 e D.reg. 8/5018)
- 04^o) Illuminazione: l'illuminazione naturale delle porzioni di capannone avverrà in sia in modo zenitale, grazie a lucernari in copertura, che con aperture finestrate nelle pareti, con una superficie tale da garantire il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti.
- 05^o) Chiusure perimetrali: i tamponamenti perimetrali saranno realizzati con pannelli prefabbricati precompressi posizionati in orizzontale o in verticale con colori e tipologie dei materiali a scelta del progettista e della Committente, in accordo con l'amministrazione comunale.
- 06^o) Portoni e altre aperture: i portoni saranno realizzati con idonei materiali a pannellature coibentate, apribili a libro. Larghezza mt 4 altezza utile mt 4,5.
Saranno previste porte e finestre necessarie all'areazione degli ambienti di lavoro, dei locali di servizio, degli uffici, per uscite di sicurezza ecc.
I serramenti saranno realizzati in alluminio e nel pieno rispetto dell'attuale normativa in materia di contenimento energetico (D.Lgs. 311/06 e D.reg. 8/5018).
- 07^o) I pavimenti interni ai capannoni saranno realizzati in cemento armato con una maglia di rete elettrosaldata 20x20 Ø 5, spessore medio del getto 12-15 cm; il tutto lisciato con polvere di quarzo.

- 08)** Prima dell'esecuzione dei pavimenti 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, metano, rete antincendio, fognatura, Enel, Telecom, etc
- oltre ad opere ed impianti richiesti dall'Acquirente necessari allo svolgimento della propria attività (quest'ultime a carico dell'Acquirente).
- 09)** Lattoneria , canali, pluviali
Tutte le opere di lattoneria quali: canali di scolo, pareti interne dei pannelli sopra il tetto, bordature di gronda e cornicioni, eccc., saranno realizzati con materiale di prima scelta secondo la tecnica del buon costruire, avendo cura di realizzare delle bocchette di sfogo (troppopieno) verso l'esterno onde evitare allagamenti in caso di calamità eccezionali.
- 10)** Recinzioni:
Le recinzioni avverranno con murature in cls armato gettato in opera a vista per il fuori terra e sovrastante barriera metallica.
- 11)** Cancelli:
I cancelli saranno scorrevoli di larghezza idonea ed altezza come le barriere di recinzione e predisposti per l'automazione. La posizione ed il numero degli stessi sarà valutata secondo le esigenze dell'acquirente compatibilmente con la viabilità generale del P.A., della rete stradale realizzata e da realizzarsi a cura di terzi.
- 12)** Opere Esterne alle strutture ed interne ai lotti :
Gli accessi saranno pavimentati in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata 20x20 Ø 4-5, finiti con polvere di quarzo spessore 12 cm previo sottofondo di massiciata di 40-50 cm oppure in asfalto.
Alcuni spazi saranno rasati con materiali drenanti non bitumati e non asfaltati.
La cortina perimetrale dei lotti sarà piantumata e inerbita.
- 13)** Tutte le opere esterne quali: marciapiedi, cancelli carrali, parcheggi, aiuole, strade, segnaletiche, impianti di fognatura e di raccolta delle acque, rete idrica, antincendio, metano, Enel, Telecom, illuminazione pubblica, cabine elettriche pubbliche e quant'altro necessario saranno realizzate a perfetta regola d'arte nel rispetto dei progetti di concessione.
- 14)** In copertura verranno installati dei pannelli solari al fine di garantire il 50% del fabbisogno dell'acqua calda sanitaria come prescritto dall'attuale normativa in materia di contenimento energetico (D.Lgs. 311/06 e D.reg. 8/5018). L'attuale normativa non prevede ancora l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; nel caso fosse necessaria tale installazione per un aggiornamento della normativa, tali pannelli fotovoltaici saranno a totale carico della parte acquirente.

OPERE INTERNE NON PREVISTE

Saranno a carico degli acquirenti le seguenti opere interne non previste:

- la formazione degli uffici e servizi nella misura e nel numero rispondente alle esigenze degli acquirenti;
- l'impianto elettrico, di riscaldamento ed eventuale condizionamento;
- la formazione di solai ammezzati (peraltro già previsti e per i quali sono stati pagati gli oneri concessori);
- l'installazione di impianti interni specifici secondo le esigenze aziendali.
- il frazionamento e l'accatastamento delle unità produttive;
- le imposte e tasse, l'I.V.A. e le spese notarili.

Per quanto non espressamente citato nel presente valgono le disposizioni di Legge e gli eventuali accordi presi in sede di contratto preliminare ed atti finali.

Alzano Lombardo lì.....

.....
(Il promittente venditore)

.....
(Il promissario acquirente)