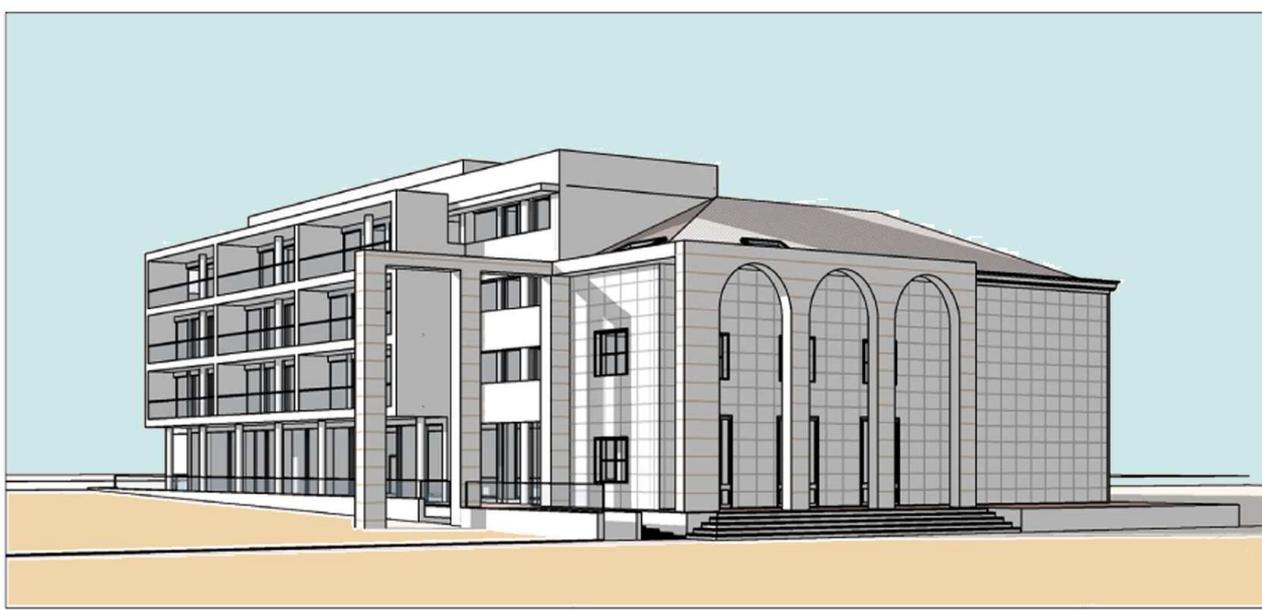


“Operazione Balilla”
Nuovo Edificio adiacente all’Ex Cinema
Modernissimo e Autorimesse 2° e 3° Piano
Interrato

Nembro
Via Moscheni – Piazza Libertà



Caratteristiche costruttive generali

Premessa

Trattasi di un nuovo corpo di fabbrica da realizzarsi in aderenza al Cinema Modernissimo, il quale verrà ristrutturato dalla società TIRONI S.P.A., precisandosi che il fabbricato comprende anche una piccola parte da ristrutturare e conservare secondo le direttive imposte dal ministero dei beni ambientali, in accordo con il responsabile del procedimento dell'ufficio Comunale, con i progettisti dell'opera e con il soggetto attuatore TIRONI S.P.A.

Il nuovo edificio che incorpora la parte ovest del modernissimo è sviluppato su 4 piani fuori terra e 1 piano seminterrato con destinazione commerciale ai piani terra e seminterrato, direzionale-residenziale ai piani primo e secondo, residenziale al terzo ed ultimo piano.

Al piano terra è prevista una galleria coperta ad uso pubblico, nello spazio tra il Cinema Modernissimo e l'erigenda struttura.

L'accesso alla parte commerciale sita al piano terra e seminterrato, avverrà dalla Piazza Libertà, collegato al Primo Piano interrato ove si troverà il parcheggio pubblico e con il Secondo Piano Interrato ove vi saranno le autorimesse private; l'accesso alla scala ed ascensore per i piani superiori invece avverrà dal giardino di uso pubblico Ex Famiglia Moscheni.

Il progetto del P.I.I. è stato studiato nel suo insieme, concordato e approvato in tutti i suoi aspetti dai vari istituti preposti, tra cui in particolare l'amministrazione comunale, la sovrintendenza ai Beni Culturali di Milano, i Vigili del Fuoco ecc.

La proprietà si riserva comunque la facoltà di apportare quelle modifiche ritenute necessarie quali le suddivisioni interne, la scelta dei materiali di finitura interni ed esterni, la qualità dei materiali di finitura delle facciate parte nuova e parte ristrutturata, il tutto nel rispetto delle direttive impartite dagli istituti preposti in accordo con i progettisti e D.L.

Il progetto "Balilla" comprende una serie di opere oltre alla struttura nuova e precisamente: la ristrutturazione dell'ex Cinema Modernissimo, la ristrutturazione dell'edificio ex proprietà della famiglia Moscheni, la formazione di parcheggio pubblico e autorimesse private sotto la Piazza Libertà, la sistemazione della piazza stessa, i collegamenti con la Via Moscheni e Via Roma, il verde di uso pubblico giardino ex Moscheni, opere e spazi connessi da attrezzare e arredare urbanisticamente secondo gli accordi convenzionali sottoscritti con l'amministrazione comunale di Nembro.

Caratteristiche costruttive generali

01) STRUTTURE

Fondazioni, plinti, murature del piano interrato, vani scala e vani ascensore, saranno realizzati in cemento armato come pure i pilastri e le travi dell'intera ossatura dell'edificio; i solai del piano interrato saranno realizzati con travi in cemento armato e lastre "Predalles" in c.a. a vista (REI 120);

I solai dei piani abitativi saranno di tipo misto latero-cemento.

02) CHIUSURA PERIMETRALE

Le pareti di tamponamento saranno realizzate con mattoni multifori semiportanti spessore cm. 12, intonaco rustico, n° 2 pannelli di materiale isolante (polistirene estruso cm. 3 + pannello lana di roccia di alta densità da cm.3 ÷ 4), controtamponamento con tavolato da cm.12 e/o 8 a seconda delle esigenze. In alternativa all'isolamento all'interno del doppio tavolato, parte dell'edificio potrà essere isolato con sistema a cappotto o con altri sistemi di rivestimento di facciata. N.B. le strutture perimetrali in cemento armato, sia travi che pilastri, saranno isolate esternamente con un pannello a sistema cappotto; i pilastri saranno rivestiti internamente con tavelle previa posa di pannello isolante; il perimetro dei solai sarà isolato con un pannello tipo "Eraclit" per evitare qualsiasi ponte termico; il tutto nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di coibentazione e risparmio energetico.

03) PARETI DIVISORIE

Le pareti dividenti dal vano scala e dai corridoi saranno in doppio tavolato da cm.8 con interposto isolamento termo-acustico composto da n°2 pannelli di lana di roccia ad alta densità spessore cm 3+3, mentre le pareti divisorie tra le unità immobiliari saranno formate da doppio tavolato con interposti un pannello di lana di roccia ad alta densità (80Kg/MC) spessore cm 3 e materassino in gomma con interposta lamina di piombo 5/10.

04) DIVISORIE INTERNE

Le pareti divisorie interne alle unità immobiliari saranno in mattoni forati spessore cm.8 ad eccezione delle pareti dei bagni che saranno di spessore cm.12.

05) ISOLAMENTI ACUSTICI E IMPERMEABILIZZAZIONE

- a) Le murature perimetrali saranno realizzate come già precisato al punto 02;
- b) Le divisorie con corridoi, vani scala, ascensore e con altre unità, saranno realizzate come precisato al punto 03;
- c) Tutte le murature, sia quelle perimetrali che le divisorie interne, appoggeranno su uno strato di sughero pressato necessario per l'abbattimento della trasmissione acustica;
- d) I solai tra appartamenti e/o altre unità abitative saranno in laterocemento con soprastante massetto isolante "ISO" spessore 10/12 cm e materassino fonoisolante spessore mm.4 di "ISOLGOMMA" risvoltato sulle pareti;
- e) L'impermeabilizzazione di terrazze e balconi sarà realizzata con massima cura sia per quanto concerne il materiale di impermeabilizzazione che per l'isolamento termico ove necessario;
- f) L'impermeabilizzazione delle murature del piano interrato e delle murature controterra in genere, sarà realizzata con guaine armate mm.4 e protetta con materiale drenante.

Lungo il perimetro esterno dell'edificio, alla base della fondazione, verrà posato un tubo forato per consentire il drenaggio del terrapieno.

Le fondazioni verranno trattate con materiale idrorepellente onde evitare il più possibile trasmissioni capillari di umidità sulle pareti e sui pavimenti del piano interrato.

Eventuali interventi di insonorizzazione e/o potenziamento dell'isolamento acustico in funzione dell'attività che si insedierà nelle unità oggetto di compravendita, saranno a carico del promissario acquirente.

06) COPERTURA

La copertura realizzata in latero-cemento, sarà a forma piana, con isolamento termico, acustico ed impermeabilizzazione adeguata, utilizzando materiale di prima scelta realizzato sulla scorta di un progetto redatto dai tecnici specializzati in materia ed avallato dal Progettista e D.L., così come gli elementi di copertura parziale o totale delle terrazze, degli attici ultimo piano e la finitura delle stesse.

07) FINITURA LOCALI INTERNI

Tutte le pareti ed i soffitti delle unità commerciali, direzionali, residenziali escluse le parti connettive, saranno intonacate con intonaco premiscelato a base di calce e rasati a gesso ad eccezione dei bagni e cucine che saranno rasati con stabilitura di calce.

08) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- a) Le terrazze saranno realizzate in ceramica antigeliva tipo clinker;
- b) Pianerottoli e rampe di scale saranno rivestiti in granito serizzo o similare levigato, come pure gli zoccolotti, i contorni delle porte d'ingresso degli appartamenti e dell'ascensore.
- c) Appartamenti: i pavimenti saranno in ceramica con materiale di 1° scelta, posati da piastrellisti specializzati, sia pavimenti zona giorno e corridoi che pavimenti e rivestimenti di servizi e cucine, il tutto a scelta dei promissari acquirenti, riferiti ad un listino base di:

- €. 30,00/mq. per i pavimenti
- €. 25,00/mq. per i rivestimenti;

eventuali maggiorazioni dei prezzi verranno assorbite dai promissari acquirenti.

Nelle camere è prevista la pavimentazione in parquet prefinito a listelli incollati tipo rovere, doussie, iroko o similari di spessore mm.10 (come campionatura a disposizione presso nostra sede), oppure ceramica di pari valore;

Sia la posa che il sottofondo sono a carico della parte promittente venditrice ad eccezione di eventuali maggiorazioni per la posa extra-normale di pavimenti e rivestimenti come:

- formato 10x10 e grandi formati
- posa diagonale
- posa con fughe
- posa decori vari e pezzi speciali

d) Uffici e negozi: pavimenti e rivestimenti servizi saranno in ceramica con materiale di 1° scelta, posati da piastrellisti specializzati, il tutto a scelta dei promissari acquirenti, riferiti ad un listino base di:

- €. 30,00/mq. per i pavimenti
- €. 25,00/mq. per i rivestimenti;

eventuali maggiorazioni dei prezzi verranno assorbite dai promissari acquirenti.

Sia la posa che il sottofondo sono a carico della parte promittente venditrice ad eccezione di eventuali maggiorazioni per la posa extra-normale di pavimenti e rivestimenti come:

- formato 10x10 e grandi formati
- posa diagonale
- posa con fughe
- posa decori vari e pezzi speciali

09) PIANE E SOGLIE

I davanzali delle finestre, i parapetti dei balconi, le soglie delle portefinestre saranno in pietra naturale serizzo, granito, beola o serena dello spessore minimo di 5 cm. per le piane e 3 cm. per le soglie.

10) SERRAMENTI in genere

a) I serramenti degli spazi commerciali al piano terra e seminterrato saranno in alluminio verniciati a caldo con colori RAL o anodizzati, il tutto a scelta dalla D.L.; tutti i serramenti saranno completi di accessori e guarnizioni di tenuta in EPDM con vetrate termoisolanti e antisfondamento.

b) I serramenti esterni dei piani superiori primo, secondo e terzo, saranno in legno massiccio lamellare pino di Svezia verniciati con vernici impregnanti ecologiche di colore scelto dalla D.L., spessore finito 58 mm, muniti di guarnizioni, gocciolatoi in metallo, soglie in alluminio e vetrate termoisolanti (spessore 5+12+4 per le finestre, 5+12+4+4 antinfortunistico per le portefinestre) con avvolgibili in p.v.c. tipo pesante antigrandine o alluminio coibentato montate su guide con spazzolini antirumore e complete di motorizzazione modello SOMFY o similari;

c) I portoncini d'ingresso ad appartamenti e uffici saranno blindati certificati classe 2 con chiusura in più punti, lamiera anti-infrangibile 10/10 e guarnizioni termo-acustiche, soglia mobile parafreddo, limitatore di apertura, cilindro di sicurezza con chiavi non duplicabili con "Defender" di protezione cilindro in acciaio antitrapano, maniglia modello MILENA GHIDINI cromo-satinato;

d) Le porte interne delle singole unità immobiliari saranno in Rovere, Noce Tanganica bruno o Noce Tanganica biondo, cieche, con guarnizioni antirumore e serratura con chiavi; maniglia modello MILENA GHIDINI cromo-satinata.

I coprifili e gli zoccolotti saranno dello stesso tipo delle porte;

e) I serramenti del vano scala, compresa le porte di ingresso principali, saranno in alluminio anodizzato o verniciato con vetrate antinfortunistiche

di spessore 4+1,52+4 leggermente specchiate ed antisfondamento come previsto dalle normative vigenti; la porta di ingresso principale sarà completa di elettroserratura e chiudiporta automatico;

- f) Tutti i serramenti quali: finestre e porte dei locali di servizio, finestre per cantine, cancelli carrali e pedonali, barriere, ecc. saranno in ferro trattati con due mani di antiruggine e due mani di vernice;
- g) I grigliati per le areazioni saranno in ferro zincato.

11) FACCIATE

Date le caratteristiche del progetto, sarà compito della Committente e dei progettisti in accordo con i competenti organi comunali, studiare la finitura delle suddette facciate. Il tutto a garantire un buon risultato per l'isolamento termico, acustico e dal punto di vista estetico utilizzando materiali che garantiscano una buona tenuta nel tempo.

Le barriere dei balconi saranno in lamiera stirata o vetro; le gronde in cemento armato a vista tinteggiato; le pareti senza gronda inoltre verranno realizzate con sagomature e protezioni terminali adeguate, etc..

12) IMPIANTO ELETTRICO ED ACCESSORI

Con partenza dai contatori, posti nell'apposito locale o nel sottoscala, sarà eseguito sotto traccia con protezione di tubi in p.v.c; quadro elettrico posto internamente agli appartamenti con incorporato il salvavita; campanelli di chiamata alle porte di ingresso e apparecchi citofonici.

Sono previste prese ed interruttori tipo Gewiss Top Sistem (bianchi o neri) e placche in vari colori escluso quelli metallizzati, così suddivisi:

APPARTAMENTI

Zona giorno:	<u>soggiorno:</u>	nr.2 punti luce + 4 interrut.+4 prese 1 presa TV + 1 presa Telefono
	<u>cucina:</u>	nr.1 punto luce +1 interrut.+6 prese 1 presa TV
	<u>servizio:</u>	nr.1 punti luce + 2 interrut.+1presa + campanello chiamata + attacco lavatrice
Zona notte:	<u>disimpegno:</u>	nr.1 punto luce+2 interrut.+1 presa
	<u>camera matrimoniale:</u>	nr.1 punto luce+3 interrut.+4 prese + 2 pulsanti di chiamata 1 presa TV + 1 presa Telefono
	<u>cameretta:</u>	nr.1 punto luce+2 interrut.+3 prese + 1 pulsante di chiamata 1 presa TV + 1 presa Telefono
	<u>bagno:</u>	nr.1 punti luce + 2 interrut.+1presa + campanello chiamata
	<u>balconi:</u>	nr.1 punto luce +1 presa

UFFICI e NEGOZI

- Predisposizione impianto rete computer / telefono a "stella" con n°2 prese terminali per ogni locale e/o 16 mq.
- Punti luce n°2 per ogni locale e/o 16 mq.
- Interruttori n°2 per ogni locale e/o 16 mq.
- Prese n°4 per ogni locale e/o 16 mq.

Servizio

- nr.1 punti luce + 1 interruttore + 1 presa

Predisposizione impianto antifurto:

Composto da tubazioni, scatola di derivazione e quadro centralina per le seguenti dislocazioni:

Appartamenti

Contatti tapparella e/o serramento per ogni apertura, contatto porta blindata, n°2 radar interno per zona notte e giorno, postazione sirena esterna, collegamento con tubazioni impianto telefonico e scatola chiave esterna all'ingresso dell'unità abitativa.

Uffici

Contatti tapparella e/o serramento per ogni apertura, contatto porta blindata, n°1 radar interno per ogni 16/mq., postazione sirena esterna, collegamento con tubazioni impianto telefonico e scatola chiave esterna all'ingresso dell'unità abitativa.

Impianto centralizzato antenna TV:

Impianto centralizzato antenna TV terrestre composto da tubazioni e cavi, centralina, antenna (posizionata in copertura) e n°1 presa per ogni ambiente abitabile negli appartamenti e n°2 prese per unità immobiliare negli uffici e negozi.

Impianto centralizzato antenna TV satellitare composto da tubazioni e cavi, parabola (posizionata in copertura) e n°1 presa per ogni unità immobiliare.

Predisposizione di impianto videocitofonico:

composto da tubazioni e cavi, centralino, telecamere esterne; il tutto predisposto per l'aggiunta del monitor interno (questo escluso).

Tutto l'impianto elettrico, telefonico, televisivo e video-citofonico, sarà eseguito secondo le norme CEI-UNI, progettato da un tecnico abilitato secondo la L.46/90.

13) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO

L'impianto delle attività commerciali-terziarie sarà realizzato con unità esterne poste in copertura e fancoils da installare in posizione idonea a garantire le temperature previste dalle vigenti normative.

Le unità residenziali saranno realizzate con caldaie autonome alimentate a gas-metano per la produzione di acqua calda sanitaria e da riscaldamento e saranno posizionate in copertura all'interno di un apposito locale; il riscaldamento avverrà attraverso termosifoni in acciaio tipo Zhender.

L'intero impianto sarà progettato da un termotecnico abilitato ed eseguito a perfetta regola d'arte con garanzia di tenuta delle temperature previste dalle normative vigenti (norme UNI-CIG).

14) Predisposizione IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

La parte commerciale e/o terziario-direzionale potrà essere dotata di un impianto di raffrescamento con l'utilizzo degli stessi fancoils utilizzati per il riscaldamento, debitamente forniti di tubi per lo scarico condensa e collegati alla macchina frigorifera da installarsi in apposito locale esterno o sul tetto piano.

Per la parte residenziale è possibile predisporre l'impianto interno pronto per l'eventuale installazione dei macchinari interni (split) e del motore esterno da collocarsi sul tetto piano o sul balcone.

I costi per la predisposizione e per il completamento dell'impianto saranno a carico dei Promissari Acquirenti.

15) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Distribuzione di acqua calda e fredda nella cucina e nei bagni con tubazioni ed attacchi stabiliti dal calcolatore dell'impianto.

Tali tubazioni sia di acqua fredda che calda saranno opportunamente posate e coibetate.

L'impianto idrico degli appartamenti comprenderà i seguenti sanitari:

- Bagni padronali: vasca in vetroresina 1.70x70 con gruppo esterno; in alternativa a questa piatto doccia 75x90 Ideal Standard con gruppo ad incasso (saliscendi e box doccia esclusi); lavabo, bidet, water in ceramica Ideal Standard serie Conca bianca, rubinetteria Ideal Standard modello Ceramix 2000 o similare di pari valore ;
- Bagni di servizio: piatto doccia 75x90 Ideal Standard con gruppo ad incasso (saliscendi e box doccia esclusi), water, lavabo in ceramica bianca Ideal Standard serie Tesi o similare, con rubinetteria tipo Ceramix 2000 o similare di pari valore.

L'impianto idrico di uffici e negozi comprenderà i seguenti sanitari:

- Bagno di servizio: water, bidet e lavabo in ceramica bianca Ideal Standard serie Tesi o similare, con rubinetteria tipo Ceramix 2000 o similare di pari valore.

16) ZOCCOLINI

In presenza di pavimenti in ceramica e parquet, saranno in legno, mentre in presenza di pavimenti in marmo e/o granito saranno dello stesso tipo del pavimento.

17) TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

- Appartamenti, uffici e negozi (ad esclusione delle cucine e servizi): saranno tinteggiati mediante idropitture traspiranti di colore bianco;
- Cucine, servizi e ripostigli: saranno tinteggiati con idropitture traspiranti;
- Vani scala: i soffitti, rasati a gesso, verranno tinteggiati con idropitture traspiranti e le pareti saranno rifinite con materiale granigliato o graffiato plastico di colore a scelta della D.L.
- Verniciature: barriere, cancelli, porte e serramenti in ferro e similari saranno trattati con materiali antiruggine e successiva verniciatura con vernici

protettive idonee, (colori a scelta della D.L. e secondo le direttive impartite dal Comune).

18) IMPIANTI TECNOLOGICI

Tutti gli impianti quali: collegamenti ai pubblici servizi di fognature, acquedotto, metanodotto, Enel, Telecom etc, canne fumarie, scarichi verticali ed orizzontali, prese di areazione dei locali sprovvisti di aperture, saranno realizzati secondo le regole del "Buon Costruire" in accordo sia con la D.L. che con enti comunali e provinciali, nel pieno rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti.

19) OPERE ESTERNE E LOCALI DI USO CONDOMINIALE

Tutte le opere e locali tecnici quali: pavimentazione dei porticati privati, rampe di accesso alle autorimesse, sistemazione a verde aiuole e parco pubblico, illuminazione di locali e spazi condominiali, recinzione della proprietà, formazione di locali tecnici, locale contatori, locali contatori per acqua e metano, impianto metano, acqua, Telecom, ENEL, fognature e tutto quanto necessario, saranno realizzati secondo le normative vigenti e direttive impartite sia dai tecnici progettisti dei vari impianti che dalla direzione lavori in accordo con gli uffici comunali.

20) OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ARREDO URBANO DEL COMPARTO PUBBLICO

Tutte le opere sopradescritte verranno realizzate a cura e spesa della Società Venditrice secondo precisi accordi definiti con l'amministrazione comunale, regolamentati dalla Convenzione, dai progetti allegati e sotto le direttive dei tecnici comunali sovrintendenti delle opere, in collaborazione con i progettisti e direttori lavori.

21) A garanzia della buona riuscita delle opere da realizzare e della puntuale consegna è stata prestata garanzia fidejussoria da parte della Società Committente, pertanto tale società rimane l'unica responsabile nei confronti dell'amministrazione comunale.

22) Per quanto non espressamente citato nel presente, resta comunque inteso che l'intero complesso in oggetto verrà completato e finito in ogni sua parte a cura e spese della Società Tironi S.p.a., come da convenzione stipulata con il Comune.

23) AUTORIMESSE

Le autorimesse da ricavarsi al 2° piano interrato sottostante la piazza Libertà, verranno realizzate secondo le regole del buon costruire, nel rispetto di tutte le normative antisismiche, con strutture in C.A., dotate di rampe carrali ed uscite pedonali anche di collegamento alla nuova struttura, con impianti rispondenti alle normative antincendio, ai regolamenti edilizi e d'igiene locali.

Finiture:

- a) strutture in muratura e pilastri in C.A., solai con travi in C.A. e lastre “predalles” in calcestruzzo a vista;
- b) pavimenti in battuto di cemento liscio con polvere di quarzo grigio;
- c) Le chiusure delle autorimesse saranno in lamiera di ferro zincata tipo basculante autobilanciato complete di serratura, apribili verso l'alto salvo eventuali automazioni richieste dal cliente;
- d) rampe di accesso in calcestruzzo con finitura a spina di pesce;
- e) rampe scale rivestite in granito taglio sega antisdrucchiolo con materiale scelto dai progettisti e D.L.;
- f) grigliati in ferro zincato;
- g) divisorie tra i singoli box in muratura di C.A. o blocchi in cls facciavista.
- h) impianto elettrico con 1 punto luce e 1 presa elettrica per ogni autorimessa, alimentati da cavi autonomi derivanti dal locale centrale e con possibilità di installare i singoli contakilowatt: questi ultimi con l'utilizzo del contatore delle parti comuni;
- i) porte antincendio certificate.

Per quanto non precisato nel presente capitolato, valgono le disposizioni e normative vigenti con l'impegno da parte della committente a completare tutte le opere di finitura ed i servizi necessari, rispondenti alle normative vigenti.

Alzano Lombardo li.....

.....
(Il promittente venditore)

.....
(Il promissario acquirente)