

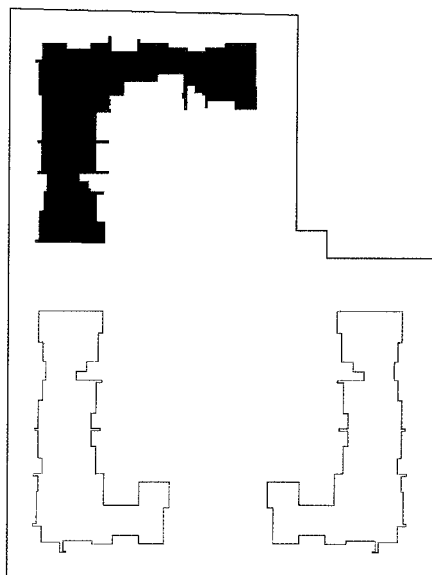


Zeta Building s.r.l. - via Carlo Mariani, 7 - 20063 Cernusco sul Naviglio (Mi)
Tel. 02.9240487 / 02.92419090 Fax 02.92344521 P.IVA e Cod.F. 04186730968

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Piano di Zona Consortile Lotto 2 Ce 25 Bis var. 34 Ambito B

Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti consuntivo Lotto 1



Pratiche edilizie:

D.I.A. n. D 2/2014 del 24/01/2014 prot. 3419

D.I.A. n. D 34/2015 del 20/11/2015 prot. 57505

S.C.I.A. del 04/07/2017

Cernusco sul Naviglio, lì 30/10/2017

ZETA BUILDING s.r.l.
L'amministratore unico
(Zucchetti Marco)

PIANO DI ZONA CONSORTILE LOTTO 2 CE 25 BIS VAR. 34 AMBITO B lotto 1**PIANO DI RIPARTIZIONE E AMMORTAMENTO DEI CAPITALI INVESTITI CONSUNTIVO del 30/10/2017****A) DATI TECNICI RIASSUNTIVI DELL'INTERVENTO**

SUPERFICIE FONDIARIA OGGETTO DELL'INTERVENTO (catastale)	MQ	7.564
SUPERFICIE FONDIARIA OGGETTO DELL'INTERVENTO (reale)	MQ	7.564
SUPERFICIE FILTRANTE	MQ	2.736
VOLUMETRIA OGGETTO DELLA CONVENZIONE	MC	15.800
VOLUME DI PROGETTO	MC	14.446
SUPERFICIE UTILE ABITABILE D.M. 5-8-94	MQ	5.062,38
SUPERFICIE NETTE NON RESIDENZIALI D.M 5-8-94		
LOGGE BALCONI	MQ	1.051,06
CANTINE	MQ	416,57
CORRIDOI CANTINE	MQ	231,62
VANI SCALA /ASCENSORE	MQ	81,56
LOCALI TECNICI, CONTATORI E LOCALI COMUNI	MQ	300,23
PORTICATI LIBERI E INGRESSO PEDONALE	MQ	124,09
ANDRONI DI INGRESSO	MQ	107,52
SPAZI DI DISTRIBUZIONE AI PIANI	MQ	390,48
	MQ	2.703,13
LIMITE MASSIMO DI CALCOLO SUP NON RESIDENZIALE (45% X S. UTILE)	MQ	2.278,07
SUPERFICIE AUTORIMESSE	MQ	1.299,81
SUPERFICIE POSTI AUTO COPERTO COMUNE ALL'ORGANISMO ABITATIVO	MQ	57,71
SUPERFICIE CORSIE DI MANOVRA COPERTE	MQ	1.172,56
SUPERFICIE A PARCHEGGI	MQ	2.530,08
LIMITE MASSIMO DI CALCOLO SUPERFICIE A PARCHEGGI (45% X S.UTILE)	MQ	2.278,07
SUPERFICIE COMPLESSIVA (D.M 9 APRILE 1990 = SUPERFICIE UTILE+ 60% SUPERFICI NON RESIDENZIALI E 60% SUPERFICIE PARCHEGGI)	MQ	8.202,30

ZETA BUILDING s.r.l.L'Amministratore Unico
(Zucchetti Marco)

SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGI

MQ	6.837,46
----	----------

APPARTAMENTI

NR	69
----	----

AUTORIMESSE DI PERTINENZA ALLOGGI

NR	83
----	----

POSTI AUTO COPERTI DI PERTINENZA DELL'ORGANISMO ABITATIVO (Disabili)

NR	3
----	---

B) CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI FABBRICATI

TIPO DI FABBRICATO

in linea

NUMERO DEI PIANI ABITABILI

4

NUMERO VANI SCALA PER PIANO

2/3

C) DETERMINAZIONE COSTO UNITARIO MASSIMO INTERVENTO

SUPERFICIE COMPLESSIVA

MQ	8.202,30
----	----------

LOTTO 1

a) COSTO DI COSTRUZIONE AL MQ DI SUP COMPLESSIVA

€/MQ	1.552,47
------	----------

(BASE SETTEMBRE 2008 FINO AD APRILE 2015)

$1470 + [6,6\% \times (85\% \times 1470)]$

€ 1.552,47

DETERMINAZIONE COSTO COMPLESSIVO AREA E ONERI COMUNALI

b) COSTO AREA

€	2.489.382,11
---	--------------

(come indicato nell'art. II-11)

c) COSTO URBANIZZAZIONI

€	396.123,84
---	------------

(come indicato nell'art. II-11)

d) COSTI PER ATTUAZIONE DELL'INTERO PIANO DI ZONA (AMBITI B +D) Art. II-9 così ripartiti:

Quota RUP Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

€	0,00
---	------

Quota RUP Opere di realizzazione fabbricato "Lotto C"

€	0,00
---	------

Quota incarico per elaborazione convenzione

€	0,00
---	------

Quota incarico tecnici esterni

€	0,00
---	------

Quota parere legale per controllo convenzione

€	0,00
---	------

Spese collaudo Opere di Urbanizzazione

€	0,00
---	------

Spese collaudo edificio "Lotto C"

€	0,00
---	------

Spese per costi di progettazione per Piani e Programmi Generali

€	0,00
---	------

Spese di Comunicazione

€	0,00
---	------

RIPARTO AMBITO D:

TOTALE COSTI PER ATTUAZIONE PIANO DI ZONA Art. II-9 - 35,11% quota Ambito B

€	0,00
---	------

(come indicato nell'art. II-11 le spese sopra riportate non vengono inserite

nel presente Piano di ripartizione in quanto già refuse da VDA Cernusco srl)

COSTO COMPLESSIVO AREA E ONERI COMUNALI

€	2.885.505,95
---	--------------

INCIDENZA FINALE AL MQ DEL COSTO AREA E ONERI COMUNALI

€/MQ	351,79
------	--------

ZETA BUILDING s.r.l.

L'Amministratore Unico

(Zucchetti Marco)

DETERMINAZIONE SPESE AGGIUNTIVE

e) PROGETTAZIONE, DL, SICUREZZA EDIFICIO COMUNALE 35,11% Quota Ambito B (Quadro economico allegato alla Convenzione Urbanistica)	€	49.757,70
f) COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO OO.UU. 35,11% Quota ambito B (Quadro economico allegato alla Convenzione Urbanistica)	€	5.970,03
g) QUOTA EDIFICIO COMUNALE	€	676.710,49
h) IVA EDIFICIO COMUNALE	€	67.671,05
i) AGGIORNAMENTO NORMATIVA ANTISISMICA FONDAZIONI (Vedi allegato)	€	42.542,91
l) COSTI TECNOLOGIE RISPARMIO ENERGETICO NON OFFERTE IN SEDE DI BANDO		

Pannelli fotovoltaici	€	140.000,00
-----------------------	---	------------

Rivestimento a cappotto per intradossi balconi e porticati (Costo sostenuto per passaggio da Classe energetica B a Classe A)	€	50.000,00
---	---	-----------

Centrali termiche per riscaldamento e acqua calda sanitaria (Costo sostenuto per passaggio da Classe energetica B a Classe A)	€	65.000,00
--	---	-----------

Cassonetti e spalle coibentate per serramenti esterni (Costo sostenuto per passaggio da Classe energetica B a Classe A)	€	120.523,00
--	---	------------

m) COSTO ESTENSIONI RETI ENTI	€	20.392,79
-------------------------------	---	-----------

COSTO COMPLESSIVO SPESE AGGIUNTIVE	€	1.238.567,97
------------------------------------	---	--------------

COSTO UNITARIO SPESE AGGIUNTIVE	€/MQ	151,00
---------------------------------	------	--------

COSTO UNITARIO FINALE	€/MQ	2.055,26
-----------------------	------	----------

D) DETERMINAZIONE VALORE FINALE INTERVENTO

SUPERFICIE COMPLESSIVA (D.M 5-8-94 = SUPERFICIE UTILE + 60% SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI E 60% SUPERFICIE PARCHEGGI)	MQ	8.202,30
--	----	----------

COSTO COMPLESSIVO AL MQ DI SUP. FINALE LOTTO 1	€/MQ	2.055,26
--	------	----------

COSTO INTERVENTO	€ -	16.857.873,99
------------------	-----	---------------

TALE SOMMA DEVE INTENDERSI COSI RIPARTITA

PER BOX E POSTI AUTO PER DISABILI	€ -	3.119.986,09
-----------------------------------	-----	--------------

TOTALE PER BOX E POSTI AUTO COPERTI	€ -	3.119.986,09
-------------------------------------	-----	--------------

TOTALE PER ALLOGGI	€ -	13.737.895,30
--------------------	-----	---------------

ZETA BUILDING s.r.l.
L'Amministratore Unico
(Zucchetti Marco)

F) PIANO DI RIPARTIZIONE DEI CAPITALI INVESTITI**1 - COSTO DI COSTRUZIONE:**

Appalto opere	€ -	9.000.000,00
Progettazione	€ -	140.000,00
Direzione lavori	€ -	140.000,00
Spese fondazioni antisismiche	€ -	42.542,91
Applicazione tecnologie per risparmio energetico	€ -	140.000,00
Frazionamenti e accatastamenti	€ -	50.000,00
Allacciamenti	€ -	30.000,00
Fidejussioni	€ -	100.000,00
Certificazione energetica	€ -	30.000,00
Assicurazione postuma decennale	€ -	30.000,00
Imprevisti	€ -	600.000,00
Finanziamenti	€ -	900.000,00
Spese notarili	€ -	30.000,00
TOTALE	€ -	11.232.542,91

2 - ACQUISIZIONE AREA

€ - 2.489.382,11

3 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E COMUNALI

Costo Urbanizzazioni e oneri comunali	396.123,84
Progettazione, DL, sicurezza per edificio Comunale	49.757,70
Progettazione, DL, sicurezza per Opere di Urbanizzazione	5.970,03
Quota Edificio comunale	676.710,49
IVA Edificio Comunale	67.671,05
	€ - 1.196.233,11

4 - PROGETTAZIONE, DL, SICUREZZA EDIFICIO COMUNALE

€ - 49.757,70

5 - COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE

€ - 5.970,03

6 - ONERI FINANZIARI E TASSE

€ - 150.000,00

COSTO INTERVENTO

€ - 16.320.118,97

G) PIANO FINANZIARIO

TIPO DI FINANZIAMENTO	
MUTUO ORDINARIO	40%
ANTICIPI ASSEGNATARI	50%
MEZZI PROPRI DELLA SOCIETA'	10%

N.B. Quanto previsto alla lettera F) "Piano di ripartizione dei capitali investiti" è da intendersi stimato a consuntivo e comunque tali importi non concorrono al calcolo del prezzo convenzionale degli alloggi calcolato secondo quanto indicato nell'art II-11 della Convenzione Urbanistica.

ZETA BUILDING s.r.l.
L'Amministratore Unico
(Zucchetti Marco)

PIANO DI ZONA CONSORTILE LOTTO 2 CE 25 BIS VAR. 34 AMBITO B
PIANO DI RIPARTIZIONE E AMMORTAMENTO DEI CAPITALI INVESTITI CONSUNTIVO LOTTO 1

QUADRO INTERVENTO OOUU

Importo lavori compresi oneri sicurezza Opere Urbanizzazione Primaria *	€	479.772,16
Importo lavori compresi oneri sicurezza Opere Urbanizzazione Secondaria *	€	648.464,34
Totale generale	€	1.128.236,50
Totale quota Ambito B 35,11 %	€	396.123,84
 Collaudo tecnico amministrativo	€	 17.003,80
 Totale generale	€	 17.003,80
Totale quota Ambito B 35,11 %	€	5.970,03

QUADRO INTERVENTO EDIFICIO COMUNALE

Importo lavori compresi oneri sicurezza **	€	1.927.401,00
Totale quota Ambito B 35,11 %	€	676.710,49
 Pregettazione e D.L.*** (Incarico Arch. Marco Andreoni)	€	 84.000,00
Rimborso spese artt. 21-22-23-25-31 art. 4 D.M. 25/3/66 20% Progettazione e D.L.	€	16.800,00
Contributo integrativo 4%	€	4.032,00
Oneri CSP CSE*** (Incarico Arch. Marco Andreoni)	€	16.000,00
Contributo integrativo 4%	€	640,00
Oneri per collaudo	€	20.247,45
Oneri allacciamenti ****	€	13.000,00
Frazionamenti, accatastamenti, regolamento condominiale, tabelle millesimali****	€	14.000,00
Certificazione energetica edificio****	€	6.000,00
Polizza postuma decennale****	€	9.000,00
Spese notarili atto di trasferimento****	€	5.000,00
 Totale generale	€	 141.719,45
Totale quota Ambito B 35,11 %	€	49.757,70

* Gli importi espressi fanno riferimento ai contratti d'appalto stipulati

** L'importo espresso fa riferimento al collaudo del 10/10/2017 prot. 50112

*** Gli importi espressi fanno riferimento agli incarichi professionali dei tecnici incaricati

**** Gli importi espressi sono stimati

ZETA BUILDING s.r.l.
 L'Amministratore Unico
(Luosetti Marco)

**PIANO DI ZONA CONSORTILE LOTTO 2 CF 25 BIS VAR. 34 AMBITO B
PIANO DI RIPARTIZIONE E AMMORTAMENTO DEI CAPITALI INVESTITI CONSUNTIVO LOTTO 1**

SUDDIVISIONE ONERI

Opere urbanizzazione Primaria*	€ 479.772,16
---------------------------------------	---------------------

Opere urbanizzazione Secondaria*	€ 648.464,34
---	---------------------

	Ambito D		Ambito B
Incidenza	64,89%		35,11%
Quota OUP	€ 311.324,15		€ 168.448,01
Quota OUS	€ 420.788,51		€ 227.675,83

Volumetrie Ambito B

	Lotto 1
Volumetria**	5.892,30
Incidenza	35,83%
Oneri primaria ***	€ 14,84
Oneri secondaria ***	€ 16,82
Importo Oneri Primaria	€ 87.441,73
Importo Oneri Secondaria	€ 99.108,49
Opere primaria	€ 60.351,90
Opere secondaria	€ 81.572,17
Differenza primaria****	€ 27.089,83
Differenza secondaria****	€ 17.536,32

* Gli importi espressi fanno riferimento ai contratti d'appalto stipulati

** Volumetria assentita con pratica SCIA del 04/07/2017

*** Delibera Giunta Comunale n° 29 del 9/02/2016 con rivalutazione ISTAT

**** Incremento per Oneri di Urbanizzazione come da art.II-10 della Convenzione Urbanistica

ZETA BUILDING s.r.l.
L'Amministratore Unico
(Zucchetti Marco)

PIANO DI ZONA CONSORTILE LOTTO 2 CE 25 BIS VAR. 34 AMBITO B
PIANO DI RIPARTIZIONE E AMMORTAMENTO DEI CAPITALI INVESTITI CONSUNTIVO LOTTO 1

Verifica incidenza S.n.r. - S.p. Calcolo Sc

LOTTO 1

Superficie utile Su	1.802,08	mq
----------------------------	-----------------	-----------

Superficie non residenziale Snr:		
logge e balconi	352,06	mq
cantine	161,13	mq
corridoi cantine	86,95	mq
vani scala/ascensore	34,72	mq
locali tecnici, contatori e locali comuni	108,87	mq
porticati liberi e ingresso pedonale	43,45	mq
androni di ingresso	41,19	mq
spazi di distribuzione ai piani	138,60	mq
Totale	966,97	mq

Superficie a parcheggi Sp:		
autorimesse	491,50	mq
posti auto comuni all'organismo abitativo	19,21	mq
corsie di manovra coperte	484,71	mq
corsello comune	20,07	mq
Totale	1.015,49	mq

Verifica incidenza Snr	53,66%
Verifica incidenza Sp	56,35%

SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 3 (D.M 5-8-94 = SUPERFICIE UTILE + 60% SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI E 60% SUPERFICIE PARCHEGGI)	2.991,56	mq
--	-----------------	-----------

ZETA BUILDING S.r.l.
L'Amministratore Unico
(Zuccheti Marco)

PIANO DI ZONA CONSORTILE LOTTO 2 CE 25 BIS VAR. 34 AMBITO B
PIANO DI RIPARTIZIONE E AMMORTAMENTO DEI CAPITALI INVESTITI CONSUNTIVO LOTTO 1

SPESE E COSTI LOTTO 1 - CALCOLO COSTO COMPLESSIVO AL MQ LOTTO 1

CONSUNTIVO COSTI TECNOLOGIE RISPARMIO ENERGETICO LOTTO 1	€	10.000,00
Incidenza al mq costo tecnologie risparmio energetico Lotto 1	€	3,34

SUPERFICIE COMPLESSIVA (D.M 5-8-94 = SUPERFICIE UTILE + 60%
SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI E 60% SUPERFICIE PARCHEGGI)

mq	2.991,56
----	----------

COSTO COMPLESSIVO AL MQ DI SUP. FINALE Ambito B
Incidenza al mq costo tecnologie risparmio energetico Lotto 1

€/MQ	2.055,26
€	3,34

Pannelli fotovoltaici (vedi dichiarazione allegata)

€	10.000,00
---	-----------

CONSUNTIVO ONERI COMUNALI NON SCOMPUTABILI	€	44.626,14
Incidenza al mq oneri comunali non scomputabili Lotto 1	€	14,92

Oneri di urbanizzazione primaria
Oneri di urbanizzazione secondaria

€	27.089,83
€	17.536,32

Totale

€	44.626,14
---	-----------

COSTO COMPLESSIVO AL MQ DI SUP. FINALE LOTTO 1

€/MQ	2.073,52
------	----------

ZETA BUILDING S.r.l.
L'Amministratore Unico
(Zuccherati Marco)

operatore:
ZETA BUILDING s.r.l.
PZ - Ambito B - Consuntivo Lotto 1 30-10-2017

LOTTO 2 Edifici 2-3						
ed.	scala	n° alloggio	piano	Locali	S.u. mq.Su	Millesimi base S.u. tot. 1+2+3
2	A	1	P.T.	3	78,03	15,4137
2	A	2	P.T.	4	85,82	16,9525
2	A	3	P.1	3	78,03	15,4137
2	A	4	P.1	3	80,89	15,9787
2	A	5	P.2	3	78,03	15,4137
2	A	6	P.2	3	80,89	15,9787
2	A	7	P.3	3	78,03	15,4137
2	A	8	P.3	4	85,84	16,9565
2	B	1	P.T.	2	49,28	9,7346
2	B	2	P.T.	3	83,57	16,5080
2	B	3	P.T.	3	73,71	14,5603
2	B	4	P.1	2	49,89	9,8550
2	B	5	P.1	4	94,09	18,5861
2	B	6	P.1	3	73,71	14,5603
2	B	7	P.1	2	47,40	9,3632
2	B	8	P.2	3	88,46	17,4740
2	B	9	P.2	4	94,09	18,5861
2	B	10	P.2	3	73,71	14,5603
2	B	11	P.3	3	88,46	17,4740
2	B	12	P.3	4	94,09	18,5861
2	B	13	P.3	3	73,71	14,5603
3	A	1	P.T.	4	85,82	16,9525
3	A	2	P.T.	3	78,05	15,4176
3	A	3	P.1	3	80,90	15,9806
3	A	4	P.1	3	78,05	15,4176
3	A	5	P.2	3	80,90	15,9806
3	A	6	P.2	3	78,03	15,4137
3	A	7	P.3	4	85,84	16,9565
3	A	8	P.3	3	78,04	15,4157
3	B	1	P.T.	3	73,88	14,5939
3	B	2	P.T.	3	83,57	16,5080
3	B	3	P.T.	2	49,38	9,7543
3	B	4	P.1	3	73,88	14,5939
3	B	5	P.1	4	94,09	18,5861
3	B	6	P.1	2	49,88	9,8531
3	B	7	P.1	2	47,40	9,3632
3	B	8	P.2	3	73,88	14,5939
3	B	9	P.2	4	94,09	18,5861
3	B	10	P.2	3	88,46	17,4740
3	B	11	P.3	3	73,88	14,5939
3	B	12	P.3	4	94,09	18,5861
3	B	13	P.3	3	88,46	17,4740

ZETA BUILDING s.r.l.
L'Amministratore Unico
(Zucchetti Marco)

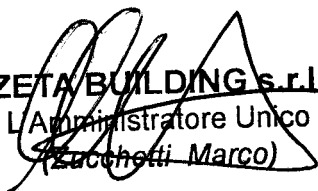
**CALCOLO DEI MILLESIMI TOTALI PER LA DETERMINAZIONE DELLA
SUPERFICIE DI PERTINENZA DEL TRATTO DI CORSELLO IN COMUNE**

LOTTO 1 Edificio 1						
					S.u.	Millesimi
ed.		n° alloggio	piano	Locali	mq.Su	base S.u. tot. 1+2+3
1	A	1	P.T.	4	82,23	16,2433
1	A	2	P.1	3	74,96	14,8073
1	A	3	P.1	4	82,86	16,3678
1	A	4	P.2	3	74,91	14,7974
1	A	5	P.2	3	76,06	15,0246
1	A	6	P.3	3	75,55	14,9238
1	A	7	P.3	3	76,04	15,0206
1	B	1	P.T.	3	62,05	12,2571
1	B	2	P.T.	3	79,22	15,6488
1	B	3	P.T.	3	65,40	12,9188
1	B	4	P.1	3	61,58	12,1642
1	B	5	P.1	3	77,94	15,3959
1	B	6	P.1	2	46,97	9,2782
1	B	7	P.2	3	61,73	12,1939
1	B	8	P.2	3	77,73	15,3544
1	B	9	P.2	2	46,69	9,2229
1	B	10	P.3	2	47,98	9,4778
1	B	11	P.3	3	80,34	15,8700
1	B	12	P.3	2	46,93	9,2703
1	C	1	P.T.	4	82,49	16,2947
1	C	2	P.T.	2	47,23	9,3296
1	C	3	P.1	4	82,11	16,2196
1	C	4	P.1	2	47,26	9,3355
1	C	5	P.2	3	75,50	14,9139
1	C	6	P.2	2	47,24	9,3316
1	C	7	P.3	3	75,82	14,9771
1	C	8	P.3	2	47,26	9,3355
TOTALE S.U. ED.1					1802,08	355,9749

ZETA BUILDING s.r.l.
L'Amministratore Unico
(Zucchetti Marco)

operatore:
ZETA BUILDING s.r.l.
PZ - Ambito B - Consuntivo Lotto 1 30-10-2017

TOTALE S.U. ED.2-3	3260,30	644,0251
TOTALE S.U. ED.1-2-3	5062,38	1000,0000
SUP.CORSELLO COMUNE	56,38	
SUP. PERTINENZA ED.1	20,07	
SUP. PERTINENZA ED.2-3	36,31	


ZETA BUILDING s.r.l.
L'Amministratore Unico
(Zucchetti Marco)

LOTTO 1 Edificio 1

**SUPERFICI COMUNI DI PERTINENZA ALL'ORGANISMO ABITATIVO
(S.N.R.2 e S.N.P.2)**

LOCALI CONTATORI e Q.E.	(s.n.r.2)	MQ.	10,70
LOCALI IMMONDIZIA	(s.n.r.2)	MQ.	30,81
LOCALI MACCHINE ASCENSORI	(s.n.r.2)	MQ.	12,04
LOCALI FILTRI AREATI	(s.n.r.2)	MQ.	29,81
DIS. SCALE/ASCENSORE	(s.n.r.2)	MQ.	34,83
CORRIDOI CANTINE	(s.n.r.2)	MQ.	86,95
LOCALE AUTOCLAVE	(s.n.r.2)	MQ.	11,54
LOCALE TECNOLOGICO	(s.n.r.2)	MQ.	13,97
LOCALE DEPOSITO	(s.n.r.2)	MQ.	0,00
PORTICI INGRESSI	(s.n.r.2)	MQ.	43,45
ATRI PT	(s.n.r.2)	MQ.	41,19
SBARCHI ASC./SCALE 1-2-3-4	(s.n.r.2)	MQ.	103,77
SCALE	(s.n.r.2)	MQ.	25,96
ASCENSORI	(s.n.r.2)	MQ.	8,76

Tot. S.n.r. 2	453,78	60%	272,27
----------------------	---------------	------------	---------------

CORSELLI BOX	(s.p.2)	MQ.	484,71		
POSTI AUTO COMUNI (H)	(s.p.2)	MQ.	19,21		
CORSELLO COMUNE	(s.p.2)	MQ.	20,07	ED. 1 MILLESIMI	355,97
POSTI AUTO COMUNI	(s.p.3)	MQ.	0		

NB. VEDI DIMOSTRAZIONE CALCOLO MILLESIMI CORSELLO COMUNE ed.1-2-3

Tot. S.n.p. 2	523,99	60%	314,39
----------------------	---------------	------------	---------------

TOTALE S.n.r.2 e S.p.2	MQ.	977,77	60%	586,66
Spese per regolamento (60%)	= MQ.	586,66		

ZETA BUILDING s.r.l.
L'Amministratore Unico
(Zucchetti Marco)

operator:

602.81

1

ZETA BUILDING s.r.l.
Amministratore Unico
(Cucchetti Marco)

LOTTO 1 Edificio 1																	
SUPERFICI COMMERCIALI																	
					S.L.P.	Millesimi	S.n.r.1			S.n.r. ragguagliate			SUPERFICIE COMMERCIALE		Millesimi	Prezzo	
		n°	piano	Locali	mq.SLP	base	logge		cantina	logge/balconi	cantina	parti comuni	= SLP + 50% Sup. balconi + 25% Sup. cantine + 5% SLP		base	alloggio €/mq 2975	
ed.	scala	alloggio				SLP totale	e balconi	n°	Mq.	50%	25%	5% SLP			S.commerc.		
c																	
1	A	1	P.T.	4	105,24	46,3557	7,06	1	6,48	3,53	1,62	5,26	115,65	€	44,4800	€	344.065
1	A	2	P.1	3	93,44	41,1581	21,88	2	6,99	10,94	1,75	4,67	110,80	€	42,6137	€	329.629
1	A	3	P.1	4	105,21	46,3425	15,75	3	6,58	7,88	1,65	5,26	119,99	€	46,1486	€	356.972
1	A	4	P.2	3	93,44	41,1581	16,29	4	7,13	8,15	1,78	4,67	108,04	€	41,5522	€	321.418
1	A	5	P.2	3	95,91	42,2461	17,35	5	6,06	8,68	1,52	4,80	110,90	€	42,6506	€	329.914
1	A	6	P.3	3	93,60	41,2286	16,32	6	7,49	8,16	1,87	4,68	108,31	€	41,6572	€	322.230
1	A	7	P.3	3	95,80	42,1976	17,26	7	6,94	8,63	1,74	4,79	110,96	€	42,6735	€	330.091
1	B	1	P.T.	3	76,09	33,5158	11,47	1	5,42	5,74	1,36	3,80	86,98	€	33,4544	€	258.779
1	B	2	P.T.	3	100,03	44,0608	5,03	2	5,68	2,52	1,42	5,00	108,97	€	41,9087	€	324.175
1	B	3	P.T.	3	85,79	37,7885	10,33	3	5,62	5,17	1,41	4,29	96,65	€	37,1716	€	287.532
1	B	4	P.1	3	76,13	33,5335	14,50	4	5,70	7,25	1,43	3,81	88,61	€	34,0802	€	263.619
1	B	5	P.1	3	97,73	43,0477	12,49	5	5,17	6,25	1,29	4,89	110,15	€	42,3654	€	327.708
1	B	6	P.1	2	59,08	26,0233	10,06	6	5,15	5,03	1,29	2,95	68,35	€	26,2881	€	203.346
1	B	7	P.2	3	75,97	33,4630	10,36	7	4,74	5,18	1,19	3,80	86,13	€	33,1271	€	256.247
1	B	8	P.2	3	97,67	43,0213	12,47	8	4,68	6,24	1,17	4,88	109,96	€	42,2903	€	327.127
1	B	9	P.2	2	59,02	25,9969	10,08	9	4,71	5,04	1,18	2,95	68,19	€	26,2254	€	202.861
1	B	10	P.3	2	58,97	25,9749	10,49	10	5,03	5,25	1,26	2,95	68,42	€	26,3148	€	203.552
1	B	11	P.3	3	101,26	44,6026	23,32	11	5,74	11,66	1,44	5,06	119,42	€	45,9284	€	355.269
1	B	12	P.3	2	58,88	25,9352	10,11	12	6,04	5,06	1,51	2,94	68,39	€	26,3025	€	203.457
1	C	1	P.T.	4	105,14	46,3117	7,10	1	7,01	3,55	1,75	5,26	115,70	€	44,4983	€	344.206
1	C	2	P.T.	2	59,75	26,3185	11,29	2	5,08	5,65	1,27	2,99	69,65	€	26,7885	€	207.216
1	C	3	P.1	4	105,06	46,2764	15,63	3	5,61	7,82	1,40	5,25	119,53	€	45,9717	€	355.603
1	C	4	P.1	2	59,85	26,3625	10,27	4	5,70	5,14	1,43	2,99	69,40	€	26,6923	€	206.472
1	C	5	P.2	3	95,84	42,2152	17,25	5	5,66	8,63	1,42	4,79	110,67	€	42,5647	€	329.249
1	C	6	P.2	2	60,04	26,4462	10,27	6	6,00	5,14	1,50	3,00	69,68	€	26,7979	€	207.289
1	C	7	P.3	3	95,66	42,1360	17,19	7	6,56	8,60	1,64	4,78	110,68	€	42,5670	€	329.267
1	C	8	P.3	2	59,67	26,2832	10,43	8	8,16	5,22	2,04	2,98	69,91	€	26,8869	€	207.978
TOTALE					2270,27	1000,0000	352,05	161,13		2600,09					1000,00		

LOTTO 2 Edifici 2-3

**SUPERFICI COMUNI DI PERTINENZA ALL'ORGANISMO ABITATIVO
(S.N.R.2 e S.N.P.2)**

LOCALI CONTATORI e Q.E.	(s.n.r.2)	MQ.	18,29
LOCALI IMMONDIZIA	(s.n.r.2)	MQ.	51,73
LOCALI MACCHINE ASCENSORI	(s.n.r.2)	MQ.	16,89
LOCALI FILTRI AREATI	(s.n.r.2)	MQ.	32,17
DIS. SCALE/ASCENSORE	(s.n.r.2)	MQ.	53,56
CORRIDOI CANTINE	(s.n.r.2)	MQ.	144,67
LOCALE AUTOCLAVE	(s.n.r.2)	MQ.	23,00
LOCALE DEPOSITO	(s.n.r.2)	MQ.	4,58
PORTICI INGRESSI	(s.n.r.2)	MQ.	80,64
ATRI PT	(s.n.r.2)	MQ.	66,33
SBARCHI ASC./SCALE 1-2-3	(s.n.r.2)	MQ.	198,32
SCALE	(s.n.r.2)	MQ.	35,28
ASCENSORI	(s.n.r.2)	MQ.	11,56
LOCALE TECNOLOGICO	(s.n.r.2)	MQ.	44,70

Tot. S.n.r. 2	781,72	60%	469,03
----------------------	---------------	------------	---------------

CORSELLI BOX	(s.p.2)	MQ.	631,47		
POSTI AUTO COMUNI (H)	(s.p.2)	MQ.	38,50		
CORSELLO COMUNE	(s.p.2)	MQ.	36,31	ED. 2-3 MILLESIMI	644,03
POSTI AUTO COMUNI	(s.p.3)	MQ.	0		

NB. VEDI DIMOSTRAZIONE CALCOLO MILLESIMI CORSELLO COMUNE

Tot. S.n.p. 2	706,28	60%	423,77
----------------------	---------------	------------	---------------

TOTALE S.n.r.2 e S.n.p.2	MQ.	1488,00	60%	892,80
Superficie assegnata (60%)	- MQ.	892,80		

ZETA BUILDING s.r.l.
L'Amministratore Unico
(Zucchetti Marco)

operator:

TOTALE	3260,30	1000,00000	699,00	255,44	808,31	1000,00	1057,65	442,77	400,04	842,81	5210,75	10.709,451
--------	---------	------------	--------	--------	--------	---------	---------	--------	--------	--------	---------	------------

ZETA BUILDING s.r.l.
Amministratore Unico
(Zucchetti Marco)

LOTTO 2 Edifici 2-3 SUPERFICI COMMERCIALI																			
					S.L.P.		Millesimi		S.n.r.1			S.n.r. ragguagliate				SUPERFICIE COMMERCIALE		Millesimi	
ed.	scala	n° alloggio	piano	Locali	mq.SLP	base SLP totale	logge e balconi	cantina Mq.	logge/balconi 50%	cantina 25%	parti comuni 5% SLP	= SLP + 50% Sup. balconi + 25% Sup. cantine + 5% SLP	base	S.commerc.					
C																			
2	A	1	P.T.	3	95,00	23,6102	9,49	1	5,81	4,75	1,45	4,75	105,95		25,0032				
2	A	2	P.T.	4	107,04	26,6024	16,25	2	6,41	8,13	1,60	5,35	122,12		28,8197				
2	A	3	P.1	3	95,00	23,6102	20,96	3	4,56	10,48	1,14	4,75	111,37		26,2828				
2	A	4	P.1	3	100,51	24,9796	23,61	4	5,65	11,81	1,41	5,03	118,75		28,0252				
2	A	5	P.2	3	95,00	23,6102	16,40	5	6,30	8,20	1,58	4,75	109,53		25,8474				
2	A	6	P.2	3	100,51	24,9796	19,05	6	6,30	9,53	1,58	5,03	116,64		27,5255				
2	A	7	P.3	3	95,00	23,6102	16,42	7	6,30	8,21	1,58	4,75	109,54		25,8498				
2	A	8	P.3	4	107,04	26,6024	13,56	8	5,75	6,78	1,44	5,35	120,61		28,4633				
2	B	1	P.T.	2	64,28	15,9754	7,69	1	5,15	3,85	1,29	3,21	72,63		17,1395				
2	B	2	P.T.	3	104,45	25,9588	22,40	2	6,28	11,20	1,57	5,22	122,44		28,8959				
2	B	3	P.T.	3	89,43	22,2259	11,48	3	6,12	5,74	1,53	4,47	101,17		23,8760				
2	B	4	P.1	2	62,25	15,4709	9,90	4	5,78	4,95	1,45	3,11	71,76		16,9345				
2	B	5	P.1	4	115,96	28,8193	15,05	5	5,78	7,53	1,45	5,80	130,73		30,8512				
2	B	6	P.1	3	89,43	22,2259	19,49	6	5,78	9,75	1,45	4,47	105,09		24,8011				
2	B	7	P.1	2	59,92	14,8918	4,53	7	5,81	2,27	1,45	3,00	66,63		15,7252				
2	B	8	P.2	3	109,87	27,3058	24,55	8	5,81	12,28	1,45	5,49	129,09		30,4649				
2	B	9	P.2	4	115,96	28,8193	15,05	9	4,46	7,53	1,12	5,80	130,40		30,7734				
2	B	10	P.2	3	89,43	22,2259	15,37	10	4,46	7,69	1,12	4,47	102,70		24,2371				
2	B	11	P.3	3	109,87	27,3058	24,57	11	4,48	12,29	1,12	5,49	128,77		30,3888				
2	B	12	P.3	4	115,96	28,8193	15,54	12	6,20	7,77	1,55	5,80	131,08		30,9338				
2	B	13	P.3	3	89,43	22,2259	15,37	13	8,23	7,69	2,06	4,47	103,64		24,4595				
3	A	1	P.T.	4	107,04	26,6024	16,26	1	6,97	8,13	1,74	4,29	99,98		23,5957				
3	A	2	P.T.	3	95,00	23,6102	16,58	2	8,36	8,29	2,09	3,90	92,33		21,7901				
3	A	3	P.1	3	100,51	24,9796	24,11	3	7,31	12,06	1,83	4,05	98,83		23,3229				
3	A	4	P.1	3	95,00	23,6102	21,63	4	7,31	10,82	1,83	3,90	94,60		22,3240				
3	A	5	P.2	3	100,51	24,9796	24,07	5	5,58	12,04	1,40	4,05	98,38		23,2161				
3	A	6	P.2	3	95,00	23,6102	21,62	6	5,58	10,81	1,40	3,90	94,14		22,2158				
3	A	7	P.3	4	107,04	26,6024	18,74	7	5,58	9,37	1,40	4,29	100,90		23,8113				
3	A	8	P.3	3	95,00	23,6102	21,89	8	6,62	10,95	1,66	3,90	94,54		22,3115				
3	B	1	P.T.	3	89,44	22,2284	9,13	1	8,05	4,57	2,01	3,69	84,15		19,8594				
3	B	2	P.T.	3	104,67	26,0134	22,46	2	5,30	11,23	1,33	4,18	100,30		23,6712				
3	B	3	P.T.	2	64,28	15,9754	7,69	3	5,80	3,85	1,45	2,47	57,14		13,4857				
3	B	4	P.1	3	89,44	22,2284	15,36	4	5,80	7,68	1,45	3,69	86,70		20,4618				
3	B	5	P.1	4	116,21	28,8814	17,56	5	5,79	8,78	1,45	4,70	109,02		25,7287				
3	B	6	P.1	2	62,25	15,4709	9,90	6	5,79	4,95	1,45	2,49	58,77		13,8698				
3	B	7	P.1	2	59,92	14,8918	4,53	7	5,79	2,27	1,45	2,37	53,48		12,6216				
3	B	8	P.2	3	89,44	22,2284	15,36	8	5,83	7,68	1,46	3,69	86,71		20,4635				
3	B	9	P.2	4	116,21	28,8814	15,05	9	5,83	7,53	1,46	4,70	107,78		25,4349				
3	B	10	P.2	3	109,87	27,3058	24,57	10	6,43	12,29	1,61	4,42	106,78		25,1986				
3	B	11	P.3	3	89,44	22,2284	15,65	11	6,43	7,83	1,61	3,69	87,01		20,5332				
3	B	12	P.3	4	116,21	28,8814	15,54	12	6,29	7,77	1,57	4,70	108,14		25,5199				
3	B	13	P.3	3	109,87	27,3058	24,57	13	7,58	12,29	1,90	4,42	107,06		25,2664				
TOTALE					4023,69	1000,0000	699,00	255,44				4237,37				1000,00			

ZETA BUILDING s.r.l.
L'Amministratore Unico
Luigi Luccietti (Marco)

Giugno 2017



PIANO SECONDO

☐ s.u. alloggio

s.n.r. 1 di pertinenza alloggi

☐ s.n.r.2 parti comuni di pertinenza organismo abitativo

1 = riferimento numerazione alloggi in tabella

PIANO TERZO

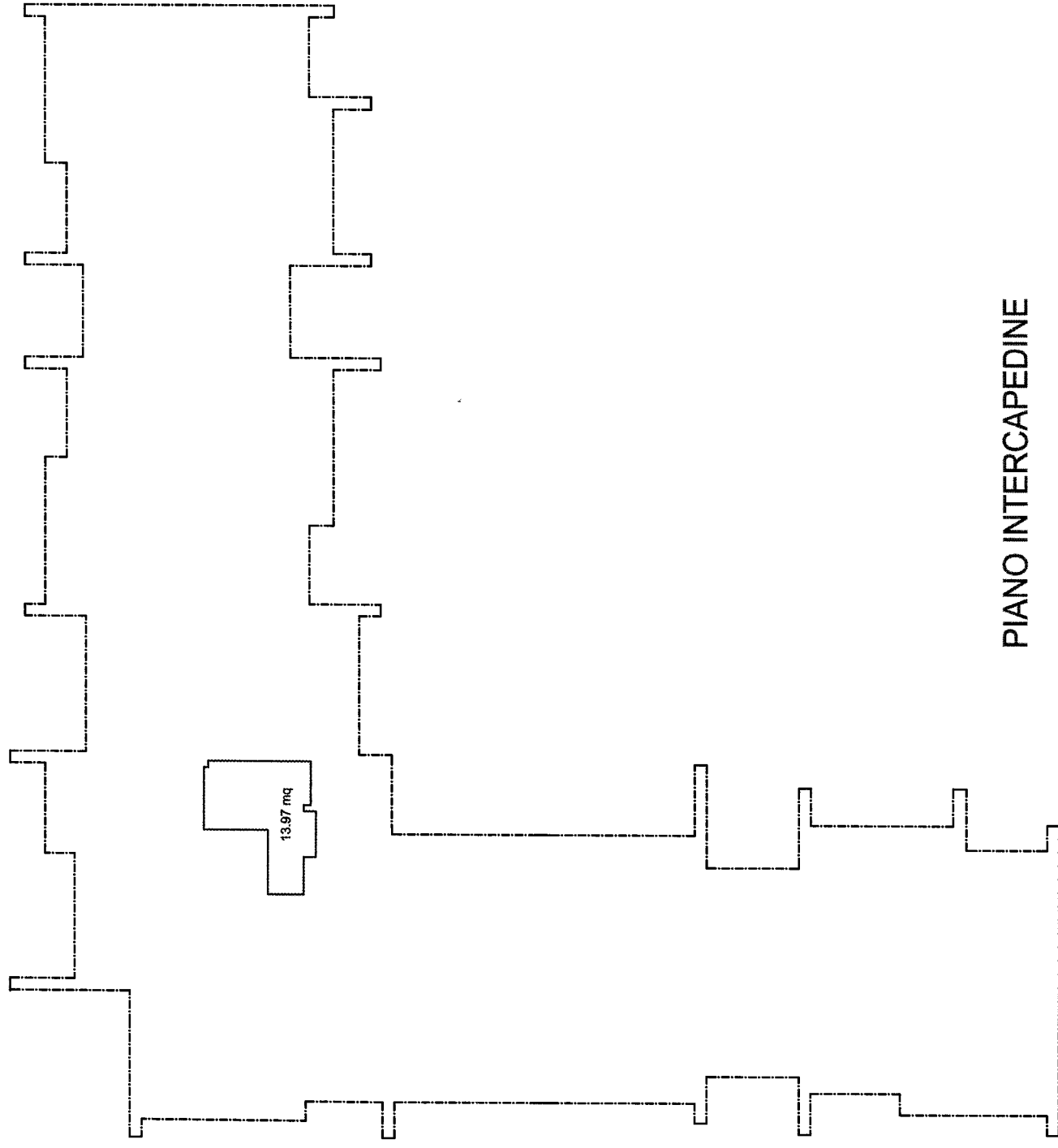
ZETA BUILDING S.r.l.
L'Amministratore Unico
(Quacchietti Marco)

Lotto 1: edificio 1

Verifica grafica
S.u. e S.n.r. - DM 5/8/94

Allegato al Piano di ripartizione e ammortamento
ai sensi dell'art. II/1 della Convenzione

Giugno 2017



PIANO INTERCAPEDINE

☐ perimetro edificio

☐ s.n.r. 1 di pertinenza alloggi

☐ s.n.r.2 parti comuni di pertinenza organismo abitativo

1 = riferimento numerazione alloggi in tabella

ZETA BUILDING s.r.l.
L'Amministratore Unico
(Zaccagnini Marco)

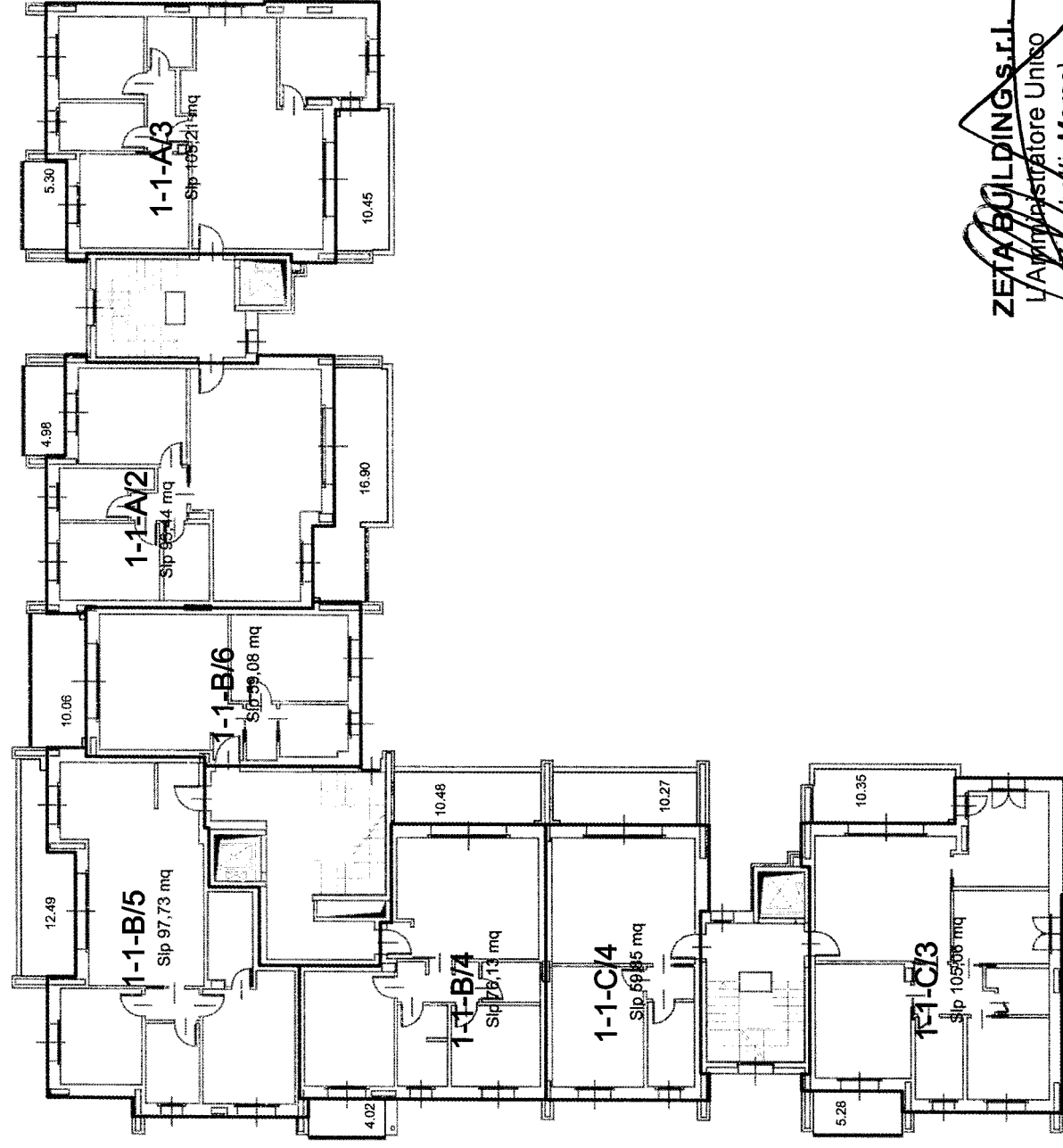
Lotto 1: edificio 1

Verifica grafica

S.u. e S.n.r. - DM 5/8/94

Allegato al Piano di ripartizione e ammortamento
ai sensi dell'art. 11/11 della Convenzione

Giugno 2017



~~ZETA BUILDINGS S.R.L.
L'Amministratore Unico
(Zuccheretti Marco)~~

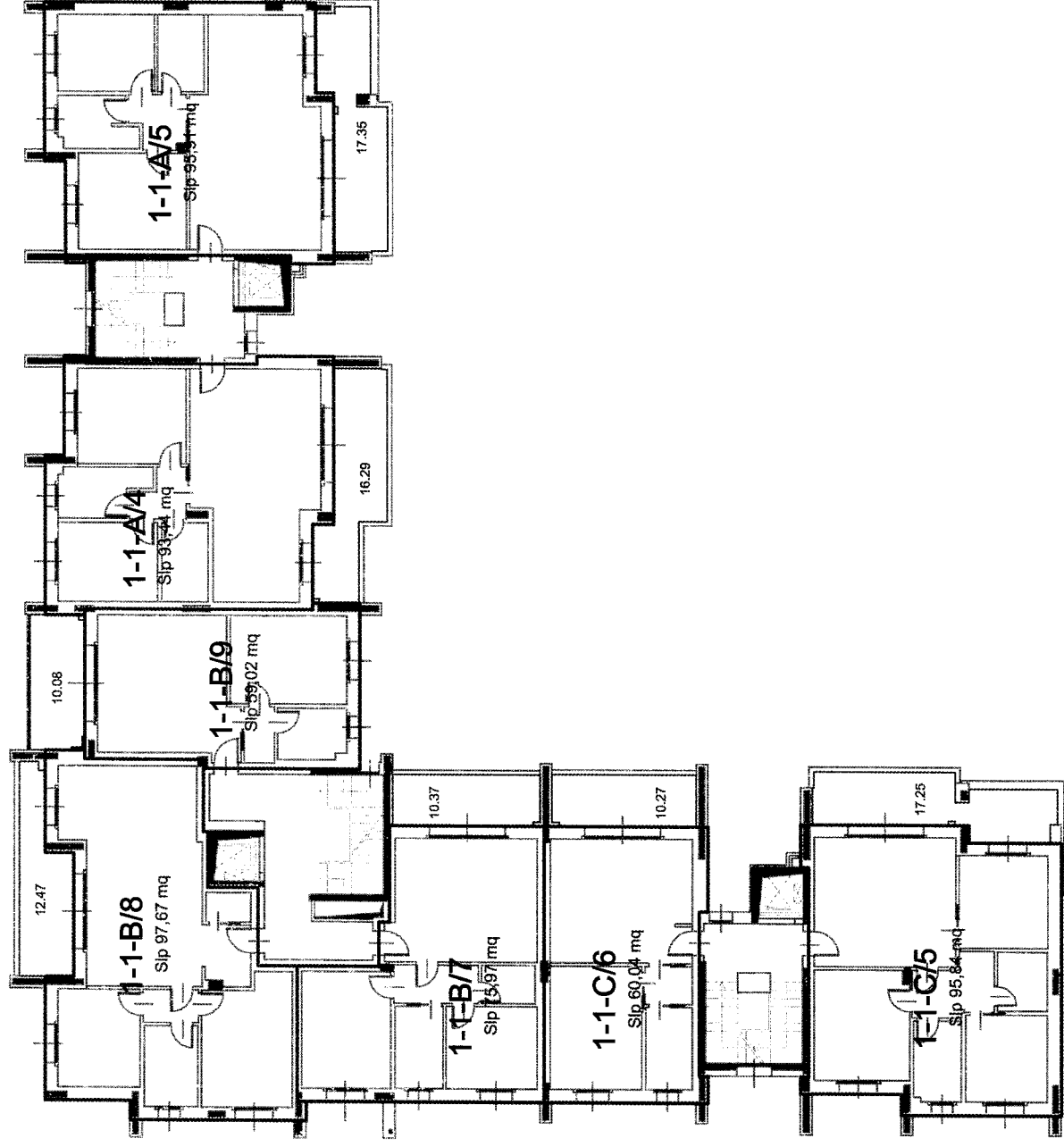
PIANO TERRA

Lotto 1: edificio 1

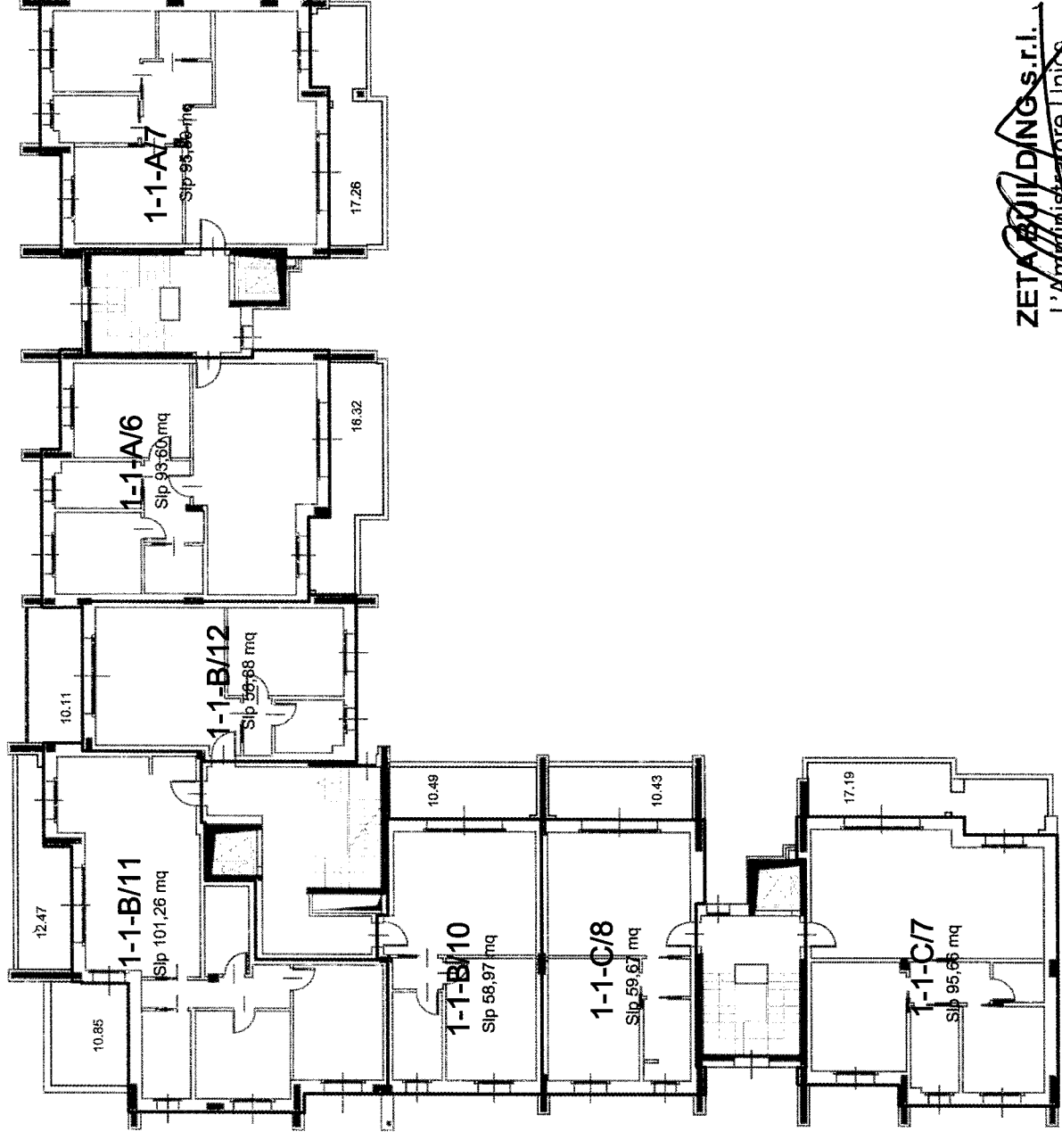
Verifica grafica

Superficie commerciale

**Allegato al Piano di ripartizione e ammortamento
ai sensi dell'art. II/11 della Convenzione
Giugno 2017**



PIANO SECONDO



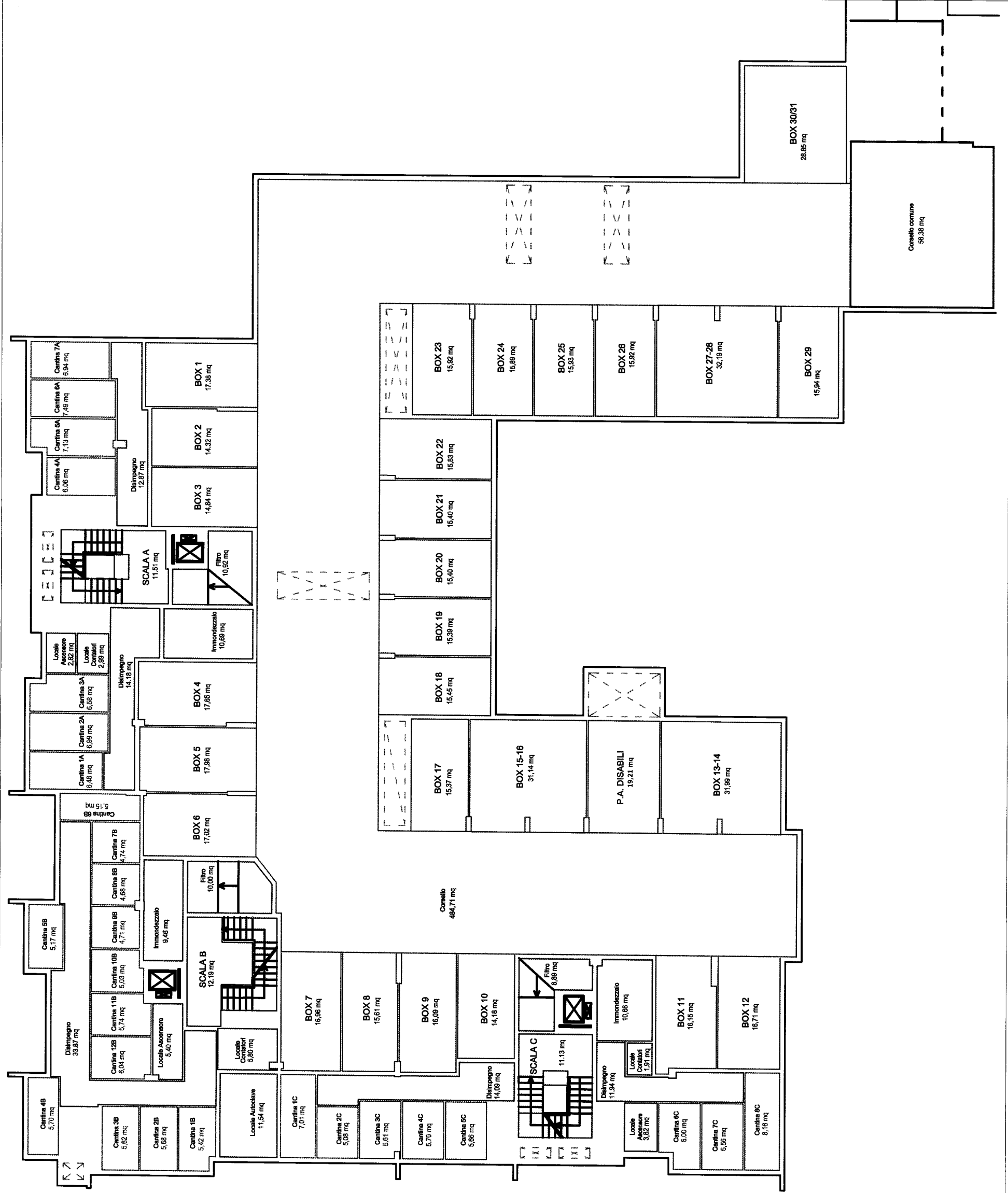
PIANO TERZO

ZETA BUILDING S.r.l.
 L'Amministratore Unico
 (Allegato alla Convenzione del 12/11/2017)

Lotto 1: edificio 1

Verifica grafica
 Superficie commerciale

Allegato al Piano di ripartizione e ammortamento
 ai sensi dell'art. 11/11 della Convenzione
 Giugno 2017



- s.p.1 box di pertinenza alloggi
- s.p.2 spazi di manovra e posti auto di pertinenza organismo abitativo
- s.p.2 corsello comune
- s.n.r. 1 di pertinenza alloggi
- s.n.r.2 parti comuni di pertinenza organismo abitativo

1-1/A = riferimento numerazione alloggi in tabella

loc. contatori
2.99+5.80+1.91 = 10.70
loc. immondizie
10.66+9.46+10.69 = 30.81
filtro a.
8.98+10.00+10.92 = 29.81
loc. macchine ascensori
2.82+5.40+3.82 = 12.04
dis. scale/ascensore
11.51+ 12.19+11.13 = 34.83
corridoio cantine
(12.87+14.18+33.87+14.09+11.94) = 86.95
loc. autoclave = 11.54
loc. C.T. = 0
loc. Q.E. = 0
corsello box = 484.71
corsello box comune = 56.38
(di pertinenza ed. 1_ 20.07)
posti auto comuni (H)
19.21
box non assegnati
0.00

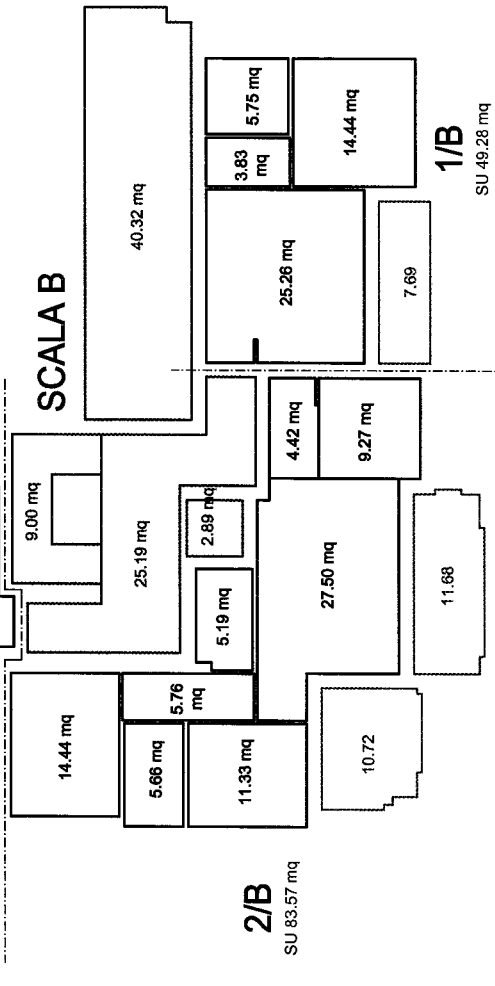
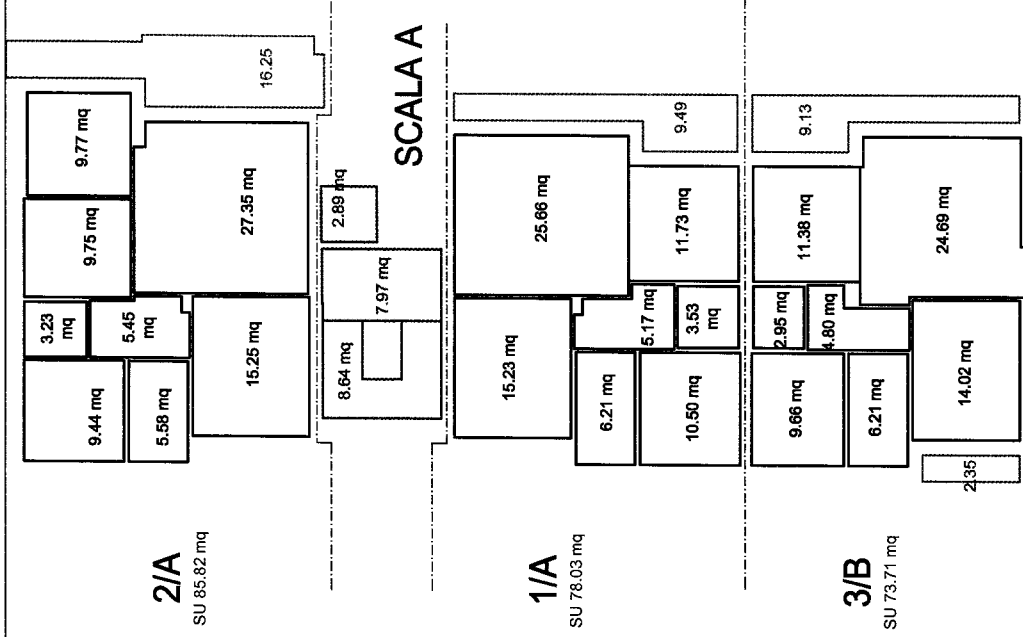
ZETA BUILDING S.r.l.
L'Amministratore Unico
(Lucchetti Marco)

PIANO INTERRATO

Lotto 1: edificio 1

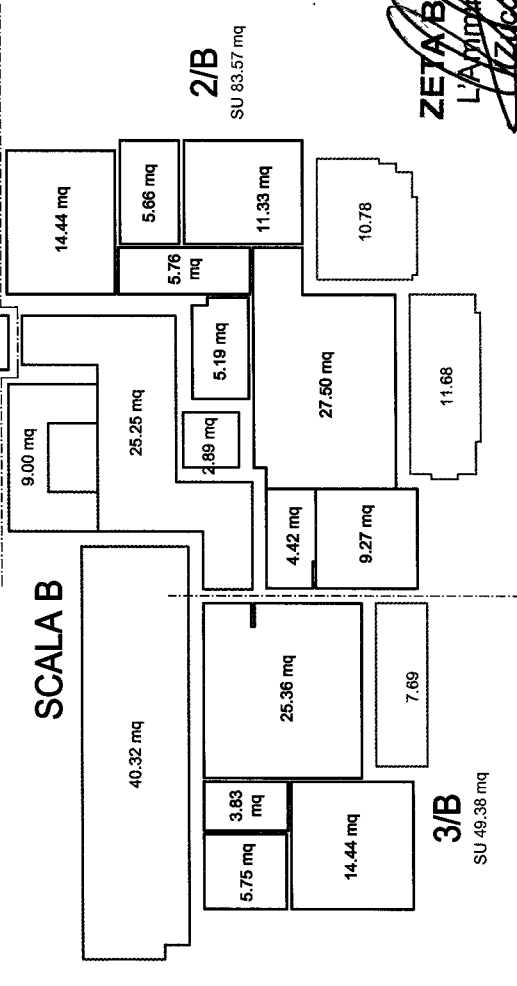
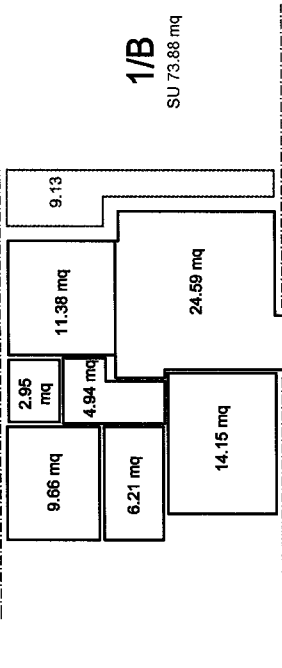
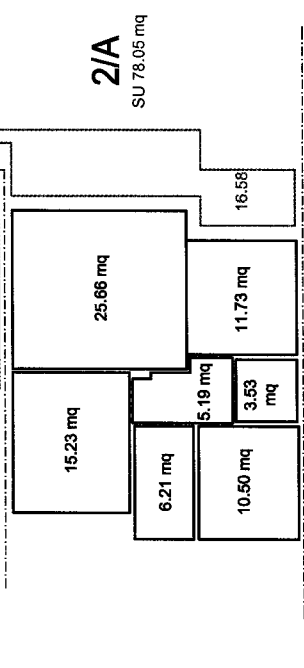
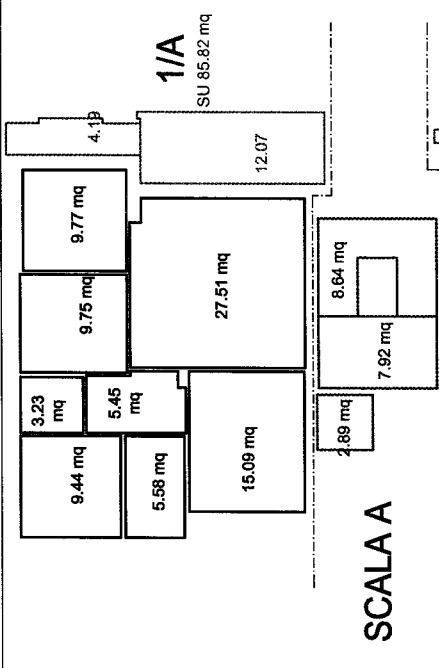
Verifica grafica
S.u. e S.n.r. - DM 5/8/94

Allegato al Piano di ripartizione e ammortamento
ai sensi dell'art. 11/1 della Convenzione



PIANO TERRA

ATRI PT
 $7.97+25.19+25.25+7.92 = 66.33$ mq
PORTICI INGRESSI
 $40.32 \times 2 = 80.64$ mq
SBARCHI ASCENSORE/SCALE 1-2-3
 $(7.97+25.07)+(7.97+25.12)^2+(7.92+25.02)+(7.92+25.16)^2 = 198.32$ mq
SCALE
 $(8.64 + 9.00) \times 2 = 35.28$ mq
ASCENSORI
 $(2.89) \times 4 = 11.56$ mq
LOCALI TECNOLOGICI P.INTERC.
 $21.77+22.93 = 44.70$ mq



ZETA BUILDING s.r.l.
L'Amministratore Unico
Marco Zucchetti

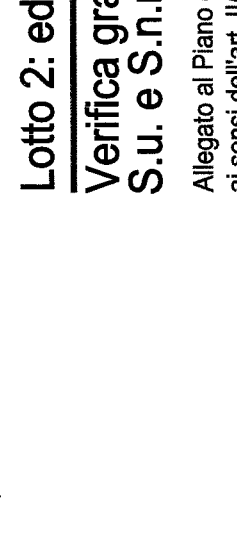
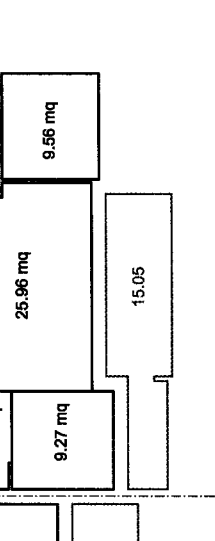
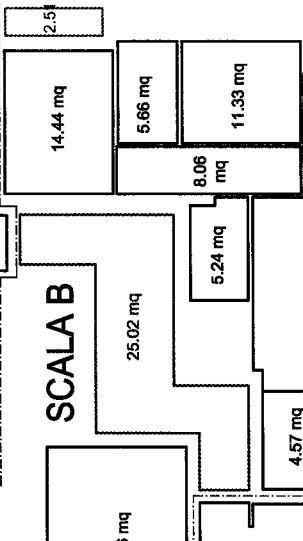
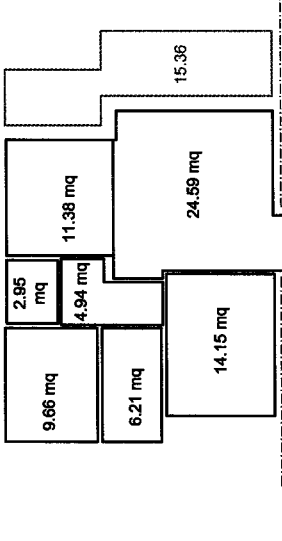
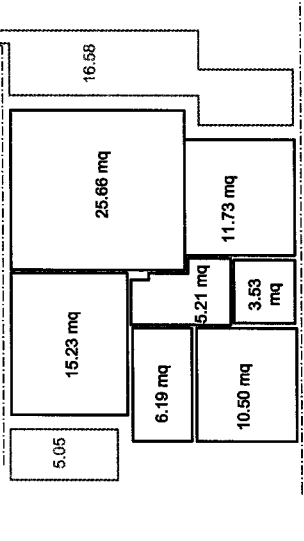
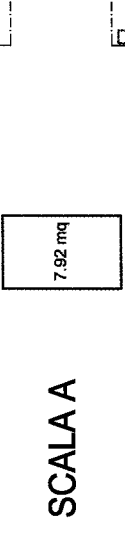
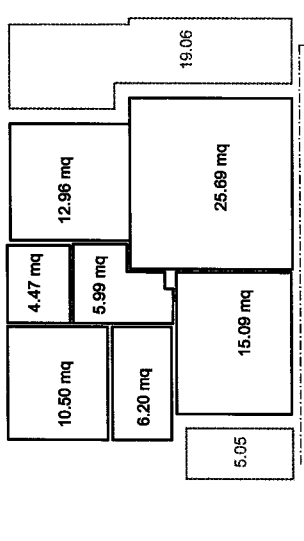
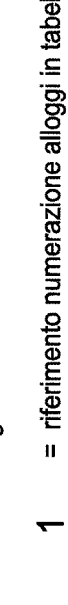
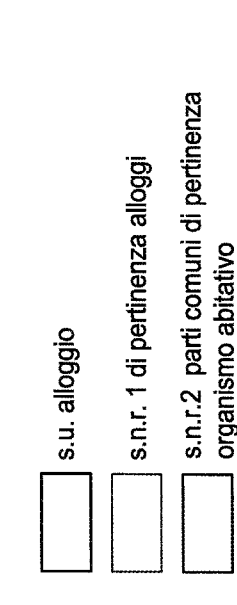
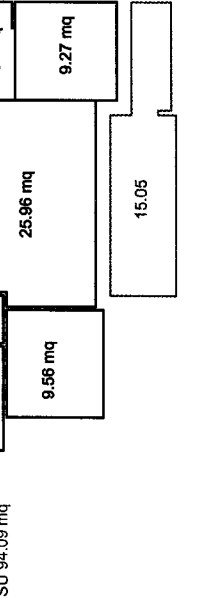
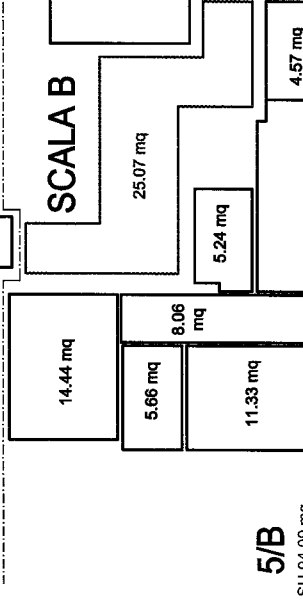
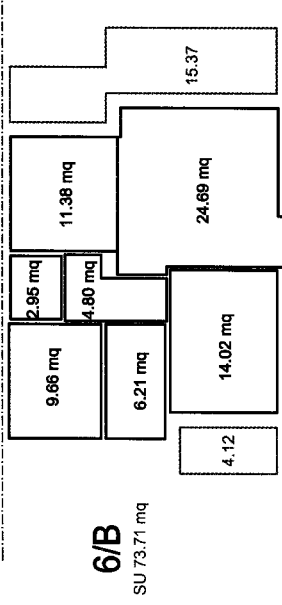
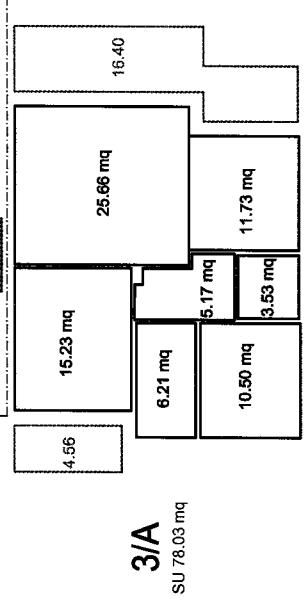
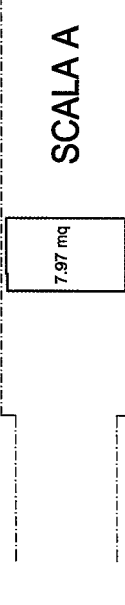
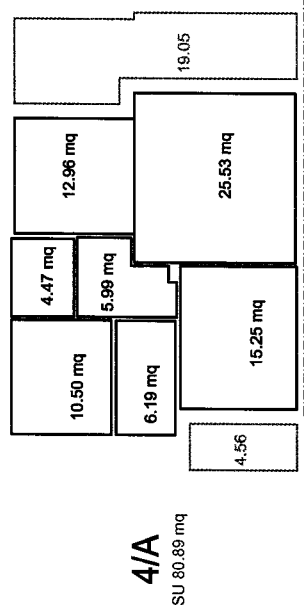
Lotto 2: edifici 2-3

Verifica grafica
S.u. e S.n.r. - DM 5/8/94

Allegato al Piano di ripartizione e ammortamento
ai sensi dell'art. 11/11 della Convenzione
Ottobre 2017

- ☐ s.u. alloggio
- ☐ s.n.r. 1 di pertinenza alloggi
- ☐ s.n.r.2 parti comuni di pertinenza organismo abitativo

1 = riferimento numerazione alloggi in tabella



ZETA BUILDING S.r.l.
L'Amministratore Unico
(Luciano Mareo)

Lotto 2: edifici 2-3

Verifica grafica
S.u. e S.n.r. - DM 5/8/94

Allegato al Piano di ripartizione e ammortamento
ai sensi dell'art. 11/11 della Convenzione

Marzo 2016

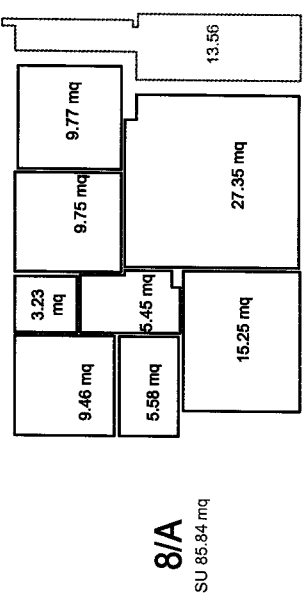
PIANO PRIMO

☐ s.u. alloggio

☐ s.n.r. 1 di pertinenza alloggi

☐ s.n.r.2 parti comuni di pertinenza
organismo abitativo

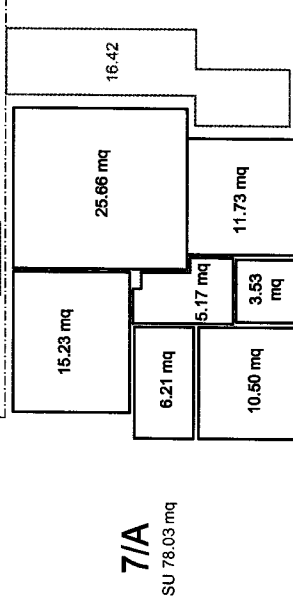
1 = riferimento numerazione alloggi in tabella



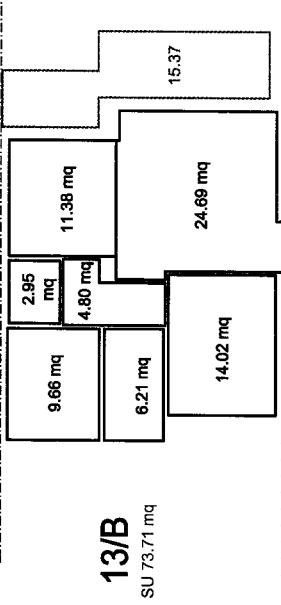
8/A
SU 85.94 mq



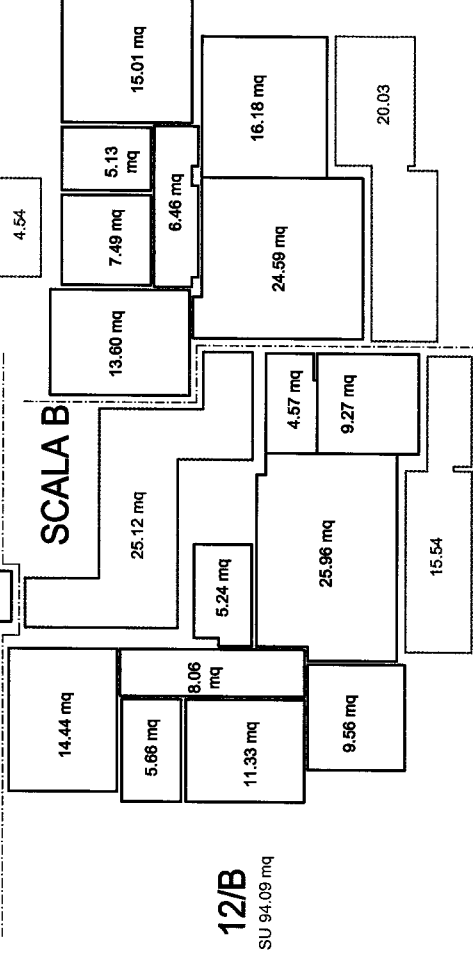
SCALA A



7/A
SU 78.03 mq



13/B
SU 73.71 mq



12/B
SU 94.09 mq

SCALA B

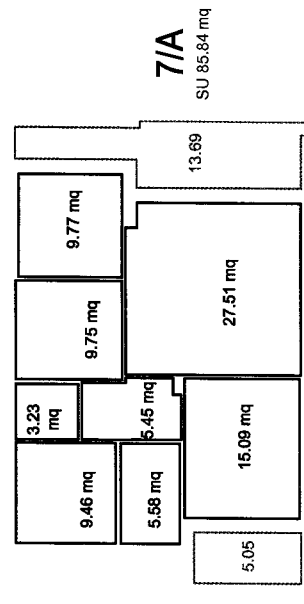
11/B
SU 88.46 mq

☐ s.u. alloggio

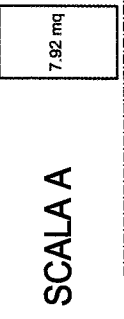
☐ s.n.r. 1 di pertinenza alloggi

☐ s.n.r.2 parti comuni di pertinenza organismo abitativo

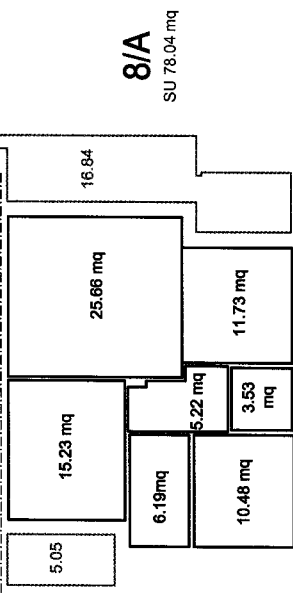
1 = riferimento numerazione alloggi in tabella



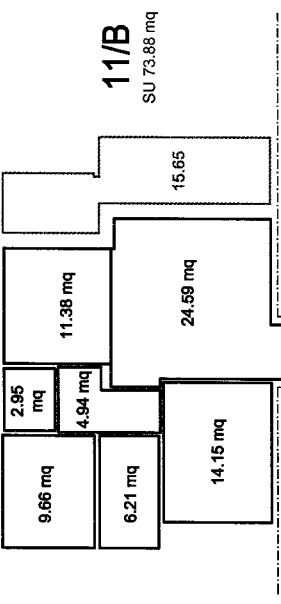
7/A
SU 85.84 mq



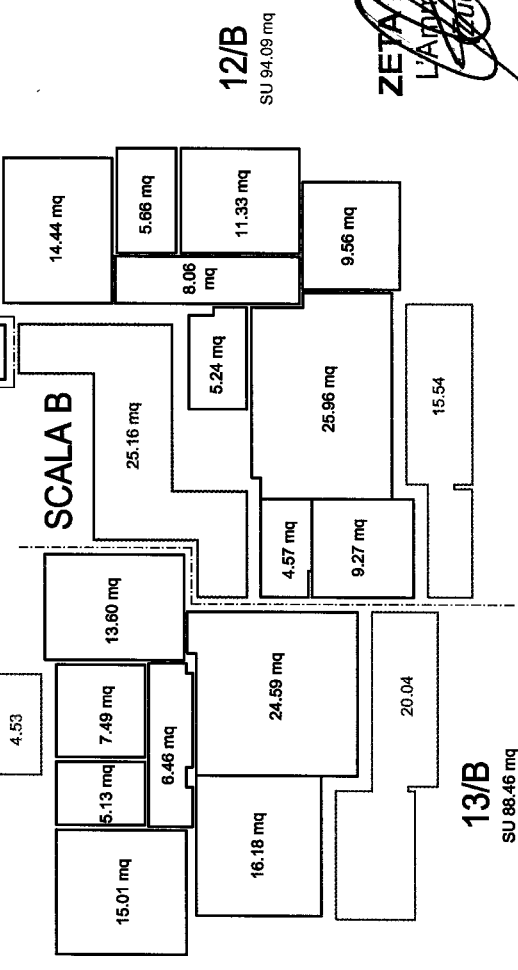
SCALA A



8/A
SU 78.04 mq



11/B
SU 73.88 mq



13/B
SU 88.46 mq

SCALA B

Lotto 2: edifici 2-3

Verifica grafica

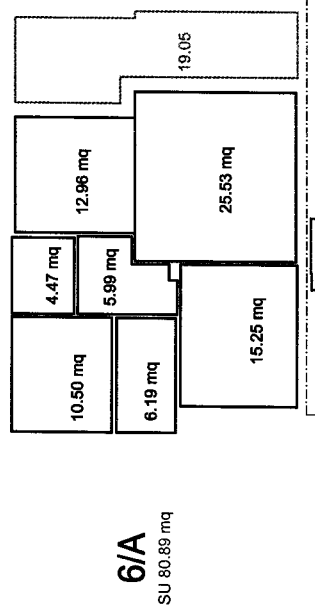
S.u. e S.n.r. - DM 5/8/94

Allegato al Piano di ripartizione e ammortamento ai sensi dell'art. 11/11 della Convenzione

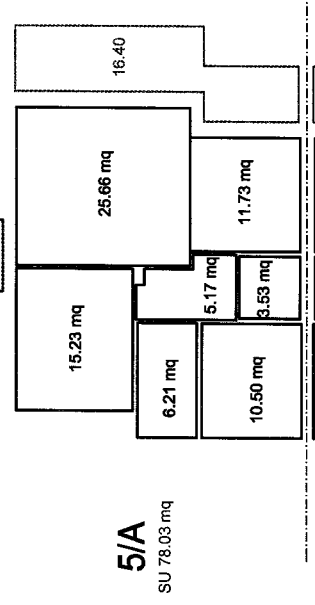
Marzo 2016

ZETA BUILDING S.p.A.
L'Amministratore Unico
Giuseppe Martini

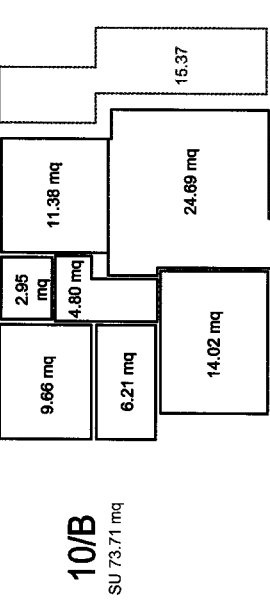
PIANO TERZO



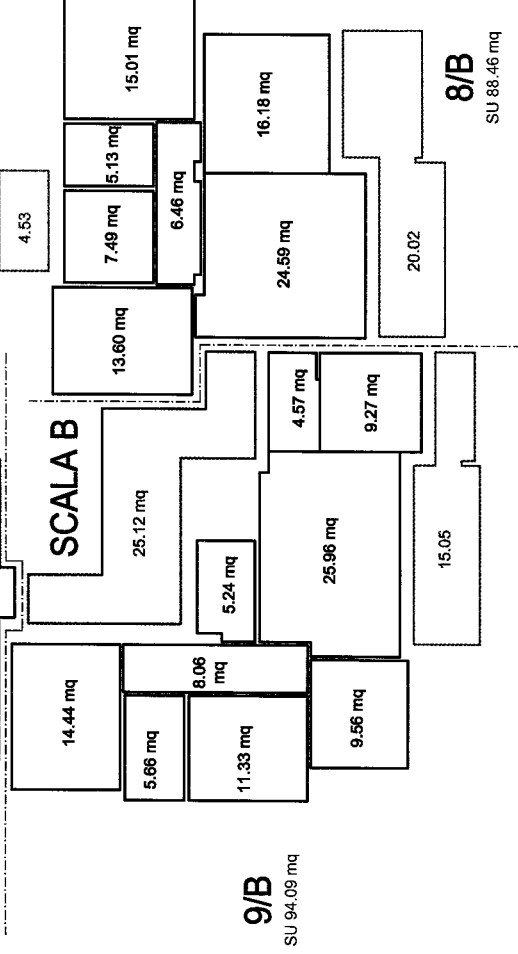
6/A
SU 80.89 mq



5/A
SU 78.03 mq



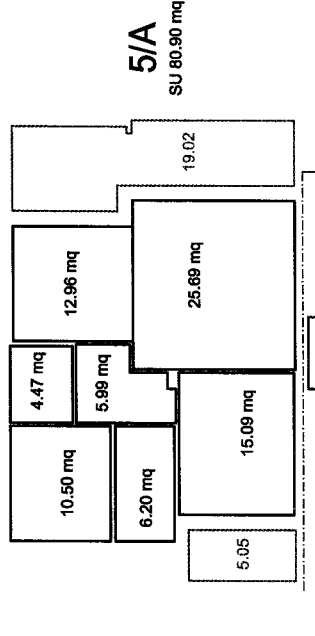
10/B
SU 73.71 mq



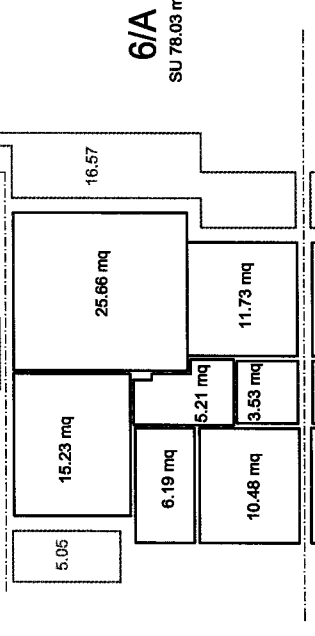
9/B
SU 94.09 mq

- ☐ s.u. alloggio
- ☐ s.n.r. 1 di pertinenza alloggi
- ☐ s.n.r.2 parti comuni di pertinenza organismo abitativo

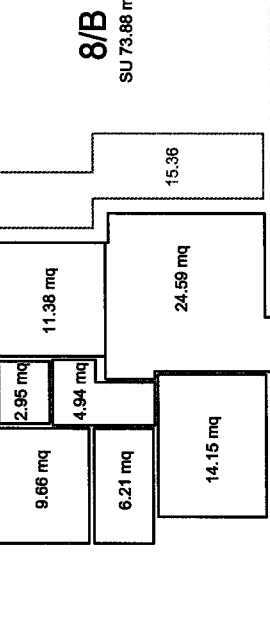
1 = riferimento numerazione alloggi in tabella



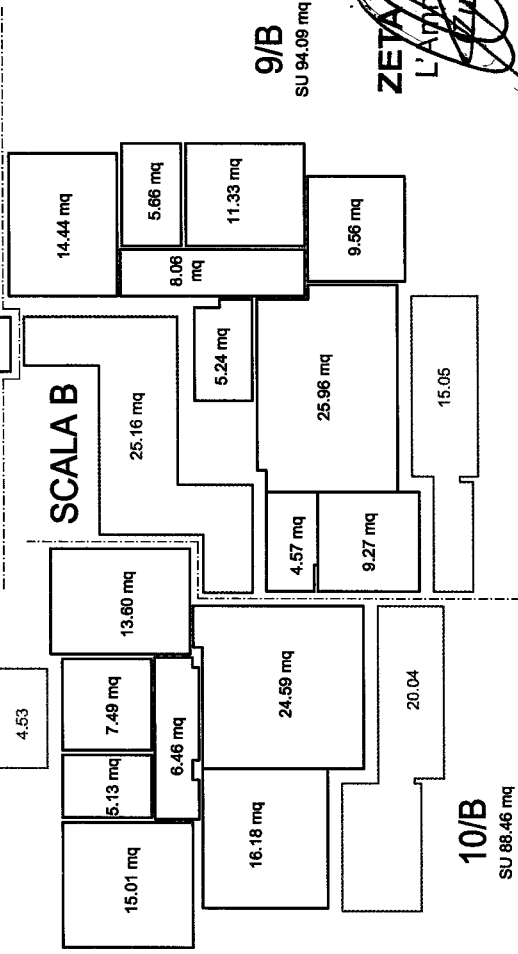
5/A
SU 80.90 mq



6/A
SU 78.03 mq



8/B
SU 73.88 mq



10/B
SU 88.46 mq

ZETA BUILDING S.R.L.
L'Amministratore Unico
(Lucchetti Marco)

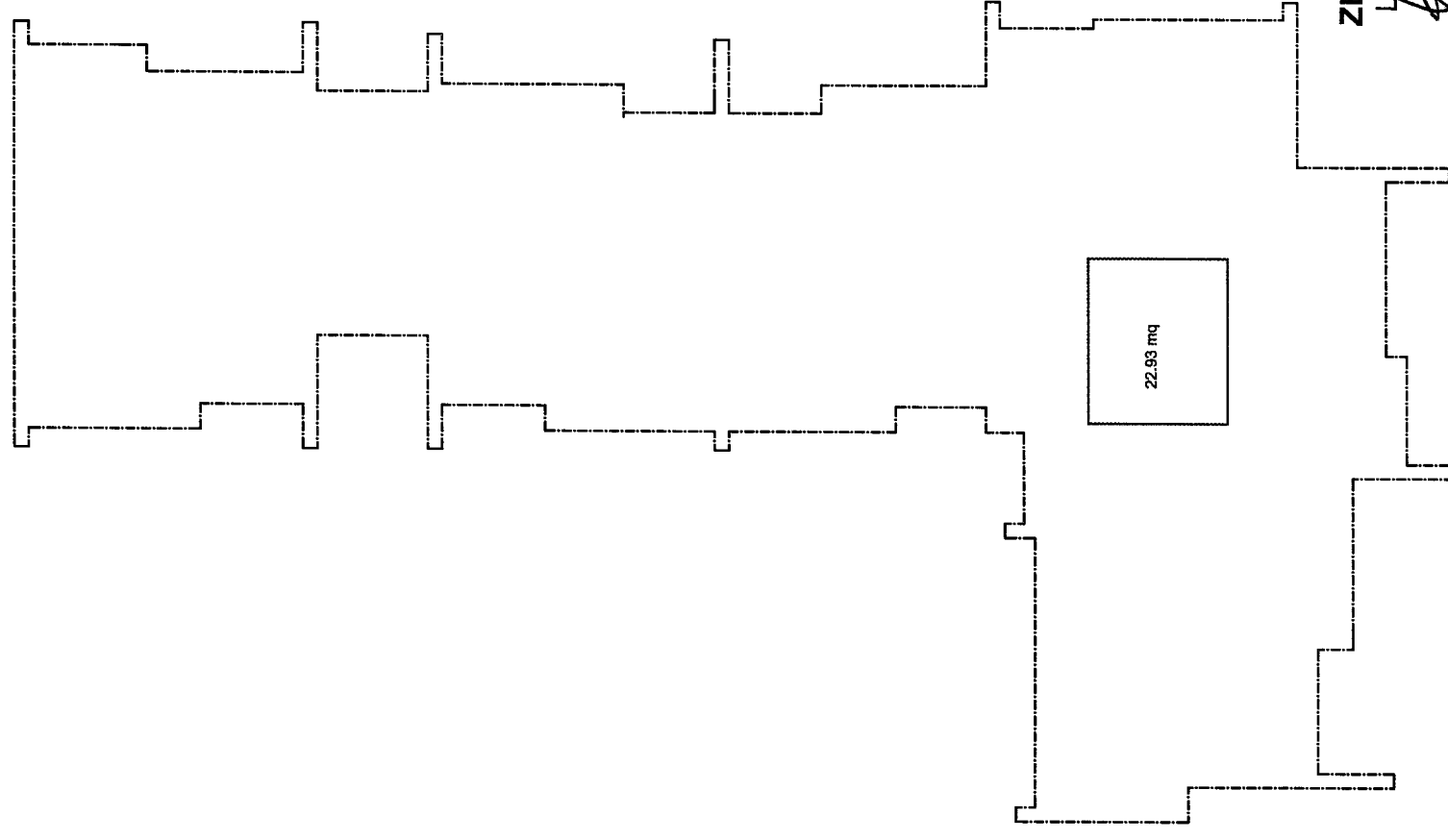
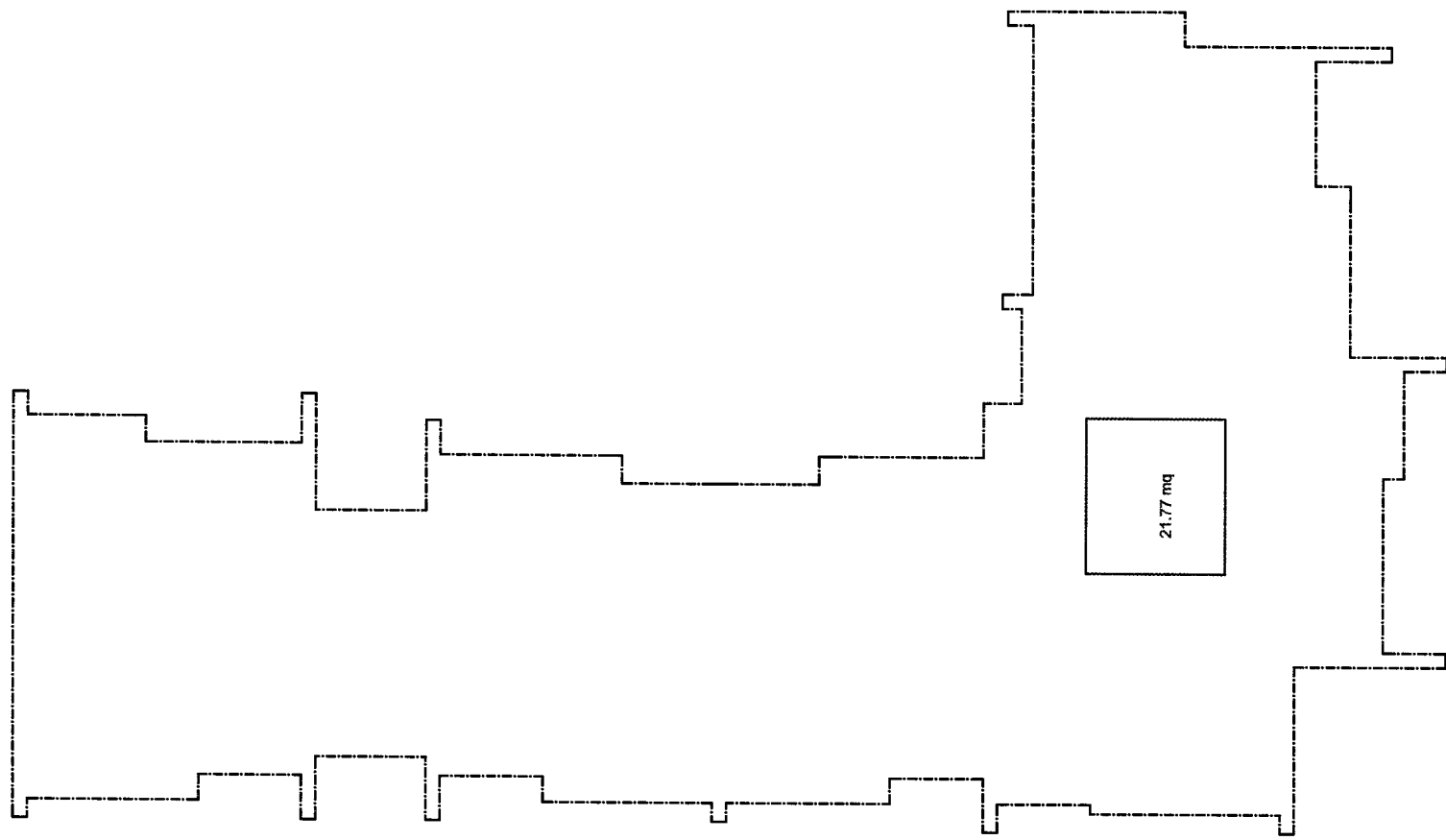
Lotto 2: edifici 2-3

Verifica grafica
S.u. e S.n.r. - DM 5/8/94

Allegato al Piano di ripartizione e ammortamento
ai sensi dell'art. II/11 della Convenzione

Marzo 2016

PIANO SECONDO



PIANO INTERCAPEDINE

- ☐ perimetro edificio
- ☐ s.n.r. 1 di pertinenza alloggi
- ☐ s.n.r.2 parti comuni di pertinenza organismo abitativo
- 1 = riferimento numerazione alloggi in tabella

ZETA BUILDING S.p.A.
L'Amministratore Unico:
Marco Zuccheretti (Marco)

Lotto 2: edifici 2-3

Verifica grafica
S.u. e S.n.r. - DM 5/8/94

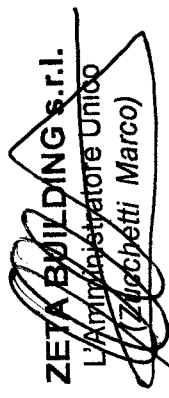
Allegato al Piano di ripartizione e ammortamento
ai sensi dell'art. II/11 della Convenzione

Marzo 2016

- s.p.1 box di pertinenza alloggi
- s.p.2 spazi di manovra e posti auto di pertinenza organismo abitativo
- s.n.r.2 corsello comune
- s.n.r. 1 di pertinenza alloggi
- s.n.r.2 parti comuni di pertinenza organismo abitativo

1-1/A = riferimento numerazione alloggi in tabella

loc. contatori
4,91+3,15+6,96+3,27 = 18,29
loc. immondizie
10,80+18,55+17,44+4,94= 51,73
filtro a.
9,93+8,30+6,74+7,20 = 32,17
loc. macchine ascensori
4,11+3,15+6,36+3,27 = 16,89
dis. scale/ascensore
7,37+15,84+12,17+7,92 +1,80+2,16+(3,15*2)= 53,51
corridoi cantine
13,77+16,48+44,83+38,3+18,27+13,02 = 144,67
loc. autoclave
9,05+13,95 = 23,00
loc. C.T. = 0
loc. Q.E. = 0
loc. deposito = 4,58
corsello box = 631,47
corsello box comune = 55,96
(di pertinenza ed. 2-3 _ 35,93)
posti auto comuni (H)
(19,25x2)=38,50
box non assegnati
0,00

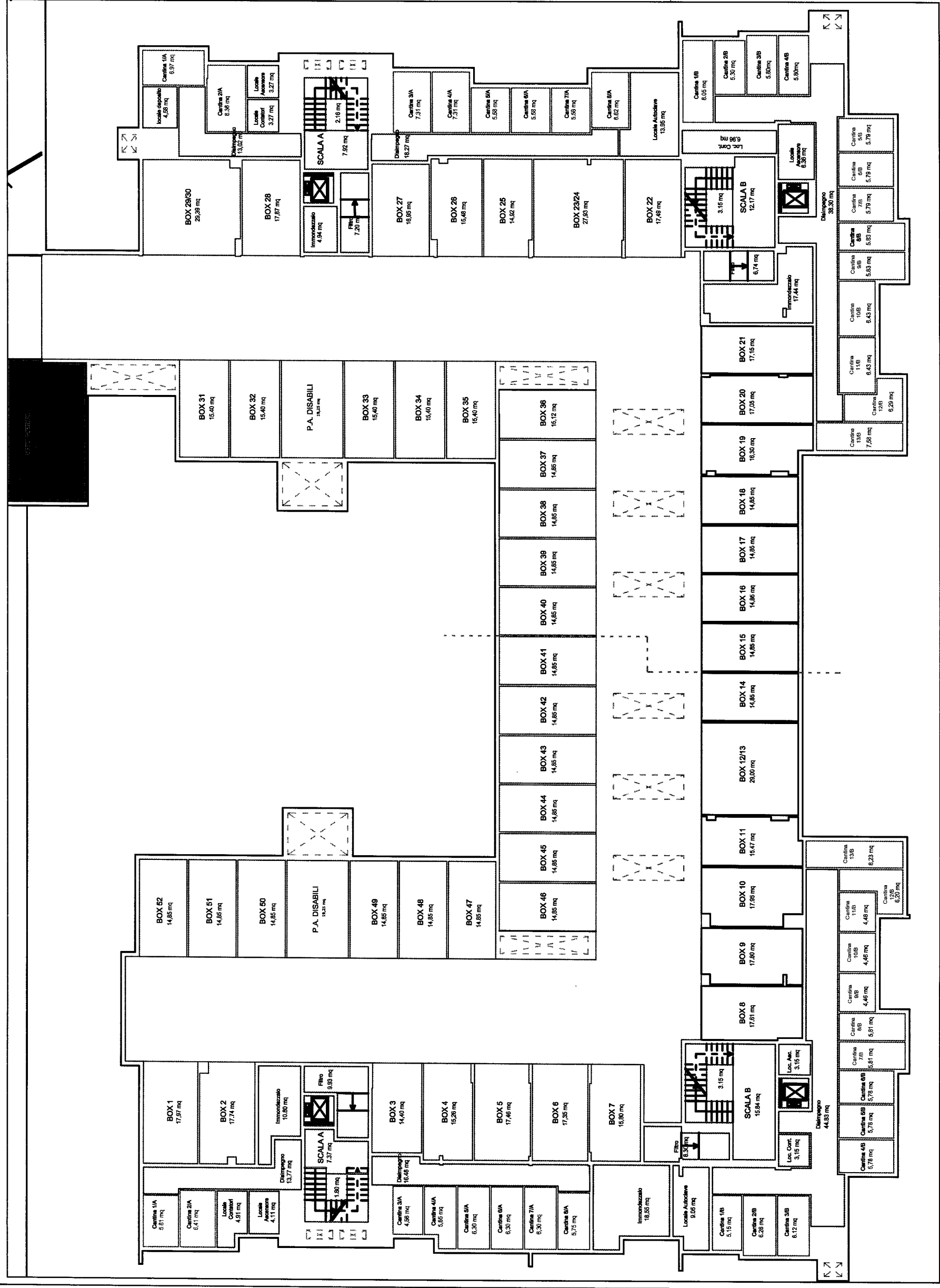


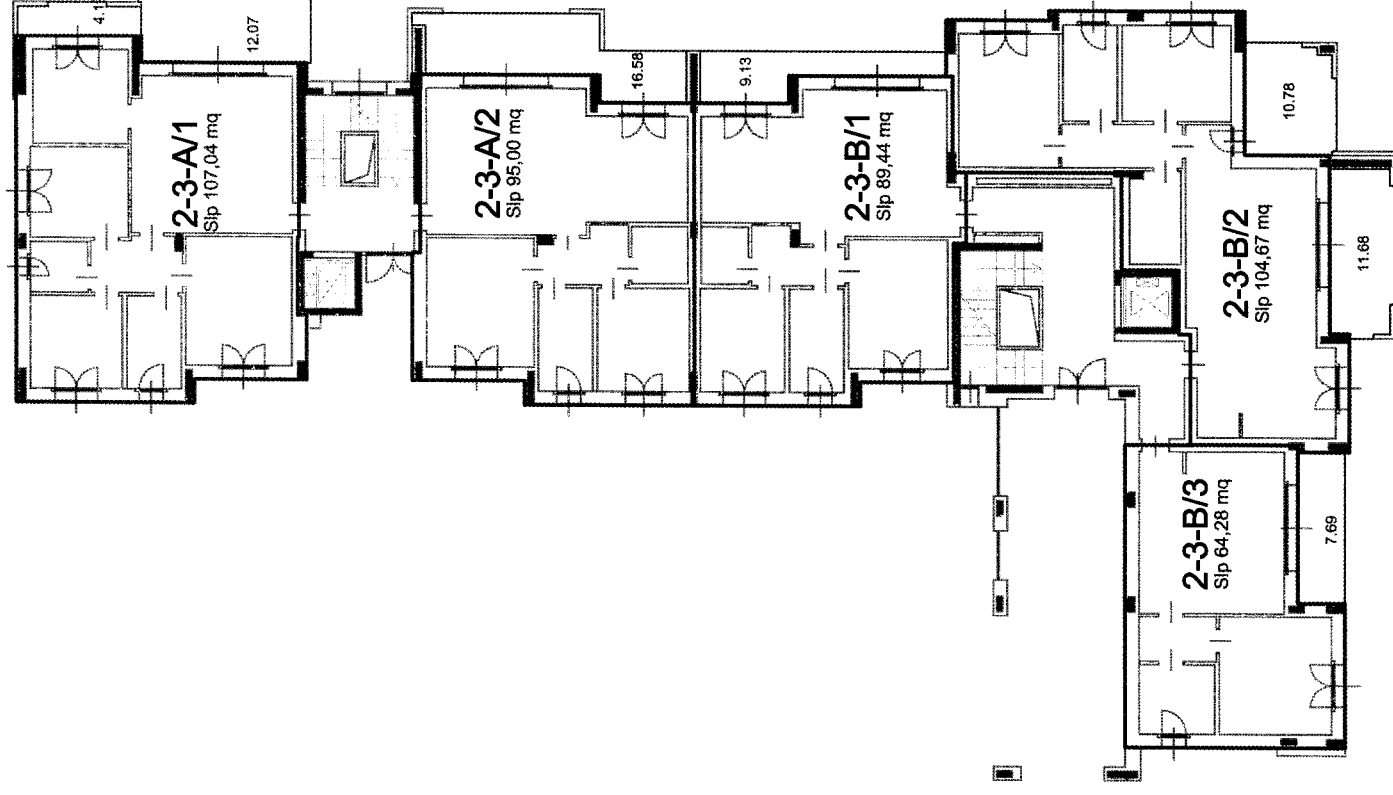
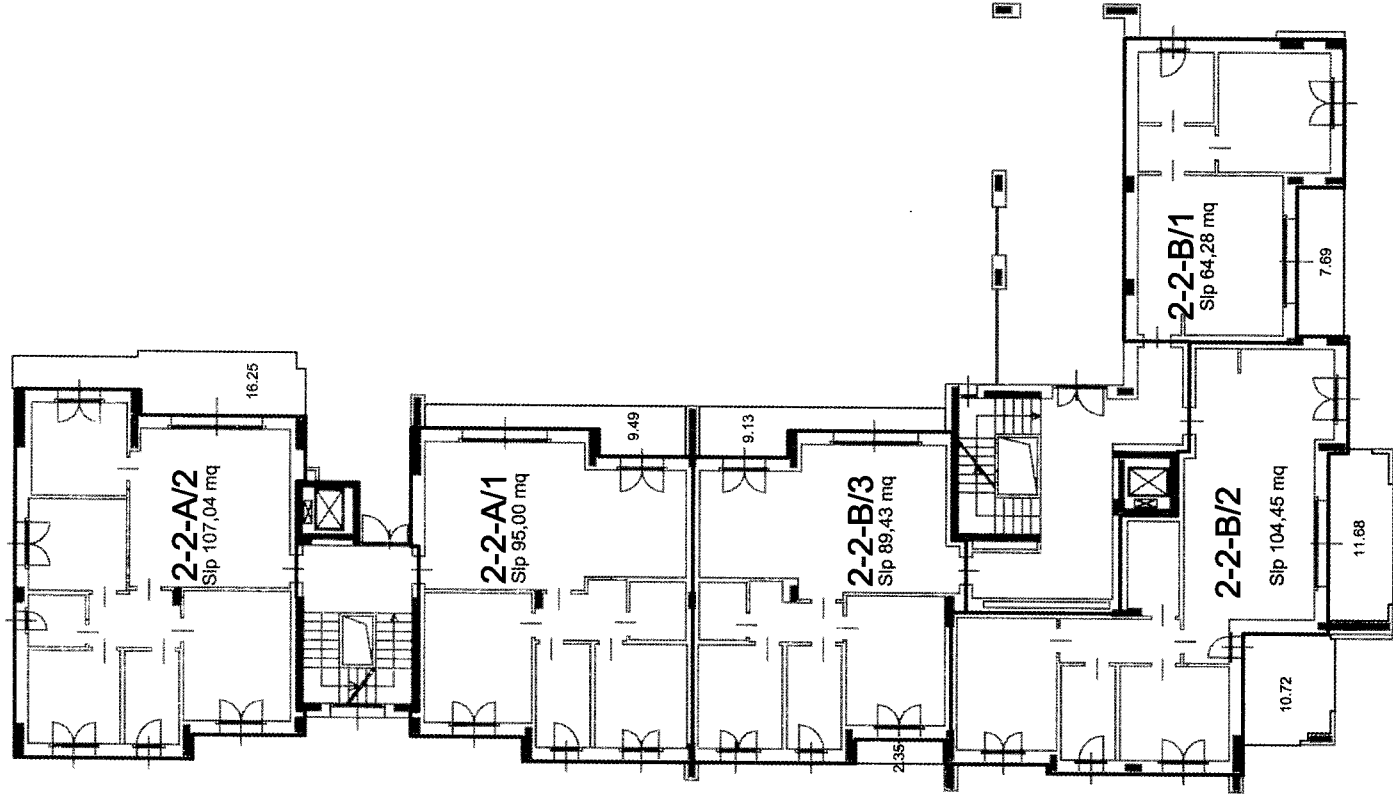
PIANO INTERRATO

Lotto 2: edifici 2 e 3

Verifica grafica
S.U. e S.n.r. - DM 5/8/94

Allegato al Piano di ripartizione e ammortamento ai sensi dell'art. 11/1 della Convenzione





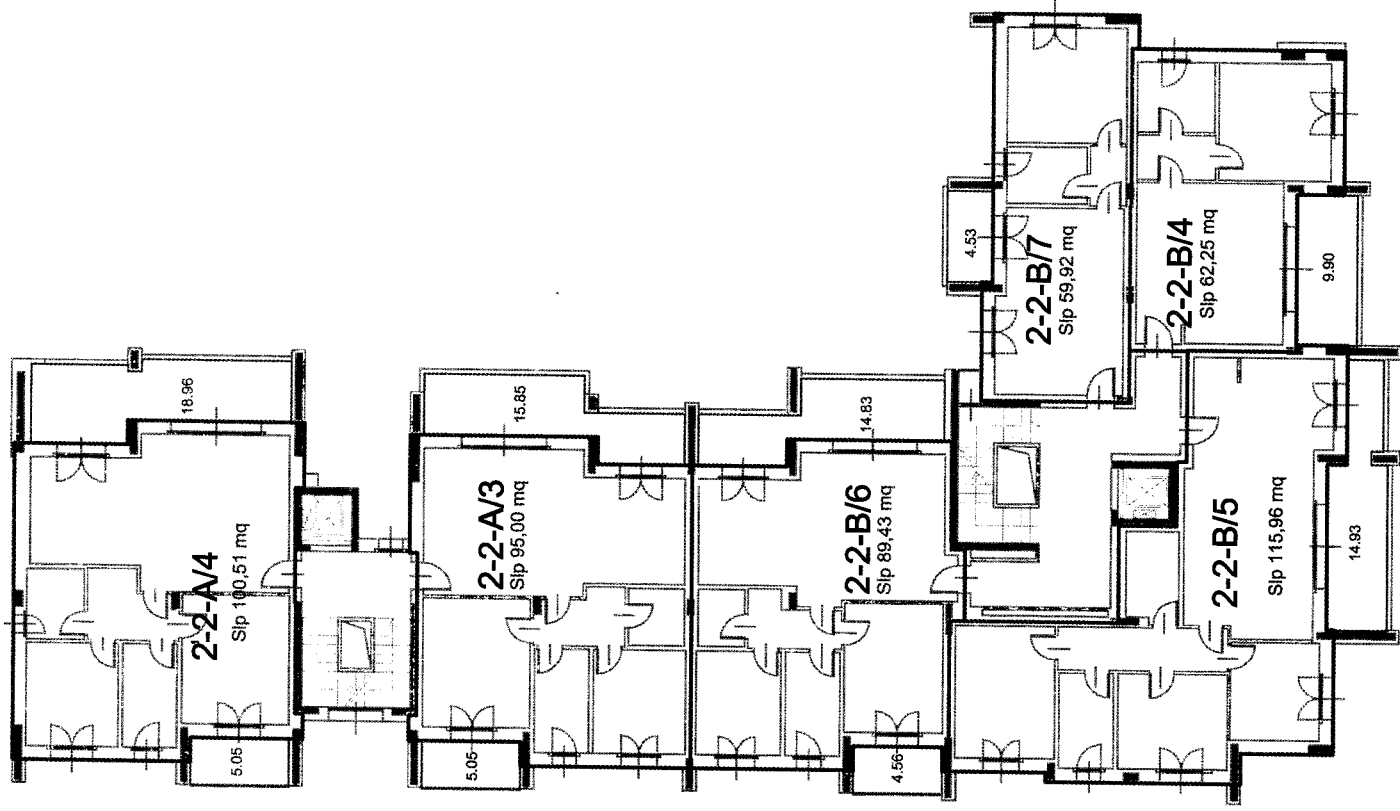
ZETA BUILDING S.r.l.
L'Amministratore Unico
(Zucchetti Marco)

Lotto 2: edifici 2-3

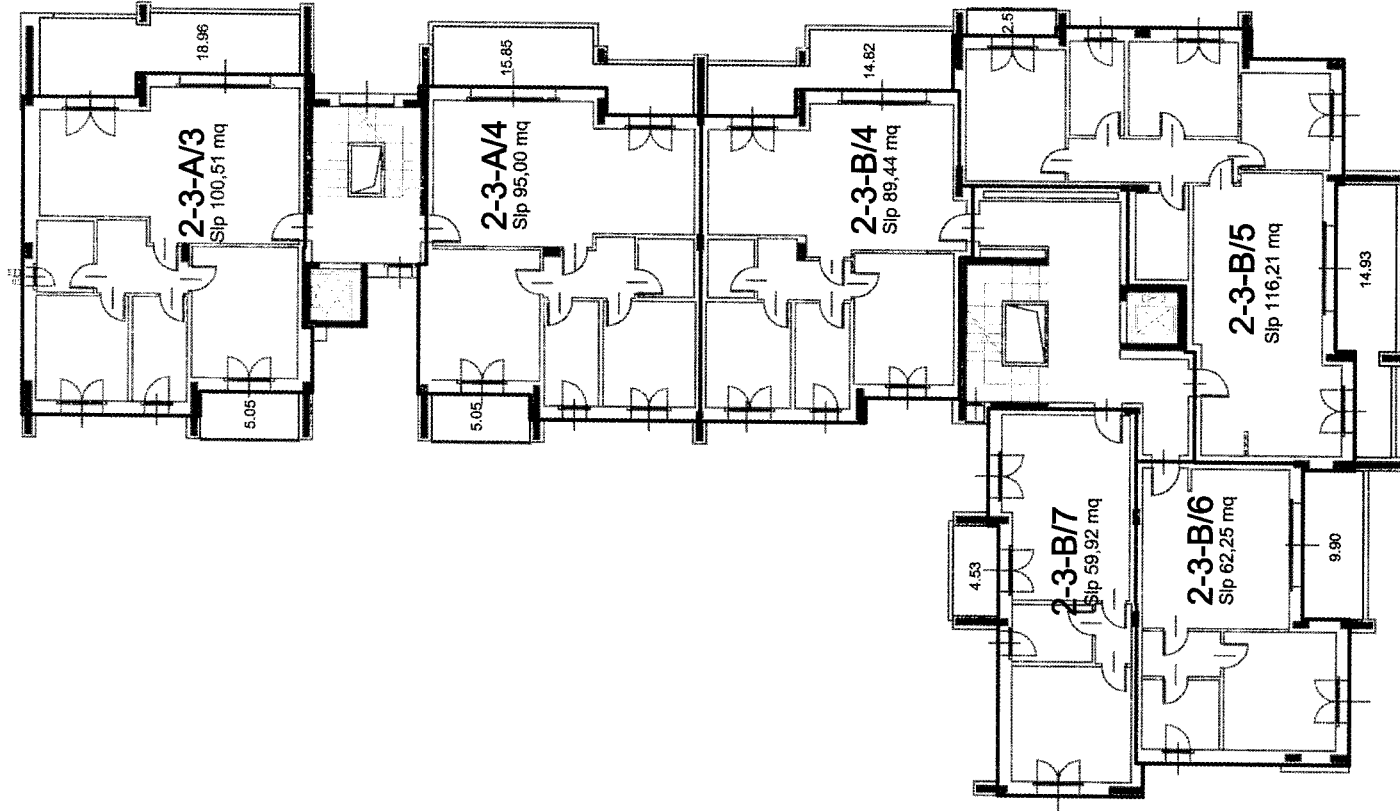
**Verifica grafica
Superficie commerciale**

PIANO TERRA

Allegato al Piano di ripartizione e ammortamento
ai sensi dell'art. II/11 della Convenzione
Ottobre 2017



PIANO PRIMO



ZETA BUILDING s.r.l.
 L'Amministratore Unico
 (Giacchetti Marco)

Lotto 2: edifici 2-3

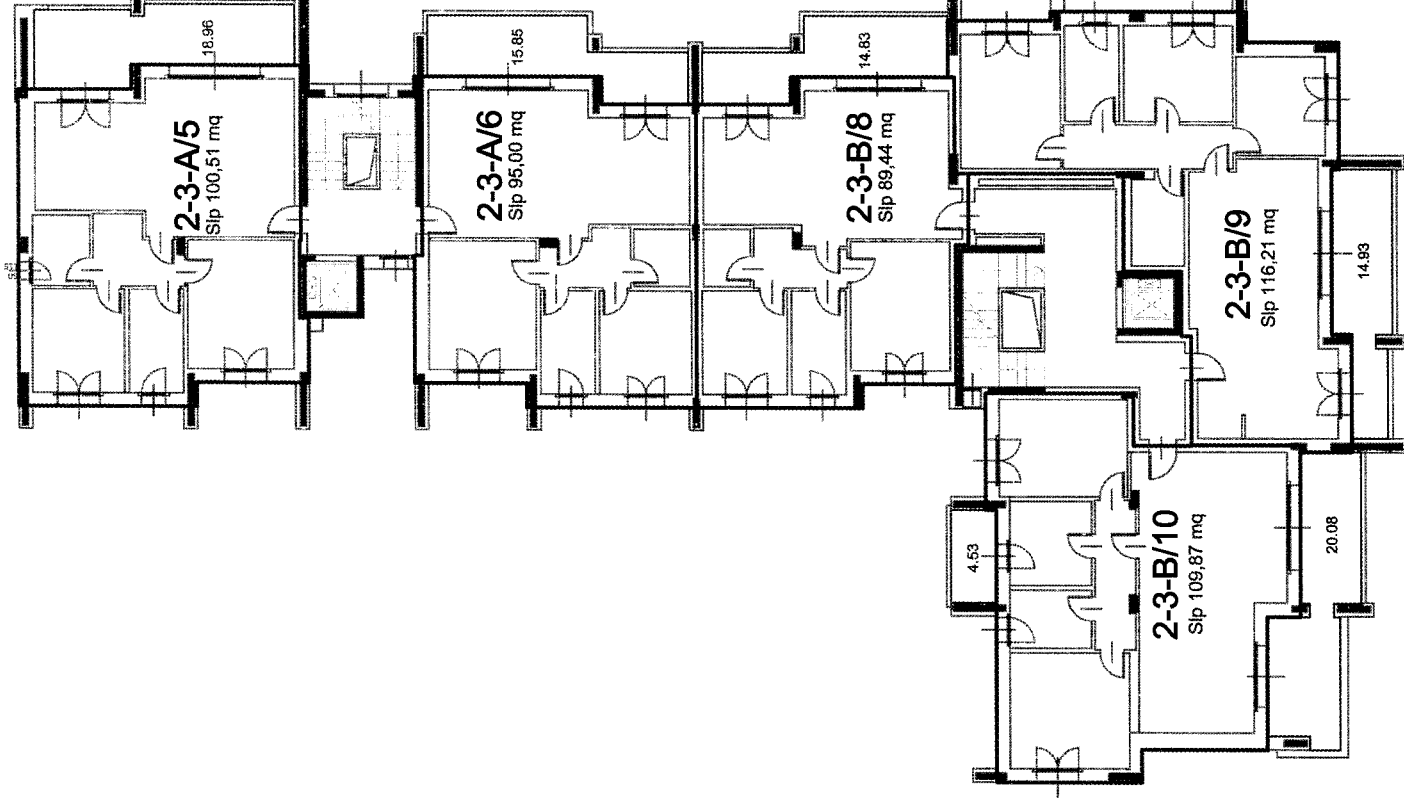
Verifica grafica

Superficie commerciale

Allegato al Piano di ripartizione e ammortamento
 ai sensi dell'art. 11/11 della Convenzione
 Settembre 2015



PIANO SECONDO



ZETA BUILDING s.r.l.
L'Amministratore Unico
(Zecchetti Marco)

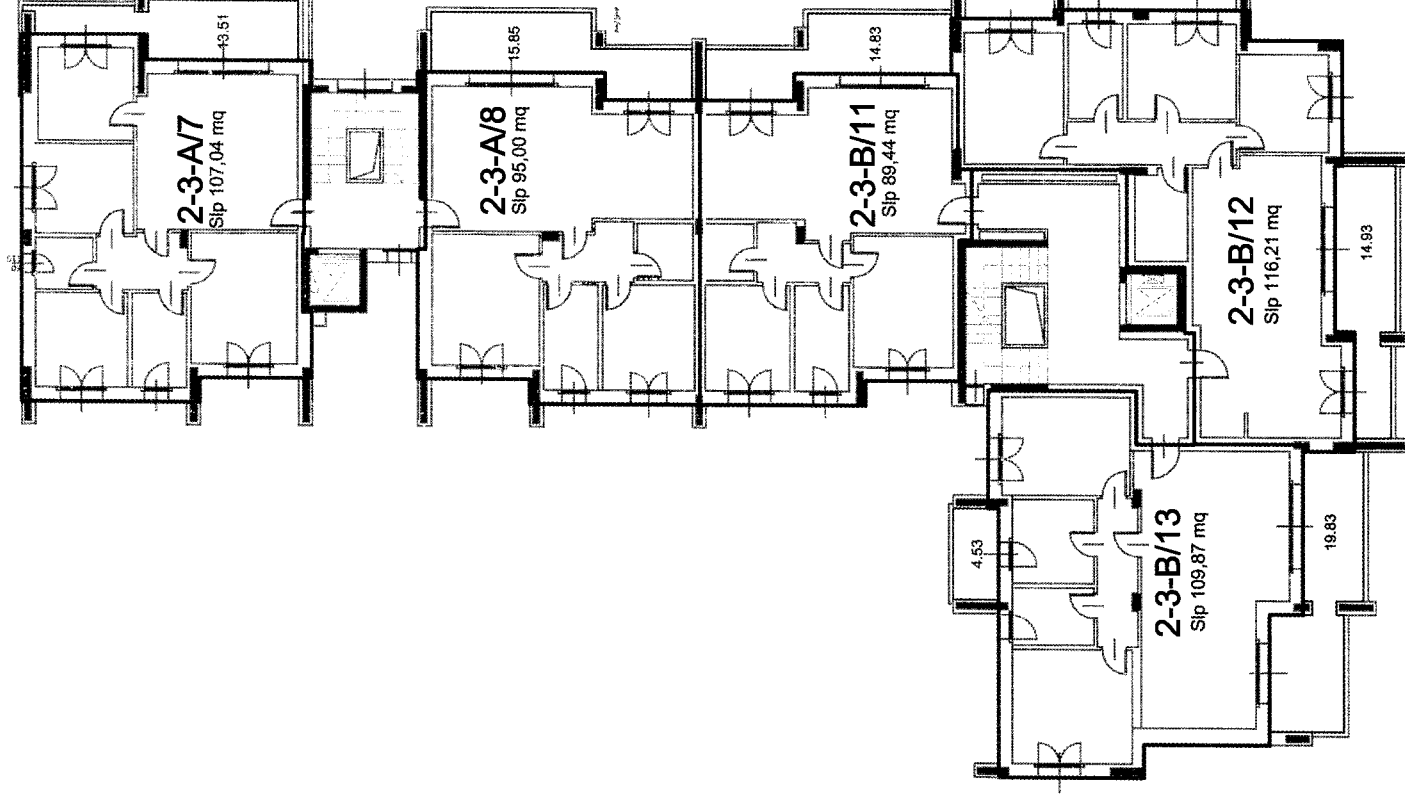
Lotto 2: edifici 2-3

Verifica grafica
Superficie commerciale

Allegato al Piano di ripartizione e ammortamento
ai sensi dell'art. 11/11 della Convenzione
Settembre 2015



PIANO TERZO



ZETA BUILDING s.r.l.
L'Amministratore Unico
(Zucchetti Marco)

Lotto 2: edifici 2-3

Verifica grafica
Superficie commerciale

Allegato al Piano di ripartizione e ammortamento
ai sensi dell'art. II/11 della Convenzione
Settembre 2015

Spett.le
COMUNE DI
CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Via Tizzoni n° 2
20063 – Cernusco sul Naviglio

UFFICIO URBANISTICA

Cernusco sul Naviglio,

OGGETTO: PDZ 2 CE 25 BIS - Ambito B Lotto 1
DIA D2/2014
DIA D34/2015
SCIA del 04.07.2017

Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti - consuntivo

Il sottoscritto arch. Marco Andreoni in qualità di Direttore dei lavori, con riferimento a quanto in oggetto,

CERTIFICA

che all' interno delle unità immobiliari del Lotto 1 sono state effettuate specifiche migliorie su richiesta esclusiva dei singoli acquirenti e che i costi indicati nel "Quadro Economico Consuntivo" riguardanti le suddette migliorie non eccedono il 12% del prezzo finale di cessione degli alloggi, come previsto dalla Convenzione Urbanistica art. II -12 comma b) - Varianti e migliorie degli alloggi realizzandi.

Allegati:

- tabella varianti interne
- carta d'identità


Il Direttore dei Lavori
Arch. Marco Andreoni

(Circular stamp: UFFICIO URBANISTICO - CERNUSCO SUL NAVIGLIO - 4175)

PIANO DI ZONA CONSORTILE LOTTO 2 CE 25 BIS VAR. 34 AMBITO B
PIANO DI RIPARTIZIONE E AMMORTAMENTO DEI CAPITALI INVESTITI CONSUNTIVO LOTTO 1

MIGLIORIE UNITA' IMMOBILIARI LOTTO 2 - Art. II-12 comma b Convenzione Urbanistica

LOTTO 1 Edificio 1
Prezzi di assegnazione alloggi

ed.	n° alloggio	piano	Locali	Nominativo assegnatario	estremi catastali					Importo migliorie	Prezzo di cessione alloggio	Percentuale incidenza migliorie
					Fg.	Mapp.	sub. appartamento	sub. cantina	sub. box			
1	1/A	P.T.	4	Gentile Ferdinando Berrettino Silvia	22	336	12	19	92	€ 9.800,00	€ 273.000,00	3,59%
1	2/A	P.1	3	Capezzera Marco	22	336	13	20	91	€ 2.339,00	€ 258.000,00	0,91%
1	3/A	P.1	4	Gheriani Kobi Hani	22	336	14	21	90	€ 5.000,00	€ 285.000,00	1,75%
1	4/A	P.2	3	Brambilla Alessandro Cristina	22	336	15	23	89	€ 500,00	€ 252.000,00	0,20%
1	5/A	P.2	3	Farinato Simone Marika	22	336	16	22	88	€ 11.109,00	€ 254.000,00	4,37%
1	6/A	P.3	3	Pruneddu Ivan Valentina	22	336	17	24	87	€ 6.600,00	€ 255.000,00	2,59%
1	7/A	P.3	3	Scolaro Guido Alberto	22	336	18	25	86	€ 13.300,00	€ 258.000,00	5,16%
1	1/B	P.1	4	Belloni Paolo Colellis Jessica	22	336	26	38	71	€ 7.365,00	€ 210.000,00	3,51%
1	2/B	P.1	3	Sanna Claudia	22	336	27	39	70	€ 0,00	€ 240.000,00	0,00%
1	3/B	P.1	3	Brambilla Marco	22	336	28	40	67	€ 5.500,00	€ 216.000,00	2,55%
1	4/B	P.1	4	Valsecchi Mattia Ilaria	22	336	29	41	69	€ 12.500,00	€ 214.000,00	5,84%
1	5/B	P.1	3	Melis Valentino Mura Camilla	22	336	30	42	84	€ 6.600,00	€ 253.000,00	2,61%
1	6/B	P.1	2	Iemma Marina	22	336	31	43	68	€ 4.600,00	€ 164.000,00	2,80%
1	7/B	P.2	4	Gironi Chiara Gironi Alice	22	336	32	44	81	€ 700,00	€ 206.000,00	0,34%
1	8/B	P.2	3	Ferrara Pierpaolo Antonietta	22	336	33	45	82	€ 9.800,00	€ 250.000,00	3,92%
1	9/B	P.2	3	Sanvito Roberta	22	336	34	46	83	€ 4.950,00	€ 155.000,00	3,19%
8	10/B	P.3	3	Zeta Building	22	336	35	47	66	€ 5.000,00	€ 166.000,00	3,01%
8	11/B	P.3	3	Carboni Ottavio Zuanon Chiara	22	336	36	48	85	€ 7.500,00	€ 270.000,00	2,78%
8	12/B	P.3	3	Zeta Building	22	336	37	49	77	€ 5.000,00	€ 165.900,00	3,01%
8	1/C	P.T.	3	Zucchini Gualtiero Milani Melania	22	336	50	58	78	€ 18.015,00	€ 283.400,00	6,36%
8	2/C	P.T.	3	Vitale Francesco	22	336	51	59	75	€ 1.620,00	€ 166.000,00	0,98%
8	3/C	P.1	3	Marmi Massimiliano Maria	22	336	52	60	79	€ 9.683,00	€ 287.000,00	3,37%
8	4/C	P.1	3	Trenta Alessia	22	336	53	61	76	€ 5.500,00	€ 166.000,00	3,31%
8	5/C	P.2	4	Arosio Daniele Chirico Francesca	22	336	54	62	80	€ 7.458,00	€ 255.000,00	2,92%
8	6/C	P.2	3	Zampollo Andrea Bigoni Samantha	22	336	55	63	74	€ 8.000,00	€ 169.000,00	4,73%
8	7/C	P.3	3	Machina Giancarlo Giovanna	22	336	56	64	73	€ 15.000,00	€ 257.000,00	5,84%
8	8/C	P.3	4	Capelletti Chiara	22	336	57	65	72	€ 6.400,00	€ 170.000,00	3,76%

ZETA BUILDING S.R.L.
L'Amministratore Unico
(Zucchetti Marco)

Spett.le
Comune di
Cernusco Sul Naviglio
Ufficio Edilizia Privata
Via Tizzoni,2
20063 Cernusco S/N

Ufficio Edilizia Privata

OGGETTO:

Piano di ripartizione e ammortamento capitali investiti

PDZ Comparto 2CE 25 BIS – AMBITO B, lotto 1 e 2 (edifici 1,2,3)

Operatore: Zeta Building s.r.l. Via Mariani 7, Cernusco sul Naviglio

Con riferimento al piano di ripartizione ed ammortamento dell'intervento residenziale PDZ Comparto 2CE 25 bis – Ambito B, il sottoscritto **Arch. Marco Andreoni**, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Milano al n°4175, con studio in Cernusco sul Naviglio, via Cavour 6/d, in qualità di progettista e direttore dei lavori

DICHIARA

Che le misure e le quote relative al lotto 1 edificio 1 indicate nella SCIA 2^a variante protocollata in data 04.07.2017 corrispondono a quanto realizzato e a quanto riportato nel piano di ammortamento stesso.

Cernusco sul Naviglio, 03.11.2017

Il Progettista e D.L.
Arch. Marco Andreoni



Spett.le
Comune di
Cernusco Sul Naviglio
Ufficio Edilizia Privata
Via Tizzoni,2
20063 Cernusco S/N

Ufficio Edilizia Privata

OGGETTO:

Piano di ripartizione e ammortamento capitali investiti

PDZ Comparto 2CE 25 BIS – AMBITO B, lotto 1 e 2 (edifici 1,2,3)

Operatore: Zeta Building s.r.l. Via Mariani 7, Cernusco sul Naviglio

Con riferimento alla “Relazione in merito al superamento dei limiti massimi di superficie non residenziale e di superficie parcheggi” (qui allegata), il sottoscritto Arch. Marco Andreoni, in qualità di progettista delle opere e direttore dei lavori,

D I C H I A R A

- Che dalla verifica di incidenza di SNR ed SP rispetto alla SU riferita ai lotti 1 e 2 (edifici 1-2-3), riportata nella tabella allegata, le percentuali risultano le seguenti:

SNR = 53,40%

SP= 49,98%

- Che dalla verifica di incidenza di SNR ed SP rispetto alla SU riferita al lotto 1 edificio 1, le percentuali sono le seguenti:

SNR= 53,66%

SP= 56,35%

Nello specifico:

SU lotto 1: 1.802,08 mq

SNR lotto 1: 966,97 mq

SP lotto 1: 1.015,49 mq

- Che in ogni caso gli eventuali esuberi di SNR e di SP saranno verificati in maniera consuntiva al completamento dell'attuazione dell'intero Ambito B e comunque non dovranno superare, in termini percentuali rispetto alla SU, i seguenti valori:

SNR = 52,00%

SP= 51,00%

Cernusco sul Naviglio, 03.11.2017

In fede

Il progettista e Direttore dei Lavori

Arch. Marco Andreoni



Al Comune di
Cernusco sul Naviglio (MI)
Edilizia Privata
Via Tizzoni, 2
20063 Cernusco sul Naviglio (MI)

Oggetto: PdZ 2CE25 bis – AMBITO B
Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti

RELAZIONE IN MERITO AL SUPERAMENTO DEI LIMITI MASSIMI SI SUPERFICIE NON RESIDENZIALE E DI SUPERFICIE PARCHEGGI

Con riferimento alla Delibera CIMEP 69/2005 e s.m.i., la Convenzione Urbanistica stipulata in data 14/05/2012 stabilisce all'art. II-10 punto b1 che gli Operatori si impegnano a costruire edifici residenziali aventi, tra le altre, le seguenti caratteristiche:

b1) le caratteristiche tecniche prescritte dalla legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, con alloggi aventi una superficie utile abitabile (Su) massima, così come definita dal titolo IV articolo 6 del Decreto del Ministero dei Lavori pubblici del 5 agosto 1994, non superiore a mq 95 (novantacinque); nonché con una superficie non residenziale (Snr) ed una superficie parcheggi (Sp) ciascuna non superiore al 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile.

Tale percentuale è riferita ad ogni singola voce e si intende afferente alla superficie utile abitabile dell'intero edificio.

Il superamento della superficie non residenziale e della superficie parcheggi rispetto al limite massimo del 45% (quarantacinque per cento) di superficie utile è ammesso in quanto dettato da scelte operate dal Comune in sede di predisposizione del progetto esecutivo ex art. 4 delle NTA del PdZ, ovvero da soluzioni progettuali approvate esplicitamente dal Comune anche successivamente all'approvazione del citato progetto esecutivo, con miglioramento della qualità dell'intervento stesso (delib. Cimep 69/2005 e s.m.i.).

La Superficie Utile (SU) di progetto dell'intero Ambito B è pari a **5.062,38 mq.**
Il 45% della SU di progetto è 2.278,07 mq.

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

La Superficie non Residenziale (SNR) è data dalla somma delle superfici di logge e balconi, cantine, corridoi cantine, vani scala/ascensore, locali tecnici, locali comuni, porticati liberi, androni di ingresso, spazi di distribuzione ai piani.

I criteri di dimensionamento degli spazi che determinano la SNR derivano, oltre che da ragioni di carattere funzionale, da diverse esigenze e normative tecniche e prestazionali.

RAGIONI DI CARATTERE FUNZIONALE:

Una delle caratteristiche salienti degli edifici progettati per l'Ambito B (derivante fra l'altro dalle prescrizioni delle Linee Guida del PdZ) è quella di differenziare i fronti su strada, maggiormente chiusi e compatti, da quelli verso la corte interna, più aperti e "leggeri".

La creazione di ampi porticati in corrispondenza degli accessi ai vani scala posti ad angolo nei tre fabbricati, rappresenta un elemento importante di apertura verso la corte, e di contaminazione tra costruito e spazio aperto.

Inoltre, questo elemento consente anche di evitare il posizionamento di locali di abitazione nel punto di maggiore ombreggiamento del fabbricato, e di evitare situazioni di eccessiva vicinanza tra diverse unità abitative.

AMBITI TECNICO-PRESTAZIONALI:

Nel progetto dell'Ambito B si evidenziano due ambiti tecnico-prestazionali che incidono in modo determinante sul dimensionamento degli spazi che concorrono a formare la SNR:

- efficienza energetica degli edifici
- accessibilità degli spazi comuni, ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

Efficienza Energetica degli edifici:

Per garantire elevate prestazioni energetiche degli edifici, migliorando il comfort abitativo e riducendo consumi, emissioni nell'ambiente e costi di gestione, nel progetto si è agito sulla qualità dell'involucro edilizio e degli impianti e sul sistema di protezione dall'irraggiamento solare nella stagione calda.

Mentre le caratteristiche dell'involucro edilizio non incidono sulla determinazione della SNR, gli spazi necessari per gli impianti finalizzati al comfort abitativo e, soprattutto, il sistema di protezione dall'irraggiamento solare estivo, hanno significativa influenza sulla dimensione della SNR.

Impianti:

Per il riscaldamento degli ambienti e il comfort abitativo, gli edifici sono dotati di impianto di riscaldamento con pompe di calore ed assorbimento a gas (GAHP) e di impianto di Ventilazione Meccanica Controllata a semplice flusso.

Le pompe di calore ad assorbimento a gas sono state scelte per l'altissimo rendimento (utilizzano fino al 40% di energia rinnovabile, in questo caso "prelevata" dall'aria), con costi di installazione non eccessivi.

L'impianto di VMC è richiesto dalla normativa tecnica CIMEP e concorre, insieme agli altri impianti meccanici degli edifici, alla necessità di avere ampi vani tecnici.

I vani tecnici necessari all'alloggiamento delle reti e delle canalizzazioni occorrenti al corretto funzionamento degli edifici non costituiscono SNR, ma il loro posizionamento comporta in alcuni casi il conseguente aumento delle dimensioni dei pianerottoli.

Protezione dall'irraggiamento solare estivo:

Obiettivo del progetto è di affidare la protezione delle parti vetrate dall'irraggiamento solare estivo ad un unico elemento architettonico avente già di per sé una propria funzione legata all'utilizzo dell'alloggio, evitando l'inserimento di elementi aggiuntivi dedicati ad una singola funzione come i frangisole; i frangisole, sia fissi che mobili, limitano considerevolmente l'ampiezza della veduta verso l'esterno e risultano essere un elemento di non facile pulizia e manutenzione, pertanto sono stati posizionati esclusivamente in corrispondenza dei vani scala.

Si è quindi deciso di demandare il controllo solare a balconi e logge, ottimizzandone le dimensioni in rapporto al diagramma solare.

La lunghezza degli aggetti in corrispondenza delle zone giorno è tale da sovrastare le parti vetrate di maggiori dimensioni e la profondità è stata calcolata per impedire l'irraggiamento solare delle parti vetrate durante le ore più calde del periodo estivo.

Accessibilità degli spazi comuni:

La rispondenza del progetto alla normativa in merito all'eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89, D.M. 236/89, L.R. 6/89) incide sul dimensionamento dei percorsi orizzontali interni delle parti comuni, principalmente corridoi e pianerottoli dei vani scala.

Per quanto riguarda i corridoi, al piano interrato sono due i fattori che determinano un incremento della dimensione degli spazi:

- presenza di dislivello di quota tra corsello box/sbarco ascensore cantine.
- Presenza dei filtri areati tra autorimessa ed edificio.

Per il superamento del dislivello occorre una rampa che, progettata nel rispetto della normativa tecnica per il superamento delle barriere architettoniche, richiede appositi spazi in piano alla partenza ed all'arrivo; questi spazi in piano (minimo 150x150 cm) devono essere considerati al netto dell'ingombro della volata delle porte.

Anche per la determinazione delle dimensioni dei filtri aerati occorre considerare lo spazio di 150x150 cm libero dall'ingombro dell'apertura delle porte.

Inoltre, la normativa prevede, per i corridoi che danno accesso alle cantine, uno spazio di manovra di 150x150 cm all'estremità di ogni corridoio, per consentire l'inversione di marcia della carrozzina. In alcuni casi, per ragioni di semplicità costruttiva, i corridoi sono stati allargati a 150 cm per tutta la loro lunghezza, al fine di evitare piaghe e rientranze ed agevolare maggiormente il flusso delle persone (disabili e non).

La **SNR** di progetto risultante dall'applicazione dei sopra esposti criteri di miglioramento delle prestazioni e della fruibilità degli edifici è pari a **2.703,13 mq**, maggiore di 425,06 mq rispetto al 45% della S.U.

La SNR risulta essere il **53,40%** della S.U.

SUPERFICIE PARCHEGGI

La superficie parcheggi (SP) è data dalla somma delle superfici delle autorimesse, dei posti auto coperti e delle corsie di manovra coperte.

La Convenzione Urbanistica all'art. II-13 definisce:

Come previsto dal bando e dal progetto esecutivo approvato, la dotazione di parcheggi avverrà esclusivamente ai piani interrati.

I posti auto e/o box individuali di dimensioni non superiori a mq 18 (diciotto) riferiti al singolo stallo, saranno realizzati, così come previsti dal Progetto esecutivo ex articolo 4 delle norme tecniche di attuazione del piano di zona consortile redatto per il lotto 2CE 25bis variante 34, nel rispetto delle quantità fissate dall'articolo 6 delle medesime norme. Ai fini del predetto art. 6, per "monolocale" deve intendersi l'alloggio dotato di una camera da letto e per "bilocale" deve intendersi l'alloggio dotato di due camere da letto.

Le prescrizioni del Progetto Esecutivo ex art. 4 delle NTA del PdZ, contenute nella Relazione Descrittiva al capitolo *Norme e prescrizioni per l'attuazione degli interventi previsti*, in merito alla dotazione di parcheggi sono le seguenti:

art.6-dotazione parcheggi

La dotazione di parcheggi interrati non dovrà essere inferiore a 2 box/posti auto per alloggio.

Per i mono e bilocali, il secondo box/posto auto potrà anche non essere realizzato.

Per quanto definito dalla Convenzione, i trilocali (tre camere da letto+soggiorno e servizi) devono avere obbligatoriamente 2 box/posti auto, mentre i bilocali (due camere da letto+soggiorno e servizi) e i monolocali (una camera da letto+soggiorno e servizi) possono avere un solo box/posto auto.

Nell'Ambito B sono previsti in progetto 69 appartamenti, di cui 14 con 3 camere da letto e 55 con al massimo due camere da letto.

In base a quanto sopra illustrato, dunque, la dotazione minima risulta pari a 83 box/posti auto.

In progetto è stata rispettata la dotazione minima come sopra richiamata; inoltre per tutto l'Ambito B sono previsti al piano interrato n. 3 posti auto per disabili (uno per edificio), come da prescrizioni CIMEP.

In totale sono quindi previsti 83 p.a. e 3 posti auto per disabili.

La **SP** di progetto risultante è pari a **2.530,08 mq**, maggiore di 252,01 mq rispetto al 45% della SU.

La SP risulta essere il **49,98%** della S.U.

Il rispetto delle prescrizioni minime di dotazione parcheggi riferite al numero di locali degli appartamenti, come definite per il Piano di Zona in oggetto, soddisfa ampiamente la superficie a parcheggio richiesta dalla Legge 122/89.

Cernusco sul Naviglio, 03.11.2017

Il progettista
Arch. Marco Andreoni



ACQUARELLI CAMPUS ASSOCIATI
STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

Al Comune di
Cernusco sul Naviglio (MI)
Ufficio Urbanistica
Via Tizzoni, 2
20063 Cernusco s/N (MI)

Oggetto: Piano di Zona Consortile Lotto 2 Ce 25 Bis var. 34 Ambito B – Lotto 2
Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti preventivo

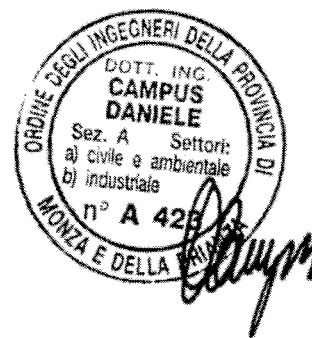
Con riferimento all'oggetto, il sottoscritto Ing. Daniele CAMPUS nato a Milano (MI) il 30.01.1956 con studio in Concorezzo (MB), via F. Petrarca n. 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Monza e Brianza al n° A 423, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28-12-2000 n° 445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

dichiara che

- I lavori relativi alle fondazioni, come indicato nella relazione allegata, per un importo complessivo di € 42.542,91 sono stati stimati come da computo metrico allegato e verranno aggiornati nel Conto Consuntivo finale.

Distinti saluti

Cernusco sul Naviglio, li 28 luglio 2016



Pag. 1/1

Dott. Arch. **Patrizia ACQUARELLI**
CQR PRZ 56C54 H274N
Ordine Architetti Monza e Brianza n° 944

Dott. Ing. **Daniele CAMPUS**
CMP DNL 56A30 F205X
Ordine Ingegneri Monza e Brianza n° A 423

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO
PROVINCIA DI MILANO

COMMITTENTE: ZETA BUILDING S.R.L. via Mariani n.7 Cernusco sul Naviglio (MI)

OGGETTO: PIANO DI ZONA CONSORTILE COMPARTO 2 CE 25 bis - 34 - Ambito "B"

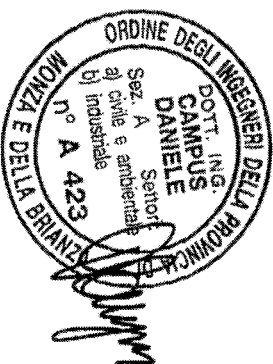
RELAZIONE SULLE STRUTTURE DI FONDAZIONE IN C.A.

Le NTC2008 introducono nuove prescrizioni di progettazione antisismica anche le zone a basso rischio; le travi di fondazione, come prescritto al paragrafo 7.2.5, devono avere un'armatura longitudinale in percentuale non inferiore allo 0,2% sia inferiormente che superiormente.

	nuova normativa NTC 2008	normativa D.M. 1996	differenza	Prezzo unitario	Costo totale
GETTO FONDAZIONI					
Calcestruzzo cementizio per strutture in cemento armato di fondazione, confezionato in conformità alle norme UNI 11104 e UNI EN 206-1, dato in opera, compreso eventuale utilizzo di pompa, vibrato, compresa la formazione di giunti, esclusi la fornitura e posa in opera dell'acciaio, nonché l'onere delle casseforme.	1345 mc.	1210 mc.	135 mc.	145,85 €/mc.	€ 19.689,75
Classe di consistenza S4. Classe di resistenza C25/30 (Rck 30) classe di esposizione ambientale XC1, XC2					
FERRO LAVORATO					
Acciaio in barre a aderenza migliorata tipo B 450 C controllato in stabilimento, in barre di qualsiasi diametro, per lavori in cemento armato, dato in opera compreso l'onere delle piegature	152.345 Kg.	129.493 Kg.	22.852 Kg.	1,16 €/Kg.	€ 22.853,16

TOTALE COSTI PER AGGIORNAMENTO ANTISISMICO STRUTTURE DI FONDAZIONE

€ 42.542,91



Al Comune di
Cernusco sul Naviglio (MI)
Ufficio Urbanistica
via Tizzoni, 2
20063 Cernusco s/N (MI)

Oggetto: Piano di Zona Consortile Lotto 2 Ce 25 Bis var. 34 Ambito B
Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti consuntivo Lotto 1

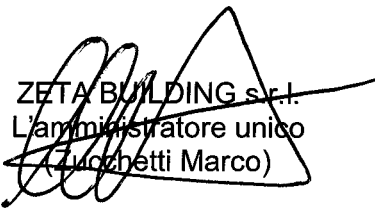
Con riferimento all'oggetto, il sottoscritto Marco Zucchetti nato a Cernusco sul Naviglio il 13/09/1966 residente in via C. Porta, n.4, in qualità di Amministratore Unico della società Zeta Building s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio via C. Mariani n. 7, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

dichiara che

che il Piano di Ripartizione ed Ammortamento dei capitali investiti consuntivo comprende e rispetta tutto quanto indicato nell' art. 23 punto 3) del Regolamento per l'attuazione del Piano di Zona Consortile C.I.M.E.P.

Distinti saluti

Cernusco s/N, lì 30/10/2017



ZETA BUILDING s.r.l.
Amministratore unico
(Zucchetti Marco)

Al Comune di
Cernusco sul Naviglio (MI)
Ufficio Urbanistica
via Tizzoni, 2
20063 Cernusco s/N (MI)

Oggetto: Piano di Zona Consortile Lotto 2 Ce 25 Bis var. 34 Ambito B
Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti consuntivo Lotto 1

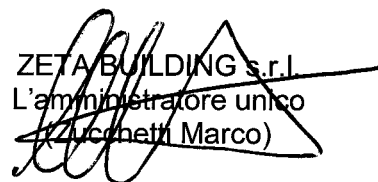
Con riferimento all'oggetto, il sottoscritto Marco Zucchetti nato a Cernusco sul Naviglio il 13/09/1966 residente in via C. Porta, n.4, in qualità di Amministratore Unico della società Zeta Building s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio via C. Mariani n. 7, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

dichiara che

- Gli importi indicati nel "quadro economico consuntivo" riguardanti i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono stati desunti dai incarichi contratti d'appalto stipulati con le imprese appaltatrici.

Distinti saluti

Cernusco s/N, lì 30/10/2017


ZETA BUILDING s.r.l.
L'amministratore unico
(Zucchetti Marco)

Al Comune di
Cernusco sul Naviglio (MI)
Ufficio Urbanistica
via Tizzoni, 2
20063 Cernusco s/N (MI)

Oggetto: Piano di Zona Consortile Lotto 2 Ce 25 Bis var. 34 Ambito B
Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti consuntivo Lotto 1

Con riferimento all'oggetto, il sottoscritto Marco Zucchetti nato a Cernusco sul Naviglio il 13/09/1966 residente in via C. Porta, n.4, in qualità di Amministratore Unico della società Zeta Building s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio via C. Mariani n. 7, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

dichiara che

- le spese indicate nel "quadro economico consuntivo" riguardanti i costi per progettazione, direzione lavori e sicurezza, relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'edificio residenziale comunale sono stati desunti dagli incarichi professionali dei tecnici incaricati.

Distinti saluti

Cernusco s/N, lì 30/10/2017


ZETA BUILDING s.r.l.
L'amministratore unico
(Zucchetti Marco)

Al Comune di
Cernusco sul Naviglio (MI)
Ufficio Urbanistica
via Tizzoni, 2
20063 Cernusco s/N (MI)

Oggetto: Piano di Zona Consortile Lotto 2 Ce 25 Bis var. 34 Ambito B
Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti consuntivo Lotto 1

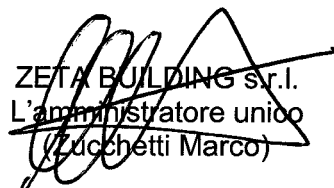
Con riferimento all'oggetto, il sottoscritto Marco Zucchetti nato a Cernusco sul Naviglio il 13/09/1966 residente in via C. Porta, n.4, in qualità di Amministratore Unico della società Zeta Building s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio via C. Mariani n. 7, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

dichiara che

- le spese riguardanti frazionamenti e accatastamenti degli immobili, contributi per l'allacciamento agli Enti, i costi relativi alla polizza postuma decennale, i costi delle polizze fideiussorie quali obblighi convenzionali ed i costi relativi alla garanzia della "Classe A" non sono comprese nei prezzi di cessione degli alloggi.

Distinti saluti

Cernusco s/N, lì 30/10/2017


ZETA BUILDING s.r.l.
L'amministratore unico
(Zucchetti Marco)

Al Comune di
Cernusco sul Naviglio (MI)
Ufficio Urbanistica
Via Tizzoni, 2
20063 Cernusco s/N (MI)

Oggetto: Piano di Zona Consortile Lotto 2 Ce 25 Bis var. 34 Ambito B – Lotto 1
Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti consuntivo

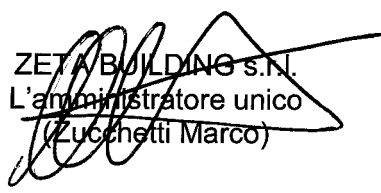
Con riferimento all'oggetto, il sottoscritto Marco Zucchetti in qualità di Amministratore Unico della società Zeta Building s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio via C. Mariani n. 7, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

comunica che

- In sede di bando non sono state offerte tecnologie per il risparmio energetico;
- Al fine del raggiungimento della classe energetica A, effettivamente ottenuta per gli edifici realizzati, a fronte di edifici previsti in classe B in sede di bando, sono state applicate tecnologie per il risparmio energetico, le quali hanno generato maggiori costi che, come previsto dall'art. II-11 della Convenzione Urbanistica, vengono inseriti nel quadro economico consuntivo e nel dettaglio riguardano:
 - o Isolamento a cappotto per intradosso balconi e gronde per un importo pari ad € 50.000 come inserito nel piano di ripartizione e ammortamento ed effettivamente eseguito;
 - o Centrali termiche per riscaldamento e acqua calda sanitaria per un importo pari ad € 65.000 come inserito nel piano di ripartizione e ammortamento ed effettivamente eseguite;
 - o Cassonetti e spalle coibentate per serramenti esterni per un importo pari ad € 120.523 come inserito nel piano di ripartizione e ammortamento ed effettivamente eseguite;
 - o Pannelli fotovoltaici per un importo pari ad € 10.000 oltre alla cifra di Euro 140.000, già prevista per l'intero Ambito B ed inseriti nel "quadro economico consuntivo" ed effettivamente eseguiti;

Distinti saluti

Cernusco s/N, lì 30/10/2017


ZETA BUILDING s.r.l.
L'amministratore unico
(Zucchetti Marco)

Al Comune di
Cernusco sul Naviglio (MI)
Ufficio Urbanistica
via Tizzoni, 2
20063 Cernusco s/N (MI)

Oggetto: Piano di Zona Consortile Lotto 2 Ce 25 Bis var. 34 Ambito B
Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti consuntivo Lotto 1

Con riferimento all'oggetto, il sottoscritto Marco Zucchetti nato a Cernusco sul Naviglio il 13/09/1966 residente in via C. Porta, n.4, in qualità di Amministratore Unico della società Zeta Building s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio via C. Mariani n. 7, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

dichiara che

il valore commerciale delle unità abitative e dei box è stato calcolato in base ai prezzi di compravendita residenziale degli immobili in Cernusco sul Naviglio (zona periferia) tenuto conto dell'ubicazione del nuovo intervento edilizio, riportati da "TeMA territori mercati ambiente – rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", periodo di rilevazione dati II semestre 2016 come allegato.

Distinti saluti

Cernusco s/N, lì 01/08/2017


ZETA BUILDING s.r.l.
L'amministratore unico
(Zucchetti Marco)

Al Comune di
Cernusco sul Naviglio (MI)
Ufficio Urbanistica
via Tizzoni, 2
20063 Cernusco s/N (MI)

Oggetto: Piano di Zona Consortile Lotto 2 Ce 25 Bis var. 34 Ambito B
Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti consuntivo Lotto 1

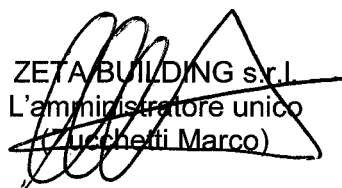
Con riferimento all'oggetto, il sottoscritto Marco Zucchetti nato a Cernusco sul Naviglio il 13/09/1966 residente in via C. Porta, n.4, in qualità di Amministratore Unico della società Zeta Building s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio via C. Mariani n. 7, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

dichiara che

eventuali posti auto e/o box eccedenti quelli di pertinenza ai singoli alloggi sono stati ceduti con le modalità previste dall'art. II-13 della Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Cernusco sul Naviglio.

Distinti saluti

Cernusco s/N, lì 30/10/2017


ZETA BUILDING s.r.l.
L'amministratore unico
(Zucchetti Marco)

Al Comune di
Cernusco sul Naviglio (MI)
Ufficio Urbanistica
via Tizzoni, 2
20063 Cernusco s/N (MI)

Oggetto: Piano di Zona Consortile Lotto 2 Ce 25 Bis var. 34 Ambito B
Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti consuntivo Lotto 1

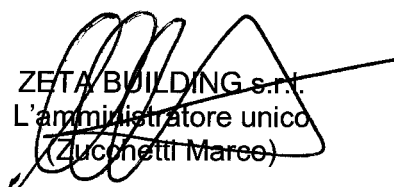
Con riferimento all'oggetto, il sottoscritto Marco Zucchetti nato a Cernusco sul Naviglio il 13/09/1966 residente in via C. Porta, n.4, in qualità di Amministratore Unico della società Zeta Building s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio via C. Mariani n. 7, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

dichiara che

- I valori esposti nel "quadro economico consuntivo" redatto come previsto dalla Convenzione Urbanistica stipulata in data 14/05/2012 a rogito dell'Avv. Alessandro De Cicco Notaio con sede in Pioltello, repertorio n° 22904 raccolta n° 12760, tra il Comune di Cernusco sul Naviglio e la società Zeta Building s.r.l., per la cessione in proprietà di aree incluse nel vigente Piano di Zona Consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio, Lotto 2 CE 24 bis variante 34, sono veritieri e desumibili dalla contabilità della società;
- Il costo di costruzione complessivo è composto dagli importi riportati nel "quadro economico consuntivo" indicati nella sezione "determinazione costo massimo intervento" e contraddistinti dalle lettere a),b),c),d),e),f),g),h),i), l) ed m).

Distinti saluti

Cernusco s/N, lì 30/10/2017



ZETA BUILDING s.r.l.
L'amministratore unico
(Zucchetti Marco)

Al Comune di
Cernusco sul Naviglio (MI)
Ufficio Urbanistica
via Tizzoni, 2
20063 Cernusco s/N (MI)

Oggetto: Piano di Zona Consortile Lotto 2 Ce 25 Bis var. 34 Ambito B
Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti consuntivo Lotto 1

Con riferimento all'oggetto, il sottoscritto Marco Zucchetti nato a Cernusco sul Naviglio il 13/09/1966 residente in via C. Porta, n.4, in qualità di Amministratore Unico della società Zeta Building s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio via C. Mariani n. 7, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

dichiara che

le superfici al piano interrato al di sotto delle rampe delle scale condominiali non saranno accessibili, non concorrendo quindi al calcolo delle superfici non residenziali.

Distinti saluti

Cernusco s/N, lì 30/10/2017



ZETA BUILDING s.r.l.
L'amministratore unico
(Zucchetti Marco)

Al Comune di
Cernusco sul Naviglio (MI)
Ufficio Urbanistica
via Tizzoni, 2
20063 Cernusco s/N (MI)

Oggetto: Piano di Zona Consortile Lotto 2 Ce 25 Bis var. 34 Ambito B
Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti consuntivo Lotto 1

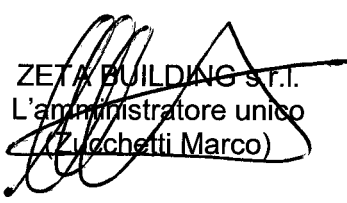
Con riferimento all'oggetto, il sottoscritto Marco Zucchetti, in qualità di Amministratore Unico della società Zeta Building s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio via C. Mariani n. 7,

dichiara che

- Il file formato pdf relativo al "Piano di ripartizione dei capitali investiti consuntivo Lotto 1" allegato alla presente, risulta corrispondente a quanto presentato in formato cartaceo data 03/11/2017 presso il Comune di Cernusco sul Naviglio;
- Le superfici non residenziali (Snr), quelle a parcheggio (Sp) e quelle commerciali indicate nel presente piano ripartizione ed ammortamento corrispondono a quanto contenuto nei file all'interno del CD allegato.

Distinti saluti

Cernusco s/N, lì 03/11/2017



ZETA BUILDING s.r.l.
L'amministratore unico
(Zucchetti Marco)

Al Comune di
Cernusco sul Naviglio (MI)
Ufficio Urbanistica
via Tizzoni, 2
20063 Cernusco s/N (MI)

Oggetto: Piano di Zona Consortile Lotto 2 Ce 25 Bis var. 34 Ambito B
Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti consuntivo Lotto 1

Con riferimento all'oggetto, il sottoscritto Marco Zucchetti nato a Cernusco sul Naviglio il 13/09/1966 residente in via C. Porta, n.4, in qualità di Amministratore Unico della società Zeta Building s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio via C. Mariani n. 7, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

premesso che

- in data 14/05/2012 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica a rogito dell' Avv. Alessandro De Cicco, Notaio con sede in Pioltello, rep. n° 22904 racc. n° 12760, tra il Comune di Cernusco sul Naviglio e la società Zeta Building s.r.l. per la cessione in proprietà di aree incluse nel vigente Piano di Zona Consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio, Lotto 2 CE 24 bis variante 34;
- la citata Convenzione prevede la presentazione al Comune di Cernusco sul Naviglio di un "quadro economico consuntivo" per la verifica del costo finale di assegnazione degli alloggi;
- nel "quadro economico consuntivo" sono riportati anche da sostenere per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria a scomputo degli oneri;

tutto ciò premesso

Il sottoscritto Marco Zucchetti, in qualità di Amministratore Unico della società Zeta Building s.r.l.

dichiara che

- la variazione ISTAT dal 09/2008 al 04/2015 è stata del 6,6 % (come da allegato);
- la base iniziale di calcolo come previsto dalla Convenzione è 09/2008;
- la base finale di calcolo come previsto dalla Convenzione è il mese antecedente l'inizio lavori del Lotto 1: 04/2015;

Distinti saluti

Cernusco s/N, lì 30/10/2017


ZETA BUILDING s.r.l.
L'amministratore unico
(Zucchetti Marco)

Al Comune di
Cernusco sul Naviglio (MI)
Ufficio Urbanistica
via Tizzoni, 2
20063 Cernusco s/N (MI)

Oggetto: Piano di Zona Consortile Lotto 2 Ce 25 Bis var. 34 Ambito B
Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti consuntivo Lotto 1

Con riferimento all'oggetto, il sottoscritto Marco Zucchetti nato a Cernusco sul Naviglio il 13/09/1966 residente in via C. Porta, n.4, in qualità di Amministratore Unico della società Zeta Building s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio via C. Mariani n. 7, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

premessato che

- in data 14/05/2012 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica a rogito dell' Avv. Alessandro De Cicco, Notaio con sede in Pioltello, rep. n° 22904 racc. n° 12760, tra il Comune di Cernusco sul Naviglio e la società Zeta Building s.r.l. per la cessione in proprietà di aree incluse nel vigente Piano di Zona Consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio, Lotto 2 CE 24 bis variante 34;
- la citata Convenzione prevede la presentazione al Comune di Cernusco sul Naviglio di un "quadro economico consuntivo" per la verifica del costo finale di assegnazione degli alloggi;
- nel "quadro economico consuntivo" sono riportati anche i costi da sostenere per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria a scomputo degli oneri e quale onere aggiuntivo;

tutto ciò premesso

Il sottoscritto Marco Zucchetti, in qualità di Amministratore Unico della società Zeta Building s.r.l.

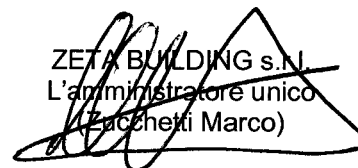
si impegna

- a rimborsare gli assegnatari, proporzionalmente alle quote di superficie complessiva dei rispettivi alloggi, qualora, a seguito dell'approvazione del Conto consuntivo finale, che verrà presentato dopo il completamento dell'intero Lotto 2 CE 25 bis var.34, i prezzi di cessione degli appartamenti risultassero inferiori a quanto indicato dal "presente quadro economico", per l'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione e alla realizzazione dell'edificio residenziale comunale.
- a richiedere i maggiori costi sostenuti agli assegnatari, proporzionalmente alle quote di superficie complessiva dei rispettivi alloggi, qualora, a seguito dell'approvazione del Conto consuntivo finale, che verrà presentato dopo il completamento dell'intero Lotto 2 CE 25 bis var.34, i prezzi di cessione degli appartamenti risultassero superiori a quanto indicato dal "presente quadro economico" per l'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione e alla realizzazione dell'edificio residenziale comunale.

Distinti saluti

Cernusco s/N, lì 30/10/2017

ZETA BUILDING s.r.l.
L'amministratore unico
(Zucchetti Marco)



Al Comune di
Cernusco sul Naviglio (MI)
Ufficio Urbanistica
via Tizzoni, 2
20063 Cernusco s/N (MI)

Oggetto: Piano di Zona Consortile Lotto 2 Ce 25 Bis var. 34 Ambito B
Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti consuntivo Lotto 1

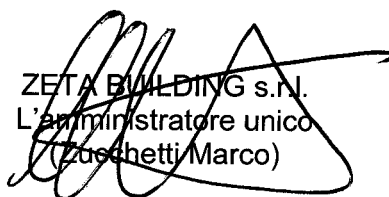
Con riferimento all'oggetto, il sottoscritto Marco Zucchetti nato a Cernusco sul Naviglio il 13/09/1966 residente in via C. Porta, n.4, in qualità di Amministratore Unico della società Zeta Building s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio via C. Mariani n. 7, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

dichiara che

- Gli importi indicati nel "quadro economico consuntivo" riguardanti i costi per l'estensione della rete elettrica (ENEL) ammontano ad Euro 48.632,63 e della rete idrica (CAP Holding) ad Euro 9.449,95, per un totale di Euro 58.082,58 e non risultano compresi negli appalti stipulati con le imprese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
L'incidenza per l'Ambito B, pari al 35,11%, risulta essere di Euro 20.392,79.

Distinti saluti

Cernusco s/N, lì 30/10/2017


ZETA BUILDING s.r.l.
L'amministratore unico
(Zucchetti Marco)

Al Comune di
Cernusco sul Naviglio (MI)
Ufficio Urbanistica
via Tizzoni, 2
20063 Cernusco s/N (MI)

Oggetto: Piano di Zona Consortile Lotto 2 Ce 25 Bis var. 34 Ambito B
Piano di ripartizione e ammortamento dei capitali investiti consuntivo Lotto 1
D.I.A. n. D 2/2014 del 24/01/2014 prot. 3419
D.I.A. n. D 34/2015 del 20/11/2015 prot. 57505
S.C.I.A. del 04/07/2017

Con riferimento all'oggetto, il sottoscritto Marco Zucchetti nato a Cernusco sul Naviglio il 13/09/1966 residente in via C. Porta, n.4, in qualità di Amministratore Unico della società Zeta Building s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio via C. Mariani n. 7, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

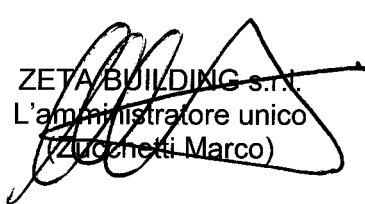
dichiara che

- Gli importi indicati nel "quadro economico consuntivo" riguardanti i costi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non scomputabili trovano riferimento nelle pratiche edilizie in oggetto

Distinti saluti

Cernusco s/N, lì 30/10/2017

ZETA BUILDING s.r.l.
L'amministratore unico
(Zucchetti Marco)





Istituto Nazionale di Statistica

Via Cesare Balbo 16, 00184 Roma
Telefono +39 06 centralino 4673.1
Cod. Fisc. 80111810588
Partita IVA 02124831005

Zeta Building s.r.l.
Via C. Mariani, 7
20063 Cernusco sul Naviglio
(Mi)

lunedì 26 ottobre 2015 - 17.16
Protocollo n. 9179

Oggetto: **Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale**

Indice Nazionale - Indice generale

Inizio Periodo		Fine Periodo		Variazione%
Settembre	2008	Aprile	2015	+6,6%

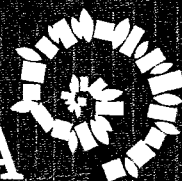


CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO

*Dal 1786 l'istituzione
al servizio del sistema
produttivo di Milano.*

territori
mercati
ambiente

TeMA



50

*Periodo di rilevazione dati: II SEMESTRE 2016
pubblicati nel mese di marzo 2017*

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

IN COLLABORAZIONE CON:
COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DELLE PROVINCE DI MILANO, MONZA & BRIANZA DAL 1945

Cernusco sul Naviglio

Popolazione residente di cui:	29.015	31.058	33.009
da 0-25 anni	6.815	7.521	8.257
da 26-60 anni	15.214	15.388	15.957
oltre 60 anni	6.986	8.149	8.795
Numero di famiglie	12.086	13.489	14.260
Numero di appartamenti (Censimento 2011)	-	12.808	-
Numero di scambi di appartamenti	-	-	467
Numero di imprese insediate sul territorio	-	-	2.295
N° di imprese attive nelle costruzioni+settore immobiliare	-	-	258+221

Zone	Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B €/mq	Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio €/mq	Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare €/mq	Boxes €/corpo	Terreni residenziali*
Centro	2900/3700	2700/3300	2000/2350	20000/24500	-
Periferia	2600/3350	2300/2650	1750/2100	16000/21000	-

*Vedere pagina 8

Zone	Negozi €/mq	Uffici €/mq	Capannoni nuovi o ristrutturati €/mq	Capannoni vecchi €/mq
Centro	2300/2800	2000/2400	1100/1200	900/1000
Periferia	1650/2000	1600/1950	900/1050	700/850

Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 mq. circa non arredati Canone annuo €/mq	80/110
---	--------

Avvertenze:

I prezzi indicati sono quotazioni di mercato e si riferiscono ai mq commerciali.

La mancata rilevazione di alcuni valori (indicata con -) è causata da un numero di transazioni non sufficiente per consentire l'indicazione di un dato significativo.

Compravendita: i valori indicati possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.

Locazioni: i valori indicati si intendono per immobili di tipologia media ed in buone condizioni. I canoni possono essere aumentati del 20% se si tratta di unità arredate. Per gli immobili di qualità inseriti in zone di pregio, anche se periferiche, i prezzi rilevati possono subire un incremento fino ad un massimo del 30%.

Per la lettura dei valori: **grassetto**, grassetto sottolineato, *corsivo* e *corsivo sottolineato* vedere pagina 4, Guida alla lettura dei valori.

CAPITOLATO DESCRITTIVO

Operatore:
ZETA BUILDING s.r.l. - Via C. Mariani, 7 - Cernusco s/N. (MI)
tel. 02/92.40.487 - 02/92.41.90.90
info@zeta-costruzioni.it www.zeta-costruzioni.it

NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI AD USO RESIDENZIALE PREMESSE

Il presente capitolato descrittivo riassume sommariamente le caratteristiche delle opere edilizie ed impiantistiche inerenti i fabbricati che saranno realizzati all'interno dell'ambito "B" facente parte del Piano di Zona Consortile – Comparto 2CE25 bis.

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali degli edifici, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione degli edifici.

La società proprietaria e la Direzione Lavori si riservano il diritto di apportare alla seguente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, senza la preventiva comunicazione ed autorizzazione da parte degli acquirenti, fermo restando il principio fondamentale che i nuovi materiali e/o le nuove soluzioni adottate dovranno garantire lo stesso livello prestazionale di quelle previste nel presente capitolato descrittivo.

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere rispettate le norme tecniche dettate dalla scienza delle costruzioni, da Leggi, Regolamenti, Circolari Ministeriali e Norme vigenti.

Le immagini inserite nella presente descrizione hanno valore puramente rappresentativo.

ZETA BUILDING s.r.l.
Amministratore Unico
(Zucconetti Marco)

Art. 1) Strutture

1a. Scavi e movimento terra

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 e 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.

1b. Opere in cemento armato

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

La struttura portante della casa sarà realizzata in c.a. gettato in opera, solette in laterizio con travetti prefabbricati o misto, eccetto il piano a copertura dell'interrato e del box dove le solette potranno essere in lastre tipo "Predalles" (piastre prefabbricate in c.a. alleggerite).

Le scale condominiali saranno in c.a. gettato in opera.
Tutte le opere in c.a. saranno adeguatamente foderate e separate dai locali di abitazione e dall'esterno tramite interposizione di pannelli di adeguato spessore in materiale isolante, in modo da ridurre la trasmissione del suono e del calore. Particolare cura sarà posta nell'evitare la formazione di 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 e alloggio, vano scala o vano di servizio o condutture, sia in verticale che orizzontale.

Art. 2) Murature

I tamponamenti perimetrali dei piani saranno eseguiti nel rispetto delle norme vigenti, in maniera tale da garantire il raggiungimento delle prestazioni di trasmittanza termica e le prestazioni di isolamento acustico, per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, i rumori da calpestio e da impianti.

La colibentazione sarà costituita da pannelli di materiale isolante con spessore adeguato al raggiungimento dei valori di trasmittanza stabiliti. La stratigrafia dei muri sarà costituita indicativamente da doppio tavolato di forati (12cm esterno + 8cm interno) con interposto pannello di isolamento termoacustico e camera d'aria, inoltre verrà applicato in aggiunta un isolamento termico del tipo "a cappotto" spessore min. 10 cm.

I tavolati interni saranno in mattoni forati spessore cm. 8; i muri divisorii tra le diverse unità abitative saranno in doppio tavolato spessore cm. 8 con interposto adeguato pannello d'isolamento termo-acustico.

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

I muri esterni del piano interrato saranno in c.a. a vista o con intonaco

fine o strollati.

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 c.l.s. con giunti stilati lavorati faccia a vista, dovranno inoltre rispettare i vincoli di prevista resistenza al fuoco in tutti i casi previsti dalla normativa vigente.

Art. 3) Coperture e lattonerie

La maggior parte delle coperture degli edifici saranno del tipo a falde e saranno in pannelli sandwich costituiti da due lamiere preverniciate (di cui quella esterna dotata di nervature) collegate da uno strato di isolante poliuretano.

Le coperture saranno atte ad integrare i pannelli fotovoltaici, ove previsti dal progetto.

Le scossaline, le converse, i canali di gronda, i raccordi dei camini e tutte le lattonerie a vista saranno realizzate in rame o lamiera preverniciata avente le stesse caratteristiche dei pannelli di copertura.

Tutti i pluviali se esterni alle murature saranno realizzati in lamiera preverniciata o rame, se interni saranno in polietilene rigido, saranno completi di accessori e raccordi e termineranno in pozzetti ispezionabili posti al piede del fabbricato.

Le acque meteoriche ricadenti sulle parti di edificio sporgenti rispetto alla copertura saranno raccolte mediante canalizzazioni confluenti nei pluviali.

Art. 4) Canne

Tutte le canne saranno raccordate alla copertura dei fabbricati ove verranno installati torrioni di esalazione statica o comignoli in muratura; saranno poste in apposite cassonettature munite di idonea coibentazione; saranno conformi alle norme vigenti e a tutte le disposizioni emanate dagli enti preposti.

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

Art. 5) Intonaci

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.

Nelle cucine e nei bagni, al di sopra dei rivestimenti, le pareti ed i soffitti saranno finiti con intonaco completo al civile fine, pronti per essere successivamente tinteggiati (sono escluse tutte le imbiancature interne alle unità).

Per quanto riguarda il rivestimento esterno di facciata degli edifici, su tutte le parti rivestite a cappotto, sarà eseguita una rasatura dei pannelli isolanti mediante applicazione a frattazzo di specifico rasante a base di opportuni componenti che conferiscono proprietà di ritiro compensato, elevata adesione e resistenza alla trazione, da applicare in due strati sull'intera superficie con interposta rete in fibra di vetro alcali-resistente.

Sulle parti in muratura o cls non interessate dal cappotto verrà eseguito intonaco al "civile" tinteggiato nei colori indicati dalla D.L.

Art. 5) Tinteggiature

Le pareti degli atrii 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 atrii d'ingresso saranno tinteggiati con idropittura lavabile.

Art. 6) Marmi

Tutte le portefinestre e le finestre saranno provviste rispettivamente di soglie e davanzali in pietra naturale in lastre rettangolari, spessore 3 cm, con facce a vista levigate e coste smussate, dotate dove previsto di gocciolatoio.

Il rivestimento delle scale condominiali è previsto in pietra naturale.

Le parti cieche dei balconi realizzate in muratura saranno dotate superiormente di copertina in pietra naturale.

Art. 7) Opere da fabbro

Le parti trasparenti dei **parapetti** di logge e balconi saranno realizzate con elementi, costituenti montanti e traversi a disegno semplice, in ferro verniciato, e saranno dotate superiormente di corrimano. Tali parapetti saranno conformati in modo tale da impedire l'arrampicata.

In corrispondenza delle scale interne condominiali saranno realizzati **parapetti interni** costituiti da montanti e traversi a disegno semplice, in ferro verniciato, dotati superiormente di corrimano.

Le **recinzioni** saranno in ferro verniciato o zincato.

Il **cancello carraio** anch'esso in ferro avrà funzionamento elettrico motorizzato; il **cancellotto pedonale**, sempre in ferro, sarà con funzionamento elettrico.

Le **porte basculanti per boxes** saranno in lamiera stampata zincata o verniciata.

I **serramenti del piano interrato** saranno in ferro zincato o verniciato.

Art. 8) Opere da serramentista

I serramenti di **finestre e porte-finestre** saranno a battente su asse verticale ed apribili ad anta verso l'interno. Saranno realizzati in legno o alluminio, completi di tutti gli accessori necessari, e saranno smaltati nei

colori previsti dal progetto.

Le ante saranno provviste di tripla battuta e doppia guarnizione in gomma di tenuta, all'acqua e all'aria, e saranno dotati di sedi atte ad ospitare videocamera stratificato ad elevate prestazioni termiche ed acustiche. Quest'ultime saranno atte a garantire le prestazioni di isolamento termico ed acustico previste dalla normativa vigente.

Il sistema di oscuramento previsto è a tapparelle avvolgibili, costituite da elementi in PVC colorati in pasta e, ad avvolgibile abbassato, è garantita l'assoluta oscurità. Lo zoccolo terminale sarà opportunamente appesantito e dotato di squadrette di arresto con paracolpi solidali con il telaio; inoltre tutte le tapparellesaranno munite di catenaccioli di sicurezza.

I cassonetti delle tapparelle saranno internamente coibentati termicamente ed acusticamente.

I **portoncini d'ingresso degli appartamenti** saranno del tipo blindato di classe 3 secondo la norma UNI ENV 1627-1 in legno impiallacciato in noce Tanganika ad un battente cieco, completo di maniglia interna in alluminio colore argento, pomolo esterno fisso, lama parafreddo e visore panoramico.

Le **porte interne** saranno in legno ad anta piena tamburata, con intelaiatura in legno e placcatura, in pannelli, impiallacciata in noce Tanganika naturale o con mordente noce, stipiti e coprifili da montare su falsotelaio in legno.

Le maniglie avranno finitura argento satinato o lucido. Le **porte delle cantine** e dei **locali al piano interrato**, ove non siano richiesti requisiti di resistenza antincendio, saranno in lamiera grecata di acciaio zincato, dotate di serratura tipo Yale.

Le **porte degli atrii d'ingresso** saranno in profilati di acciaio [o alluminio] preverniciato; le parti trasparenti saranno dotate di vetrate stratificate, le parti cieche saranno pannellate in lamiera preverniciata. Le porte saranno dotate di maniglioni interni ed esterni con serrature elettriche.

Le **finestre** poste ai vari piani **dei corpi scale** saranno in profilati di acciaio [o alluminio] preverniciato completi di vetri anti-infortunio.

Le porte dei locali al piano interrato, ove siano richiesti requisiti di resistenza antincendio saranno classificate **REI 60/90/120**.

Art. 9) Pavimenti e rivestimenti

Per quanto riguarda i **sottofondi di pavimenti**, verrà realizzato a copertura degli impianti un primo strato con getto di calcestruzzo alleggerito di adeguato spessore su cui verrà posato un apposito isolante acustico (pavimento galleggiante) ed un successivo massetto di sottofondo, a copertura dell'impianto radiante a pavimento, predisposto per la posa a colla della pavimentazione finale.

I pavimenti degli appartamenti sono previsti in ceramica monocottura o gres fine porcellanato, avranno posa tradizionale e formato 30x30 o 40x40 o 30x60 cm.

Il rivestimento dei bagni H. mt. 2,00, cucine H. mt. 1,80, sarà in piastrelle di ceramica monocottura 20x20, posa tradizionale.

In tutti i locali, ad eccezione di quelli interessati da rivestimento in

piastrelle, perimetralmente al pavimento sarà messo in opera uno zoccolino battiscopa in legno.

Le **scale**, i **pianerottoli** e le zone di **pre-ingresso** saranno rivestiti in pietra naturale (marmo nazionale o granito) ed avranno battiscopa dello stesso materiale.

Per i **balconi** il pavimento sarà impermeabilizzato e pavimentato con piastrelle in gres porcellanato o monocottura antigeliva. Con lo stesso tipo di materiale sarà realizzato lo zoccolino battiscopa.

In corrispondenza di tutti i **box**, compresi i **corselli**, e di tutte le **cantine**, compresi i corridoi ed i disimpegni, sarà realizzata una pavimentazione in cls armato con finitura superficiale a spolvero di quarzo miscelato con cemento e liscio meccanico. Le pavimentazioni saranno eseguite con gli opportuni giunti elastici e con le necessarie pendenze verso i chiusini di scarico. In alternativa, a discrezione della D.L., la pavimentazione di cantine e corridoi potrà essere realizzata in piastrelle.

La **rampa di accesso** presenterà una lavorazione antisdrucciolevole a spina di pesce.

I **percorsi pedonali esterni** saranno realizzati in materiali antigelivi ed anti sdrucciolevoli.

Art. 10) Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo la nuova classificazione "a livelli", norma CEI 64-8, oltre alle particolari norme emanate dall'azienda erogatrice.

Tutti i materiali impiegati saranno marchiati I.M.Q. o Istituto CEE equivalente.

Il contratto di fornitura prevederà una potenza impegnata contemporanea pari a 3,00 KW per uso domestico, negli appartamenti con superficie superiore a 75 mq calpestabili l'impianto sarà dimensionato per i 6,00 kw (pur mantenendo contatore da 3,00 Kw, rende possibile futuri incrementi di potenza).

Ogni appartamento sarà provvisto di centralino ad incasso contenente:

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

Ogni balcone di profondità superiore a 1,50 mt sarà munito di punto luce completo di plafoniera ed una presa da 10 A per esterni a parete.

In **ogni alloggio** sarà presente un dispositivo di illuminazione di sicurezza del tipo estraibile, per garantire la mobilità delle persone in caso di mancanza di illuminazione ordinaria.

La dotazione delle utenze per appartamento sarà la seguente:

Ingresso (ove previsto):

n.1 punto luce deviato a soffitto

n.1 presa 2x10 A+T

Cucina e angolo cottura:

- n.1 punto luce interrotto a soffitto (nelle cucine e angoli cottura di dimensioni equiv. a cucina)
- n.1 punto alim. Cappa
- n.4 prese 2x10 A+T

Soggiorno:

- n.1 punto luce invertito a soffitto o relè
- n.4 prese 2x10 A+T
- n.1 presa TV terrestre
- n.1 presa TV satellitare
- n.1 presa tel./dati
- n.1 torcia d'emergenza estraibile

Camera matrimoniale:

- n.1 punto luce invertito o relè
- n.5 prese 2x10 A+T
- n.1 presa TV
- n.1 presa tel./dati

Camera:

- n.1 punto luce deviato a soffitto
- n.4 prese 2x10 A+T
- n.1 presa TV

Bagno:

- n.1 punto luce interrotto a parete
- n.1 punto luce interrotto a soffitto
- n.1 presa 2x10 A+T
- n.1 presa 2x16 A+T(ove prevista lavatrice)
- n.1 campanello a tirante

Bagno di servizio (ove previsto):

- n.1 punto luce interrotto a parete
- n.1 punto luce interrotto a soffitto
- n.1 presa 2x10 A+T
- n.1 presa 2x16 A+T(ove prevista lavatrice)
- n.1 campanello a tirante

Disimpegno:

ZETA BUILDING S.R.L.
L'Amministratore Unico
(F. Zucchetti Marco)

- n.1 punto luce invertito o relè
- n.1 presa 2x10 A+T.

Impianto campanelli:

- n.1 pulsante esterno della porta d'ingresso tipo da incasso con piastra quadrata o rettangolare;
- n.1 suoneria all'interno dell'alloggio (su centralino);
- n.1 pulsante a tirante nei bagni e nelle docce con tirante accessibile dalla vasca;

- n.1 ronzatore per bagni con suono differenziato dalla suoneria d'ingresso. Gli interruttori saranno della ditta BTICINO, serie LIGHT o similari con placche rettangolari di colore bianco in tecnopolimeri
- Ogni **cantina** ed ogni **box** avranno un punto luce interrotto completo di plafoniera stagna ad incandescenza ed una presa di luce da 10 A stagna. In ogni alloggio verrà posto un **apparecchio videocitofonico** per la comunicazione con i quadri installati rispettivamente all'ingresso dell'atrio scala ed a quelli posti al cancello d'ingresso pedonale (con telecamera), e con la possibilità di apertura separata degli ingressi.

Art. 11) Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento centralizzato sarà un'unica centrale termica sia per la produzione di acqua calda da riscaldamento, sia per la produzione di acqua calda per usi igienico-sanitari.

E' prevista l'installazione di **caldaia a condensazione**, funzionante a bassa temperatura per il riscaldamento degli alloggi tramite **pannelli radianti a pavimento** in tutti gli ambienti, e **scaldavivande (termoarredo)** nei servizi igienici, comandati da adeguato termostato ambiente programmabile.

Ogni singolo alloggio sarà dotato di **contatore** di calore volumetrico per il riscaldamento e di **misuratore** per la ripartizione dell'energia termica dell'acqua calda sanitaria. (per ulteriori specifiche si rimanda alla PARTE SECONDA).

Art. 12) Impianto idrosanitario

La distribuzione di acqua potabile prelevata dall'acquedotto comunale a tutte le utenze degli edifici sarà progettata e dimensionata da tecnico abilitato.

L'impianto prevede la rete di distribuzione dell'acqua ad uso tecnologico (innaffiamento giardino condominiale, idranti anti-incendio, prese lavaggio locale pattumiera ecc) completamente separata ed indipendente dalla rete di distribuzione dell'acqua ad uso potabile al fine di evitare qualsiasi contaminazione.

Tutti gli impianti idrici delle singole unità immobiliari saranno intercettabili a

mezzo di rubinetto d'arresto posto in luogo facilmente accessibile.

Dotazione di **apparecchi sanitari e rubinetterie** dei singoli alloggi:

In cucina sarà previsto un attacco per lavello e per lavastoviglie.

Nel caso di **2 bagni** i sanitari saranno così composti:

1° Bagno: Vasca (170x70 cm), Lavabo, Bidet, W.C. (completo di sedile coordinato e cassetta di lavaggio)

2° Bagno: Piatto doccia (75x75 cm), Lavabo o Lavatoio a scelta, Attacco per lavatrice, W.C. (completo di sedile coordinato e cassetta di lavaggio).

Nel caso di **un singolo bagno** i sanitari saranno così composti:

Vasca (170 x 70 cm) o Piatto doccia (min. 75 x 75 cm), Lavabo, Bidet, W.C. (completo di sedile coordinato e cassetta di lavaggio), Attacco per lavatrice.

Le rubinetterie saranno miscelatori monocomando del tipo **IDEAL STANDARD**, serie Ceraplan o similari.

Le docce saranno dotate di asta Sali-scendi e doccia, le vasche di gruppo miscelatore monocomando esterno e doccia telefono.

Le apparecchiature idrosanitarie saranno del tipo **IDEAL STANDARD** serie TESI o CONNECT

Gli alloggi a piano terra con giardino privato saranno dotati di attacco esterno di acqua fredda per l'irrigazione posizionato in apposito pozzetto.

Art. 13) Impianto di distribuzione del gas

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

I contatori saranno installati a piano terra, lungo la recinzione, in appositi contenitori in cemento e/o metallo, a discrezione della D.L.

In ogni singolo alloggio verrà installato un impianto rilevatore di fughe di gas, ed, a protezione dell'intero stabile, anche nella centrale termica.

Le cucine saranno dotate di griglia d'aerazione come da normativa vigente.

Art. 14) Impianto antincendio

L'impianto idrico antincendio sarà eseguito in conformità alle norme vigenti (DM 1.2.1986 e successive circolari esplicative).

Art. 15) Impianto ascensori

In ogni vano scala verrà installato un ascensore di tipo conforme alle vigenti leggi, ed alle norme UNI/EN ISO.

La cabina sarà in pannelli di acciaio finitura inox satinato o laccato, completa di specchio, e corrimano, luce di emergenza e di accensione

automatica, botoniera completa di allarme, citofono e segnalatore acustico. Le porte saranno rivestite in acciaio finitura inox satinato o laccato, complete di fotocellula di interruzione a raggi infrarossi e costola mobile, temporizzazione in chiusura e apertura, stazionamento a porte chiuse.

L'ascensore sarà dotato di dispositivo di sicurezza in caso di mancanza di corrente (ritorno al piano).

Art. 16) Impianto centralizzato antenne TV e TV SATELLITARE

Verrà installato un impianto centralizzato per la ricezione dei **canali terrestri** nazionali costituito da antenna, centralino, cassette di derivazione ai piani, e da 1 attacco TV in soggiorno, cucina e camera.

Verrà inoltre installato in impianto centralizzato per la ricezione dei **canali satellitari** completo di antenna parabolica, da centralino e da 1 attacco TV in ogni soggiorno.

Art. 17) Dotazioni accessorie e varie

Sono previsti i seguenti arredi fissi:

- Cassetta per lettere, una per ogni appartamento, di dimensioni atte a contenere riviste e stampe formato A4, posta presso il cancello d'ingresso pedonale.
- Nell'atrio dell'ingresso al vano scale verrà alloggiato uno stuolo netto scarpe, inserito nella pavimentazione, di dimensioni adeguate.

Art. 18) Sistemazioni esterne

18 a) recinzioni:

L'intero lotto verrà recintato mediante muretto in calcestruzzo e sovrastante cancellata metallica coordinata con il cancelletto pedonale ed il cancello carraiolo.

Cancelli e recinzione saranno protetti da antruggine e colorati a smalto o zincati.

18 b) pavimentazioni esterne:

I percorsi pedonali esterni saranno realizzati in battuto di cemento su opportuno sottofondo, lavorato superficialmente con finitura operata antisdrucciolo, colore e finitura indicati dalla D.L.

18 C) sistemazione aree a verde:

Le aree a verde condominiali saranno finite con terreno vegetale alla quota di progetto, seminate a prato stabile e piantumate con essenze autoctone come previsto nel progetto concessionario.

Le aree a verde private saranno finite con terreno vegetale alla quota di progetto.

PARTE SECONDA**RELAZIONE PRESTAZIONALE DEGLI EDIFICI****Art. 1b Risparmio energetico ed uso di risorse rinnovabili**

La progettazione dell'intervento ha avuto come linee di riferimento i seguenti indirizzi:

- È stata privilegiata l'esposizione tenendo conto dell'orientamento dell'asse elioteramico;
- Utilizzo e valorizzazione di fonti energetiche rinnovabili;
- Utilizzazione di impianti che favoriscono il risparmio energetico ed il benessere psico-fisico interno (es. riscaldamento radiante a pavimento), utilizzazione di sistema centralizzato di produzione del calore e di contabilizzazione singola dei consumi;
- Utilizzazione di pompe di calore per la produzione dell'acqua calda e/o per la loro integrazione nell'impianto di riscaldamento.

Art. 2b Orientamento degli edifici

La posizione degli edifici è stata progettata cercando di mantenere le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto in modo da garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) l'apporto di calore dovuto all'irraggiamento solare ed evitare l'ombreggiamento causato da edifici circostanti.

Art. 3b Interventi sugli involucri ed isolamento termico

Al fine di limitare la trasmissione del calore attraverso i componenti opachi dell'involucro edilizio, è stato opportuno agire limitando gli apporti solari estivi indesiderati e le dispersioni termiche invernali, in quanto la massa termica dell'edificio costituisce un elemento importante nella determinazione dei fabbisogni energetici.

Una serie di accorgimenti hanno consentito di controllare la radiazione solare allo scopo di utilizzare i guadagni di calore in inverno, e di ridurre i carichi estivi.

Art. 4b Prestazioni dei serramenti esterni

I serramenti (ad eccezione delle parti comuni non climatizzate) avranno una trasmittanza media (riferita all'intero sistema telaio+vetro) inferiore a 2,2 /mq.

I cassonetti per le tapparelle soddisferanno i requisiti acustici, saranno a tenuta e la trasmittanza media sarà allineata a quella dei serramenti.

Art. 5b Produzione di acqua calda sanitaria

Si prevede di soddisfare intorno al 50% del fabbisogno annuo per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici e/o altre fonti di energia rinnovabili.

Art. 6b Impianti solari fotovoltaici

Si prevede l'installazione di impianto solare fotovoltaico composto da pannelli a cellule di silicio che trasformano l'energia solare in energia elettrica; si garantirà quindi una minor spesa per l'acquisto di energia elettrica. I Pannelli fotovoltaici verranno posizionati ed integrati nella copertura a falde inclinate degli edifici.

Art. 7b Impianti di produzione di calore con regolazione locale della temperatura

Verrà realizzato impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a condensazione; è previsto un sistema di contabilizzazione individuale che consentirà una regolazione autonoma indipendente ed una gestione individuale dei consumi di energia termica (i contabilizzatori saranno posizionati in spazi comuni all'esterno degli alloggi).

Verranno installati sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscono il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche d'uso e di esposizione uniformi.

Con questa impostazione l'utente avrà la possibilità di gestire la temperatura all'interno del proprio appartamento e di visionare i propri consumi.

Art. 8b Isolamento acustico

In relazione ai requisiti acustici degli edifici, verranno adottate soluzioni tecnologiche che consentano di rispettare i valori di isolamento acustico prescritti dal D.P.C.M. del 5 dicembre 1997, per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, i rumori da calpestio e da impianti.

Art. 9b Ventilazione meccanica controllata

Al fine del raggiungimento del confort termico ed igrometrico verrà installato un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico per il controllo automatico del ricambio d'aria.

Si tratta di "Ventilazione meccanica controllata" a semplice flusso per estrazione a portata variabile, regolata mediante dispositivi di afflusso (ingresso aria) posti nei locali di soggiorno e nelle camere da letto, e di estrazione (bocchetta di estrazione) posti nei bagni e nella cucina, i quali

dosano la portata d'aria sulla base del tasso di umidità interna grazie ad una membrana igrosensibile che si espande o ritrae stimolando la maggiore o minore apertura di una serranda che regola il passaggio dell'aria. La portata d'aria di rinnovo sarà pertanto modulata in funzione dell'effettiva presenza ed attività umana all'interno dei locali e della conseguente produzione di vapore acqueo.
Risultato: ambienti ben aerati, senza accumuli di umidità, di odori, per un ottimale confort ambientale.

Art. 10b Riduzione del consumo di acqua potabile

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, verranno adottati dispositivi per la regolazione del flusso dell'acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, miscelatori del flusso dell'acqua con aria, e/o acceleratori di flusso che, mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso.

Art. 11b Efficienza degli impianti elettrici

Per le parti comuni degli edifici verrà adottato l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale ai fini della riduzione dei consumi elettrici della futura utenza.

Art. 12b Riduzione effetto gas radon

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del gas radon, nei locali interrati saranno adottati accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti sovrastanti dello stesso edificio (vespaio aerato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali ecc.), in modo da rispettare i limiti consigliati dalle raccomandazioni Europee.

CONCLUSIONE:

I nostri edifici saranno certificati a basso consumo energetico

e grazie ai valori di risparmio ottenuti si collocheranno in **CLASSE A**.

ZETA BUILDING s.r.l.
L'Amministratore Unico
(Zucchetti Marco)

