



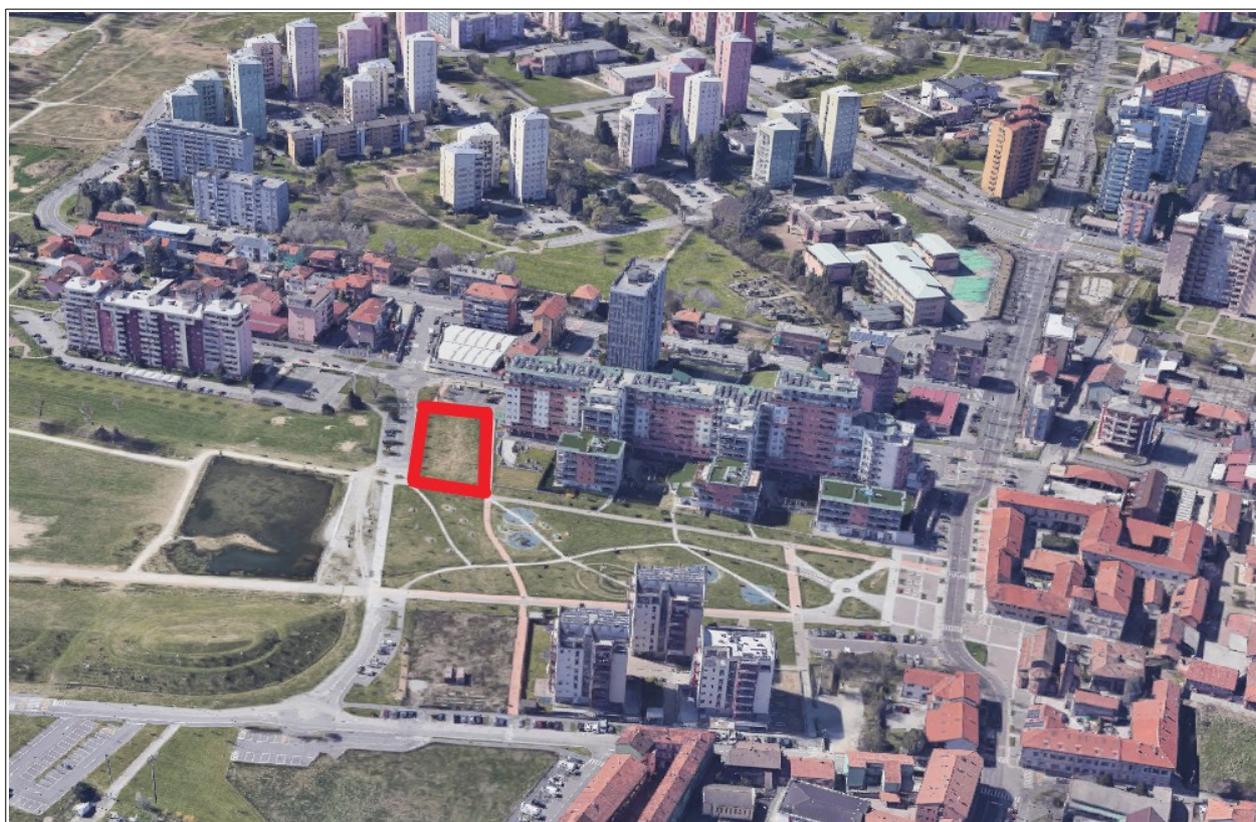
CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore edilizia pubblica e global service - verde
Servizio tecnico demanio e patrimonio

**ALIENAZIONE DI TERRENO IDENTIFICATO AL FOGLIO 48 - MAPPALI 99 E 103 DEL NCT
DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA NELL'AMBITO
"ZSP 2 - P.I.I. CASCINA GATTI" – VIA MARIE CURIE**

PRESCRIZIONI TECNICHE DELL'INTERVENTO



Sesto San Giovanni 4 luglio 2022

La Responsabile del Servizio
arch. Elisa Gabutti

Il Dirigente di Settore
arch. Antonio Di Giorgio

Pratica trattata da: Elisa Gabutti - tel. 02 24 96 747 - e-mail: e.gabutti@sestosg.net

Segreteria tel. 02.24.96 - 8931 - 577 - 233 - 271 - e-mail: serv_demaniotecnico@sestosg.net
20099 Sesto San Giovanni (MI), Piazza della Resistenza, 20 – www.sestosg.net
Codice fiscale 02253930156 - Partita IVA 00732210968 - pec: comune.sestosg@legalmail.it

INTRODUZIONE

il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari 2022/24, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2022, ha previsto l'alienazione della porzione di terreno sita in in Via Marie Curie s.n.c identificata al foglio n.48 - mappali n.99 e n.103 del N.C.T., con superficie pari a **mq.1.273,00**.

L'area in vendita si presenta libera da cose o fabbricati, di recentissima sistemazione a conclusione delle opere di urbanizzazione indicate nel "Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ambito ZSp 2 - Cascina Gatti", ed è delimitata sul lato nord e lato est dal percorso pedonale del parco pubblico e per i restanti lati da una nuova strada e da un parcheggio pubblico.

Per maggiori informazioni sul bene oggetto dell'asta, si fa rinvio alla perizia di stima allegata alla procedura di gara ed approvata con determinazione dirigenziale n. 639 del 31/05/2022.

Su tale lotto **è possibile edificare mq.4.520,24** di superficie lorda (SL) interamente destinata ad edilizia convenzionata.

La presente relazione ha lo scopo di garantire che l'edificio che il privato realizzerà su tale area presenti caratteristiche tecniche di media-buona qualità. Il presente documento farà parte degli elaborati di gara ed allegato al contratto di compravendita dell'immobile.

L'AMBITO "ZSP 2 - P.I.I. CASCINA GATTI"

Il lotto in esame completa la realizzazione dell'ambito del PII Cascina Gatti, posto a ridosso del l'omonimo borgo di origini rurali ed è caratterizzato da edifici affacciati su un'ampia area verde realizzata in continuità con il vasto Parco della Media Valle del Lambro.

I lotti già edificati hanno realizzato complessivamente mq.25.647,84 di interventi di edilizia convenzionata e i valori relativi a questi interventi sono stati presi come riferimento utile alla stima del terreno da alienare.

Procedendo pertanto sulla stessa linea il presente elaborato tecnico è volto a stabilire le caratteristiche tecniche minime da adottare nella costruzione dell'edificio di edilizia convenzionata in oggetto.

RISPETTO DELLE NORME IN MATERIA DI EDILIZIA E DI URBANISTICA

L'operatore dovrà presentare al SUE idonea istanza di richiesta di permesso di costruire convenzionato.

L'intervento dovrà rispettare le norme in materia di edilizia, di urbanistica, di igiene, di normativa tecnica di settore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE MINIME RICHIESTE

Le caratteristiche tecniche degli alloggi e dell'edificio da costruire vengono di seguito elencate schematicamente; tali prescrizioni rappresentano la qualità minima che deve essere garantita nelle abitazioni di edilizia convenzionata di futura vendita.

ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO	
CLASSE ENERGETICA	È richiesta per tutti gli appartamenti almeno la classe energetica "A1" ai sensi del Decreto Legislativo 10/06/2020 n. 48, che attua la direttiva UE 2018/844.
MURATURE ESTERNE E PARETI PERIMETRALI DEGLI ALLOGGI	Le chiusure opache, oltre a garantire le prestazioni termiche richieste dovranno anche garantire prestazioni di abbattimento acustico secondo i parametri previsti dal DPCM del 05/12/1997 e dalla L.R. 13 del 10/08/2001 e s.m.i.
SERRAMENTI	I serramenti completi di vetri dovranno garantire la prestazione termica in riferimento alla d.g.r. n. 3868/2015 e s.m.i. ed alla normativa in materia per la classe specificata o superiore. Dovrà inoltre essere certificato il potere fonoisolante minimo previsto dal DPCM del 05/12/1997 e dalla L.R. 13 del 10/08/2001 e s.m.i. Anche l'eventuale cassonetto deve essere isolato verso l'alloggio.
MURATURE INTERNE	I divisori tra alloggi confinanti e tra alloggi e vano scala dovranno garantire idoneo isolamento termico per la classe energetica di riferimento e isolamento acustico secondo i parametri previsti dal DPCM del 05/12/1997 e dalla L.R. 13 del 10/08/2001 e s.m.i.
IMPIANTI	Gli impianti di bagni, cucine, vani ascensori dovranno essere opportunamente isolati acusticamente dalle pareti degli ambienti confinanti ai sensi delle normative vigenti richiamate.
SOLAI	I pavimenti e il solaio di copertura dovranno essere isolati termicamente e acusticamente dalle abitazioni sottostanti ai sensi delle normative vigenti richiamate.
FINITURE	
SERRAMENTI	I serramenti dovranno essere realizzati in alluminio anodizzato taglio termico o legno, o materiali di qualità superiore. In caso di utilizzo di serramenti in PVC è richiesto l'impiego di prodotti di alta gamma.

MURATURE INTERNE	Tutte le pareti interne degli alloggi dovranno essere finite a gesso.
PAVIMENTI	Nella zona giorno/cucina e nei bagni sono richiesti pavimenti in gres ceramico smaltato o di dimensioni indicative rispettivamente cm 33*33 e cm. 20*20; nella zona notte in alternativa al gres deve essere data la possibilità di posare, senza variazione di prezzo, anche parquet prefinito mm 10, vari formati e colorazioni.
RIVESTIMENTI	Occorre prevedere rivestimenti in ceramica smaltata di prima scelta posati per un'altezza pari ad almeno cm 200 nei bagni e cm 180 nelle pareti attrezzate della cucina.
SOGLIE E DAVANZALI	Le soglie e i davanzali di serramenti esterni e le soglie di portoncini di ingresso degli alloggi nonché le soglie delle porte degli spazi comuni devono essere realizzate in pietra naturale.
SCALE	Alzate e pedate delle scale delle parti comuni saranno realizzate in pietra naturale.
PORTONCINI DI SICUREZZA	I portoncini di sicurezza devono essere prodotti da primaria ditta produttrice, realizzati con serratura di sicurezza e spioncino e con resistenza all'effrazione, in relazione alle norme UNI EN 1627, minimo classe 3. La finitura esterna ed interna deve essere realizzata in legno impiallacciato e tinto.
IMPIANTI	
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	La zona è servita da teleriscaldamento; gli edifici pertanto potranno avere un impianto termico e di produzione di acqua sanitaria centralizzato. In questo caso l'impianto sarà composto da scambiatore termico con distribuzione a servizio degli alloggi che deve avvenire mediante singoli moduli al fine della gestione separata dei consumi.
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	Tutti gli impianti idrici dei singoli alloggi dovranno essere facilmente intercettabili a mezzo di saracinesca di arresto posto sul vano scala. Ogni gruppo di impianti all'interno dell'appartamento dovrà essere intercettabile e isolabile dal resto dell'impianto. I bagni dovranno essere forniti da capitolato di apparecchi sanitari e di rubinetterie di primarie ditte. Le cucine dovranno essere complete dei necessari attacchi per lavello e per lavastoviglie.

IMPIANTO ELETTRICO	Gli alloggi dovranno essere dotati di tutti i punti luce e le prese necessarie e dei relativi frutti in modo da permettere la fruizione degli spazi anche secondo modalità diverse.
IMPIANTO CENTRALIZZATO ANTENNE TV	L'edificio dovrà essere dotato di un impianto centralizzato di antenne TV collegato alle singole abitazioni.
IMPIANTO CITOFONICO	Ogni alloggio dovrà essere dotato di video citofono.
PREDISPOSIZIONE IMPIANTI	Gli alloggi dovranno avere la predisposizione per l'impianto di condizionamento, l'impianto di allarme e per l'impianto telefonico/dati.