

# **“GREEN RESIDENCE”**

**Alzano Lombardo (BG) – Fraz.Nese - Via dei Corni**



**CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE DI  
URBANIZZAZIONE E DI SUDDIVISIONE DEI LOTTI**



## Premesse

### 1. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La società, come previsto negli allegati alla convenzione, progetti e computi, realizzerà le seguenti opere:

- Allargamento dell'esistente strada sino al mt 5 netti e suo prolungamento come da progetto con tutti i necessari muri di fondazione e sostegno della stessa, secondo i calcoli dei cementi armati e dei progetti architettonici
- Formazione muri di sostegno a monte della strada, ove mancanti, in particolare in riferimento ai lotti D-E-F come da elaborati di P.A.
- Realizzazione di cordatura in cls (sopra la fondazione e/o muri di contenimento), di delimitazione della strada a valle h max 30/40 cm con predisposizione dei varchi d'accesso pedonali e carrali previsti dal P.A. ovvero modificati su esigenze del cliente.
- Realizzazione degli scarichi delle acque meteoriche per la strada privata di uso pubblico e dei parcheggi, collegati alla condotta esistente; quest'ultima già presente e ben sovradimensionata
- Realizzazione dell'impianto di illuminazione stradale con i necessari pali e lampioni.  
N.B.: E' previsto in convenzione il collegamento elettrico alla rete pubblica; diversamente, se questo non fosse accettato, sarà installato un contatore apposito per tale impianto il cui consumo sarà ripartito tra i vari lotti.
- Realizzazione di tutti i restanti sottoservizi quali condotta fognatura acque reflue, linea elettrica, telefonica-tecnologica, gas metano, acqua potabile. Sottoservizi che partiranno dal fondostrada "Sentiero dei Corni" sino al luogo di installazione dei contatori, come previsto in progetto in prossimità della rotatoria, e da qui riportati sino ai pozzetti agli ingressi dei vari lotti.

N.B.: Qualora detta strada venisse asservita ad uso pubblico (come auspicabile dalla lottizzante), gli enti erogatori dei suddetti servizi potrebbero accettare l'installazione dei contatori agli ingressi dei singoli lotti.

Sarà cura della società lottizzante adoperarsi al fine dell'ottenimento delle migliori condizioni nell'interesse dell'intero comparto residenziale. Il costo degli allacciamenti ai pubblici servizi, ivi compreso i manufatti di alloggiamento, sarà a carico dei vari lotti.

## **2. TEMPI DI REALIZZAZIONE**

I tempi di realizzazione delle opere stradali e tutti gli impianti necessari portati in prossimità degli accessi ad ogni singolo lotto, saranno terminati entro il 31/12/2023, salvo alcune opere non urgenti e oggetto di valutazione secondo esigenze dei vari acquirenti.

Fanno eccezione la finitura della strada e dei parcheggi, ossia il tappetino di usura finale in asfalto e la segnaletica orizzontale. Quest'opera verrà rimandata preferibilmente al completamento dei fabbricati del P.L. a causa dell'usura dovuta al transito dei mezzi pesanti necessari alle opere di esecuzione delle abitazioni.

## **3. CONDIZIONI DI CONSEGNA DEI VARI LOTTI**

### **LOTTO A:**

Ora recintato su 2 lati (ovest e sud) con barriera metallica esistente, verrà recintato quanto al lato est con muro di contenimento; il quarto lato su strada verrà realizzato un muretto h max 30/40 cm. Le soprastanti recinzioni saranno a carico del lotto stesso. Saranno demoliti i piccoli fabbricati e serre esistenti. Saranno rimossi alcuni alberi di intralcio e ridimensionati altri ai margini del lotto.

### **LOTTO B:**

Saranno diradati alcuni alberi di intralcio, conservato il tratto di muro lato nord/ovest (ex tennis). Il resto della recinzione sarà a carico del lotto salvo il lato nord/est da condividere con il lotto C.

### **LOTTO C:**

Verranno rimossi l'impermeabilizzazione ed il rivestimento a piastrelle della vecchia piscina così come i vecchi impianti tecnologici.

Si provvederà al riesame della parete lato sud/est con eventuale consolidamento della stessa, secondo le indicazioni dell'ingegnere strutturista. Si provvederà inoltre al successivo riempimento con materiale inerte frantumato.

Si provvederà inoltre al rifacimento con conseguente riallineamento della scaletta esistente lato sud/est alla partenza dalla strada di P.A. (vedasi disegni di P.A.)

N.B.: Sarà sempre possibile ricavare una nuova piscina (come già previste nei progetti di P.A.) estraendo parte del materiale inerte riportato.

Le recinzioni sui lati est e ovest saranno suddivisi al 50% con i lotti B ed F; il lato nord sovrastante il muro di contenimento della strada sarà a carico del lotto stesso, come pure le barriere di protezione lato sud/est verso la strada di P.A.

## LOTTO D-E-F

I lotti sono contornati sul lato nord da muri molto solidi di sostegno della strada di Via dei Corni con sovrastante barriera metallica così come i lati est dividente la palazzina esistente ed ovest lungo il Sentiero dei Corni. Le dividenti tra i lotti stessi saranno a carico nella misura del 50% ciascuno. I muri di sostegno su strada di P.A. saranno realizzati come da elaborati di P.A. con varco di accesso ai lotti come da progetto.

Le soprastanti recinzioni nonché le murature gradonate (con massi a scogliera) per il raggiungimento della quota desiderata ed individuata da progetto, saranno a carico dei vari lotti.

Saranno mantenuti parte degli alberi ed arbusti esistenti; sarà cura dei futuri proprietari valutarne il mantenimento e/o il loro diradamento. Lungo i lati est, nord e ovest insistono delle gradinate e dei camminamenti in calcestruzzo ben conservate che verranno mantenuti.

### **4. LINEE GUIDA PROGETTUALI PER L'INTERO COMPARTO**

Nel progetto generale di Piano Attuativo sono state necessariamente inserite delle caratteristiche di massima dei futuri fabbricati ed in particolare la quota di imposta, il numero dei piani, il perimetro di edificabilità, le caratteristiche architettoniche delle stesse, (anche se queste ultime con maglia abbastanza larga) le barriere ed i cancelli pedonali e carrali; il tutto per ottenere una certa uniformità architettonica ed un decoro del comparto.

A tal proposito si vedano le tavole di progetto P.A. ed i suoi allegati, i quali formano parte integrante del presente capitolato, anche se non fisicamente allegati in forma cartacea.

### **5. MODALITA' DI VENDITA, ONERI E TEMPI DI CONSEGNA**

5.1 La società lottizzante, oltre alle anzidette opere, provvederà al pagamento di tutti gli oneri dovuti ossia: oneri primari scomputabili e non, oneri secondari scomputabili e non, monetizzazione standard mancanti ed il pagamento degli indici di compensazione così come previsti dal PGT per effetto della concessione edificatoria.

5.2 Rimane escluso (non sommabile ai precedenti secondo le norme urbanistiche) ed a carico degli acquirenti il Costo di Costruzione, il cui importo sarà desumibile dalle tabelle ministeriali secondo le caratteristiche architettoniche e dimensionali edificio. L'importo di detto Costo di Costruzione verrà corrisposto al Comune al momento della presentazione del singolo Permesso di Costruire o SCIA.

5.3 La vendita dei lotti, catastalmente frazionati a cura e spesa di Edifica srl, comprenderà la quota dell'area adibita a strada e parcheggi nella misura di  $1/6$  per ogni lotto e la quota proporzionale di  $1/9$  del primo tronco stradale di accesso (vedasi premesse).