



COMUNE DI CARATE BRIANZA

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

Settore Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica

ALIENAZIONE DI TERRENO SITO ALL'INTERNO DELL'AMBITO "EX CEE-CL4" VIA CRISTOFORO COLOMBO - VIA BRAMANTE CENSITO AL N.C.T. AL FOGLIO 18 E MAPPALI 1074 – 1076 DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

PRESCRIZIONI TECNICHE DELL'INTERVENTO



Il Responsabile del Settore
Edilizia Privata e Urbanistica
arch. Cristina Princiotta

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n.82/2005

INTRODUZIONE

Il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari comunali ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008 e s.m.i. Anni 2026-2028 - Aggiornamento, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 27/11/2025, ha riconfermato l'alienazione della porzione di terreno sita in via Cristoforo Colombo angolo via Bramante, identificata al foglio n.18 - mappali n. 1074 e n.1076 del N.C.T., con superficie fondiaria pari a mq. 2.350,00, già prevista con deliberazione di C.C. n. 26 del 22/07/2025 avente ad oggetto "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari Comunali, anni 2025-2027, ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008 e s.m.i. Approvazione aggiornamento".

L'area in vendita si presenta libera da cose o fabbricati.

Per maggiori informazioni sul bene oggetto dell'asta, si fa rinvio alla perizia estimativa approvata con determinazione dirigenziale n. 804 del 29/10/2025.

Su tale lotto è possibile edificare mq. 2.016,00 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.

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 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 el 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 el 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	Gli edifici dovranno avere un impianto termico e di produzione di acqua sanitaria centralizzato. 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	<p>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.</p> <p>I bagni dovranno essere forniti da capitolato di apparecchi sanitari e di rubinetterie di primarie ditte.</p> <p>Le cucine dovranno essere complete dei necessari attacchi per lavello e per lavastoviglie.</p>
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 CITOFOONICO	Ogni alloggio dovrà essere dotato di video citofono.
SCALE	Gli alloggi dovranno avere la predisposizione per l'impianto di condizionamento, l'impianto di allarme e per l'impianto telefonico/dati.