



6874 Castel San Pietro, 25 settembre 2014

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 15 / 2014 - ris. mun. n° 1705 del 22.09.2014

Regolamento per l'assegnazione dei fondi nella Zona Edificabile di Interesse comunale (ZEIC) a Monte e informazione sull'utilizzo dei crediti

Signor Presidente del Consiglio Comunale,
Signore e signori Consiglieri Comunali,

con questo messaggio il Municipio vi propone il Regolamento allestito per l'assegnazione dei 6 lotti di terreno della ZEIC di Monte, urbanizzati e con licenza edilizia approvata, dell'uso esclusivo dei relativi posteggi e dei locali ripostiglio.

Dopo l'aggregazione del 2004, la tematica della realizzazione della ZEIC di Monte è stata oggetto di 3 atti scritti trattati dal Consiglio comunale:

- il MM 3/2008 con la richiesta di credito di fr. 845'000.00 per l'acquisto dei terreni e la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- il MM 13/2013 con la richiesta di credito di fr. 193'500.00 per il completamento delle medesime opere di urbanizzazione;
- la risposta scritta del 3 aprile 2013 all'interrogazione Livi/Petraglio inerente il progetto di 6 case contigue nella ZEIC di Monte, documento in possesso di tutti i consiglieri comunali.

Per questo motivo in questo messaggio non esponiamo un istoriato delle innumerevoli difficoltà tecnico / finanziarie incontrate in questi anni.

Ricordiamo solo che le maggiori difficoltà sono sorte dal radicale cambiamento di progetto edificatorio richiesto dall'Ufficio natura e paesaggio e dalla Commissione del paesaggio.

In sostanza un approccio volto al "mimetismo ambientale" ha preso il posto della mera replicazione del prototipo abitativo rurale tipico della Valle. Così si sono dovuti modificare lo spirito e le regole della ZEIC. Lo standard delle case è ora quello Minergie.

Il nuovo piano di quartiere (PQ) è stato approvato con la licenza edilizia del 24 marzo 2014 per l'edificazione di 6 unità della ZEIC regolarmente cresciuta in giudicato.

La base legale che ha sostenuto la costituzione della ZEIC è l'art. 37 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore (NAPR) di Monte.

Il Regolamento di assegnazione

In generale

L'intera tematica delle ZEIC è ampiamente codificata dagli articoli da 79 a 87 della nuova Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

Queste normative entrate in vigore nel 2011, hanno ripreso in particolare il principio generale della politica fondiaria e lo concretizzano nel settore della promozione della residenza primaria. Si tratta di uno strumento che il legislatore cantonale del 1990 aveva consegnato ai Comuni, come vero e proprio principio operativo di politica fondiaria a livello locale. L'allora Comune di Monte ha approfittato di questa possibilità. Da allora, diciassette Comuni hanno adottato una normativa di questo tipo e, di queste, solo una decina risultano realizzate; due casi, il nostro e un altro, sono in fase avanzata di attuazione e cinque sono bloccati per motivi perlopiù connessi al costo d'acquisto dei terreni. Secondo il Governo cantonale le zone edificabili d'interesse comunale realizzate nel Cantone consentono di esprimere comunque un giudizio globalmente positivo riguardo ad un istituto ben praticato soprattutto in Comuni di piccole dimensioni, ubicati nelle aree della corona dell'agglomerato o in quelle del retroterra e di montagna, in particolare a beneficio delle realtà territoriali più modeste.

Per meglio capire le norme della Lst, poi riprese nel nostro Regolamento, nella sua più importante accezione la ZEIC svolge quindi una funzione di mantenimento e rilancio anche demografico della popolazione residente; naturalmente i terreni per l'abitazione possono essere destinati alla sola residenza primaria.

Le norme imposte dalla Lst per la vendita dei fondi sono severe, proprio per evitare che l'ente pubblico si ponga in concorrenza con gli imprenditori immobiliari privati o in generale con l'edificazione promossa direttamente dai singoli cittadini.

È intenzione del Municipio mettere in assegnazione contemporaneamente i 6 lotti e l'uso esclusivo sui 2 posteggi doppi, sui 4 posteggi singoli e sui 2 locali ripostiglio. Ogni offerente dovrà indicare un ordine di priorità di acquisizione dei lotti (se il suo interesse si estende su più lotti).

L'assegnazione dovrà in ogni caso avvenire casa per casa dalla prima verso il posteggio e continuando.

Al momento in cui disporremo dell'approvazione di questo Regolamento, cresciuta in giudicato, si darà risalto pubblico all'operazione, presentando il progetto e le condizioni di vendita ai diretti interessati.

Commento ai singoli articoli

Articolo 1

Esplicita lo scopo del Regolamento.

Articolo 2

Il Comune ha già acquisito i terreni per trattativa bonale senza necessità di esproprio.

L'allegata planimetria di assegnazione dei fondi indica la parcellazione che verrà resa definitiva tramite il geometra una volta assegnate le singole proprietà. L'urbanizzazione

primaria è già stata realizzata con il vostro consenso. La strada / piazzale all'interno del PQ resta di proprietà comunale.

Articolo 3

Rimando all'obbligo di residenza primaria e al PQ approvato.

Articolo 4

Si specificano i disposti dell'art. 82 Lst. L'acquirente deve impegnarsi ad edificare la propria abitazione entro un periodo definito in 3 anni.

Un'ordinanza definirà ulteriormente il dettaglio ritenuti i limiti fissati nel Regolamento.

Successivamente, se il primo tentativo di vendita dovesse fallire, sarà possibile "allargare" i criteri di attribuzione per gradi, con il consenso dell'Ufficio della pianificazione locale e del Consiglio comunale. Come ultima ratio si ipotizza la trasformazione in una zona edificabile "classica" con vincolo di abitazione primaria. L'art. 84 Lst permette appunto l'estensione della cerchia degli assegnatari.

Articolo 5

Il Municipio emanerà un avviso pubblico con la richiesta di inoltro delle offerte e procederà alla divulgazione dell'informazione preventiva.

Non vi è obbligo di pubblico concorso ai sensi dell'art. 180 LOC essendo applicabili le condizioni di questo Regolamento e della Lst.

Articolo 6

I prezzi di alienazione sono stati calcolati secondo i disposti dell'art. 86 Lst e tengono conto di tutti i costi sostenuti dal Comune specificatamente per la ZEIC e di quelli che sosterrà per la finitura delle opere comuni

- l'acquisto dei fondi, la pianificazione, la progettazione e l'ottenimento della licenza edilizia;
- le opere di urbanizzazione primaria (quota parte dei contributi di miglioria) e i lavori preliminari comuni a beneficio delle abitazioni;
- le opere di allacciamento e le spese generali;
- dedotti i sussidi ed i contributi di miglioria a carico delle altre particelle che hanno beneficiano dell'urbanizzazione.

Come detto la strada/piazzale resta di proprietà comunale e non verrà assegnata in proprietà alle singole case.

In base a questi elementi scaturisce un costo di vendita al mq. di fr. 257.00 a cui vanno aggiunti fr. 15'000.00 per ognuno dei 6 lotti per le spese di finitura comuni. Per i posteggi doppi si è calcolato un prezzo di vendita compreso le opere di finitura ancora da fare di fr. 18'630.00, mentre per ogni posteggio singolo il costo di vendita tutto compreso è di fr. 12'400.00. Il diritto all'uso esclusivo dei 2 locali ripostiglio è stato calcolato in fr. 7'900.00 l'uno.

Abbiamo allestito un'ipotesi di attribuzione dei posteggi e dei locali ripostiglio ai singoli lotti. Ne deriva il seguente prezzo di vendita, tutto compreso:

	m2.	prezzo di vendita (fr.)	osservazioni
Lotto 1	505	171'332.09	compreso un posteggio doppio e l'uso esclusivo di un ripostiglio
Lotto 2	213	96'278.21	compreso un posteggio doppio e l'uso esclusivo di un ripostiglio
Lotto 3	215	95'062.28	compresi due posteggi singoli
Lotto 4	171	83'752.79	compresi due posteggi singoli
Lotto 5	176	60'237.96	solo terreno, posteggi da realizzare in proprio
Lotto 6	288	89'025.75	solo terreno, posteggi da realizzare in proprio

Ricordiamo che in una stima dei progettisti, anticipata nel MM 13/2013, i costi di costruzione di un'abitazione-tipo si aggiravano sui fr. 680'000.00.

Articoli 7 e 8

I diritti di recupera e prelazione sono rimedi con cui il Comune si cautela contro l'inosservanza delle condizioni di assegnazione e di conseguenza tutela l'interesse generale perseguito dal PR.

Il diritto di recupera sui fondi assegnati, in caso di inadempienza dell'assegnatario è da intendersi in particolare nel caso in cui i terreni siano stati assegnati sulla base di informazioni inveritiere oppure non siano stati edificati entro tre anni dall'assegnazione, oppure se l'assegnatario ha trasferito altrove il domicilio.

La recupera è un diritto personale in virtù del quale il Comune venditore può esigere dall'acquirente che gli retroceda la proprietà della cosa venduta; si tratta di un istituto che conferisce al venditore una facoltà di riacquisto, segnatamente un diritto di compera sull'oggetto ceduto.

Il Comune ha anche un diritto di prelazione sui fondi assegnati, cioè un diritto di compera prioritario che gli consente di evitare che il terreno sia trasferito ad un terzo.

Il capoverso 3 fissa il prezzo da pagare nel caso di esercizio di uno dei due diritti; il plusvalore si compone del valore indicizzato del capitale proprio investito e delle spese di miglioria o valorizzazione dell'immobile stesso. L'ordinanza stabilirà i dettagli.

I due diritti di recupera e prelazione sono menzionati a registro fondiario (capoverso 4).

Articolo 9

Si rimanda alla Lst per quanto non prescritto dal Regolamento.

Articolo 10

Si definisce la base legale per l'ordinanza esecutiva del Regolamento.

Articolo 11

L'entrata in vigore è stabilita con l'approvazione del Consiglio di Stato.

Il Municipio con questo Regolamento concretizza l'impegno profuso da anni per l'attuazione degli intendimenti della ZEIC istituita dall'allora comune di Monte.

Si tratterà poi di fare in modo che l'informazione raggiunga i potenziali acquirenti.

L'allegato Regolamento per l'assegnazione dei fondi nella ZEIC a Monte è parte integrante del presente messaggio municipale.

Informazione sui crediti

Con la presentazione del Regolamento di vendita il Municipio vi informa sul conto 100.501.52 "Urbanizzazione ZEIC Monte" per il quale avete complessivamente votato un credito di fr. 1'038'500.00 (25.02.2008 e 02.09.2013).

Ad oggi il conto registra una spesa di fr. 1'071'254.66.

Ci sono ancora alcune opere comuni che per motivi essenzialmente tecnici non sono ancora state realizzate e che per le 6 unità residenziali della ZEIC sono quantificate in fr. 86'000.00 e per i posteggi privati sono quantificate in fr. 18'650.00.

Anche questi costi sono interamente computati nei prezzi di vendita indicati nel Regolamento e accantonati su un apposito conto per l'attuazione di quanto manca.

Come già anticipato in occasione del messaggio municipale 13 / 2013, solo a lavori conclusi e con tutte le fatture pagate si chiuderà il credito con un messaggio riepilogativo ad hoc (o, a dipendenza dell'importo, nell'ambito di un consuntivo di gestione corrente).

Si sono avute delle spese supplementari che non fanno parte delle opere d'urbanizzazione come preventivate nel credito originario del 2008 e che provocheranno un sorpasso. Esse come detto **verranno giustificate separatamente** una volta concluse tutte le opere relative a quel messaggio. Approfittiamo dell'occasione per questa informazione.

Si tratta di lavori che, in buona parte, completano le infrastrutture per lo svago e per l'attività ricreativa della frazione. Il loro costo complessivo ammonta a **fr. 146'121.74, IVA compresa**

a) Il cantiere per i lavori di costruzione dell'ampliamento del posteggio e della nuova strada di servizio che porta alle zone edificabili oggetto del Piano di quartiere è stata l'occasione per realizzare nell'area interessata alcune opere complementari. Tali sono

- la posa di un nuovo idrante e l'adeguamento della tubazione principale situate nel posteggio (fr. 18'622.20, IVA compresa).
- la posa, a lato del posteggio, d'un chiosco per le feste (fr. 5'193.15, IVA compresa).

b) I lavori per la nuova strada sono ora completati con una nuova opera di sostegno che si è resa necessaria per coordinare ciò che è stato eseguito sul margine della piazza di giro lato montagna (muro a secco) con l'accesso all'autorimessa della nuova casa d'abitazione costruita sui mapp. n° 177 + 179. Sono state realizzate le opere di finitura del verde pubblico soprastante (punto di vista previsto dal Piano regolatore), coordinandole con quelle della sistemazione esterna della proprietà privata. Per tali lavori è previsto un costo di fr. 10'507.45 IVA compresa.

c) La consulenza tecnica relativa ad a) e b) è fr. 5'000.00, IVA compresa.

d) L'acquisto dei terreni destinati al parco giochi di un altro fondo agricolo che ci è stato ceduto con i terreni della ZEIC è costato fr. 47'995.75.

e) L'acquisto del terreno situato nella zona AP del PR di Monte definito "Belvedere" è costato fr. 12'996.50.

f) I costi già sostenuti per la strada – piazzale all'interno del PQ che resterà di proprietà comunale sono ammontati complessivamente a fr. 46'121.74, essenzialmente per l'acquisto dei fondi, le spese catastali e la sistemazione provvisoria del fondo stradale. Per la sistemazione definitiva della strada – piazzale che avverrà al termine dei lavori di costruzione, si prevedono lavori e spese quantificati in fr. 60'000.00 che saranno oggetto di un apposito messaggio municipale al momento opportuno.

Il Municipio, l'Amministrazione e il progettista rimangono a disposizione per eventuali informazioni.

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- è approvato nel suo complesso il Regolamento per l'assegnazione dei fondi nella ZEIC a Monte.

IL MUNICIPIO

Allegati:

- Regolamento per l'assegnazione dei fondi nella ZEIC a Monte
- Estratto dell'art. 37 NAPR di Monte
- Planimetria di assegnazione dei fondi
- Abitazione tipo e materiali

Il presente Messaggio viene demandato all'esame delle Commissioni delle petizioni e della gestione.

**COMUNE DI
CASTEL SAN PIETRO**

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI
FONDI NELLA ZONA EDIFICABILE DI INTERESSE
COMUNALE (ZEIC) A MONTE**

Anno 2014

Regolamento per l'assegnazione dei fondi nella Zona Edificabile di Interesse Comunale (ZEIC) a Monte

il Consiglio Comunale di Castel San Pietro,

visti

- gli artt. 79 e segg. della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst), in particolare l'art. 87;
- l'art 37 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore (NAPR) di Monte;
- il Piano di Quartiere (PQ) approvato con licenza edilizia del 24 marzo 2014;

d e c r e t a

Art. 1 Scopo

Il presente Regolamento ha per scopo di disciplinare le modalità per l'assegnazione dei fondi della ZEIC di Monte, istituita dal PR della frazione e regolata dall'art. 37 NAPR.

Art. 2 Parcellazione e urbanizzazione primaria

Il Comune provvede

- a) all'acquisizione dei terreni compresi nel perimetro della ZEIC; ¹
- b) alla parcellazione dei terreni, in modo da formare dei fondi idonei all'edificazione, secondo i disposti dell'art. 37 NAPR e del PQ;
- c) all'urbanizzazione primaria dei fondi.

Art. 3 Destinazione dei fondi e parametri edificatori

¹I fondi sono destinati esclusivamente alla residenza primaria.

²Per l'edificazione fanno stato l'art. 37 NAPR e il PQ.

Art. 4 Assegnazione dei fondi

I fondi sono assegnati dal Municipio alle persone fisiche che non troverebbero altrimenti terreni disponibili, per la situazione del mercato immobiliare. Essi ne devono fare richiesta ed adempiere cumulativamente alle seguenti condizioni (art. 82 Lst):

- a) sono o rispettivamente sono state
 - aa) originarie del Comune di Castel San Pietro
 - ab) oppure domiciliate nel Comune di Castel San Pietro al momento dell'adozione del presente regolamento ²
 - ac) oppure domiciliate precedentemente nel comune di Castel San Pietro per una durata di almeno 5 ³ anni dal 2000
- b) vogliono mantenere durevolmente il domicilio nel Comune ⁴
- c) si impegnano a edificare entro un periodo di 3 anni la propria abitazione primaria
- d) non sono proprietari di un edificio o terreno edificabile idonei nel Comune o in quelli confinanti. ⁵

¹ Già acquisiti.

² Data dell'adozione da parte del CC.

³ Così prescritto dall'art. 82 cpv. 2 lett. a Lst.

⁴ Formulazione secondo l'art. 82 cpv. 2 lett. b Lst.

Art. 5 Modalità di assegnazione

¹Nell'assegnazione dei fondi il Comune è esentato dall'obbligo del pubblico concorso ai sensi dell'art. 180 LOC (art. 85 cpv. 1 Lst).

²L'assegnazione dei fondi avviene mediante contratto di compravendita.

Art. 6 Prezzo di alienazione del terreno, dei posteggi e dei locali ripostiglio

Il prezzo di alienazione è fissato tenendo conto della copertura dei seguenti costi già sostenuti (art. 85 cpv. 2 Lst):

- a) spese pianificatorie, per l'acquisto dei terreni e per la parcellazione
- b) costi di urbanizzazione primaria
- c) costi per la progettazione e il PQ
- d) interessi sul capitale investito
- e) costi di anticipo di opere comuni quali ad esempio la pavimentazione dei posteggi, i muri di sostegno e la realizzazione degli allacciamenti e l'illuminazione stradale.

Per maggior chiarezza vengono esposti separatamente i prezzi di acquisto del terreno (compreso il progetto e le infrastrutture generali), dei posteggi e dei locali ripostiglio.

I prezzi sono i seguenti⁶

- fr. 257.00/m² per l'acquisto del singolo lotto (con progetto e PQ approvati);
- fr. 14'630.00 per un diritto esclusivo su un posteggio doppio;
- fr. 9'750.00 per un diritto esclusivo su un posteggio singolo;
- fr. 7'910.00 per un diritto esclusivo su un locale ripostiglio.

Questi prezzi sono validi fino al 31.12.2015, ritenuto che in seguito verrà adeguato all'indice nazionale dei prezzi al consumo.

Le modalità di finanziamento delle opere comuni che per motivi tecnici possono essere eseguite solo successivamente a questo conteggio vengono definite all'art. 6.1.

Art. 6.1 Lavori comuni di finitura ancora da eseguire

Per i lavori comuni da eseguire l'acquirente deve anticipare i seguenti importi forfettari che verranno depositati su un conto bancario e serviranno al Comune per completare le opere da di finitura per le 6 unità residenziali e per i posteggi privati:

- fr. 15'000.00 per singolo lotto per le opere relative direttamente alle 6 unità abitative
- fr. 4'000.00 per ogni posteggio doppio
- fr. 2'650.00 per ogni posteggio singolo

Art. 7 Diritto di ricupera

¹Il Comune ha diritto di ricupera (art. 86 cpv. 1 Lst) sui fondi assegnati ai sensi delle norme che precedono in caso di inosservanza delle condizioni di assegnazione ⁷, in particolare qualora

- a) siano stati assegnati sulla base di informazioni invertire;
- b) non siano stati edificati entro il periodo di 3 anni di cui al precedente art. 4 lett. c)
- c) non siano altrimenti usati in modo conforme alle condizioni di assegnazione;
- d) l'assegnatario del fondo trasferisca altrove il proprio domicilio, entro 5 ⁸ anni dalla concessione dell'abitabilità.

⁵ Formulazioni riprese dall'art. 82 cpv. 2 Lst .

⁶ Calcolo definito con il direttore dei lavori.

⁷ Ripresa della formulazione dell'art. 86 cpv. 1 Lst.

⁸ Termine fissato dal Municipio.

²Il diritto di ricupera ha una durata di almeno 10 anni dall'assegnazione del fondo. ⁹

³L'esercizio del diritto di ricupera avviene, ad opera del Municipio, al prezzo di assegnazione del fondo, aumentato del plusvalore del capitale investito nell'immobile (art. 86 cpv. 3 Lst).

⁴Il diritto di ricupera viene menzionato a registro fondiario per la durata di almeno 10 anni ¹⁰ (art. 86 cpv. 4 Lst).

Art. 8 Diritto di prelazione

¹Il Comune ha il diritto di prelazione (art. 86 cpv. 2 Lst) sui fondi assegnati ai sensi delle norme che precedono.

²Il diritto di prelazione ha una durata di almeno 10 ¹¹ anni dall'assegnazione del fondo.

³L'esercizio del diritto di prelazione avviene, ad opera del Municipio, al prezzo di assegnazione del fondo, aumentato del plusvalore del capitale investito nell'immobile (art. 86 cpv. 3 Lst).

⁴Il diritto di prelazione viene menzionato a registro fondiario per la durata di almeno 10 anni ¹² (art. 86 cpv. 4 Lst).

Art. 9 Diritto sussidiario

Per quanto non stabilito nel presente regolamento, fanno stato gli art. 79 e segg. Lst.

Art. 10 Disposizioni esecutive

Il Municipio può disciplinare, mediante ordinanza, le modalità esecutive di applicazione del presente Regolamento.

Art. 11 Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore, decorsi i termini di legge, con l'approvazione del Consiglio di Stato.

Approvato dal Municipio di Castel San Pietro con ris. mun. n° XXXX del XX.XX.2014

Adottato dal Consiglio Comunale di Castel San Pietro il xx xxxxxxxxxx 2014.

Approvato dal Dipartimento delle istituzioni/Sezione degli enti locali con risoluzione no. XX RE XXXXX del XX XXXXXXXX 2014.

⁹ Prescrizione dell'art. 86 cpv. 4 Lst).

¹⁰ Prescrizione di detto articolo della Lst.

¹¹ Prescrizione dell'art. 86 cpv. 4 Lst.

¹² Prescrizione di detto articolo della Lst.

ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE (NAPR) DI MONTE

Art. 37

Zona edificabile d'interesse comunale (EC)

37.1 Comprensorio.

La Zona edificabile d'interesse comunale comprende l'area indicata in colore arancio scuro.

37.2 Finalità, contenuti.

Si tratta di una zona residenziale che il comune intende istituire per via espropriativa e secondo regolamento apposito onde favorire l'accesso alla proprietà del proprio alloggio alle persone domiciliate a Monte.

37.3 Modalità d'intervento.

- piano di quartiere per la zona EC e la parte di zona ZR confinante (vedi at. 36.);
- i.s.: 0.7;
- gli indici sono da calcolare globalmente sull'intera zona, fatta deduzione delle superfici destinate al traffico o all'uso comune;
- è ammesso l'ordine contiguo;
- il tracciato della strada di servizio, la piazza di giro, il posteggio comune della zona dovranno far parte del progetto d'edificazione complessivo predisposto dal Comune;
- distanze:
 - . 3 m dal confine privato;
 - . 3 m dal ciglio della nuova strada e dal ciglio della "Strada vecchia";
- per le altre modalità d'intervento non diversamente precisate ai punti che precedono vale l'art. 36 relativo alla Zona residenziale (ZR).

PER IL MUNICIPIO

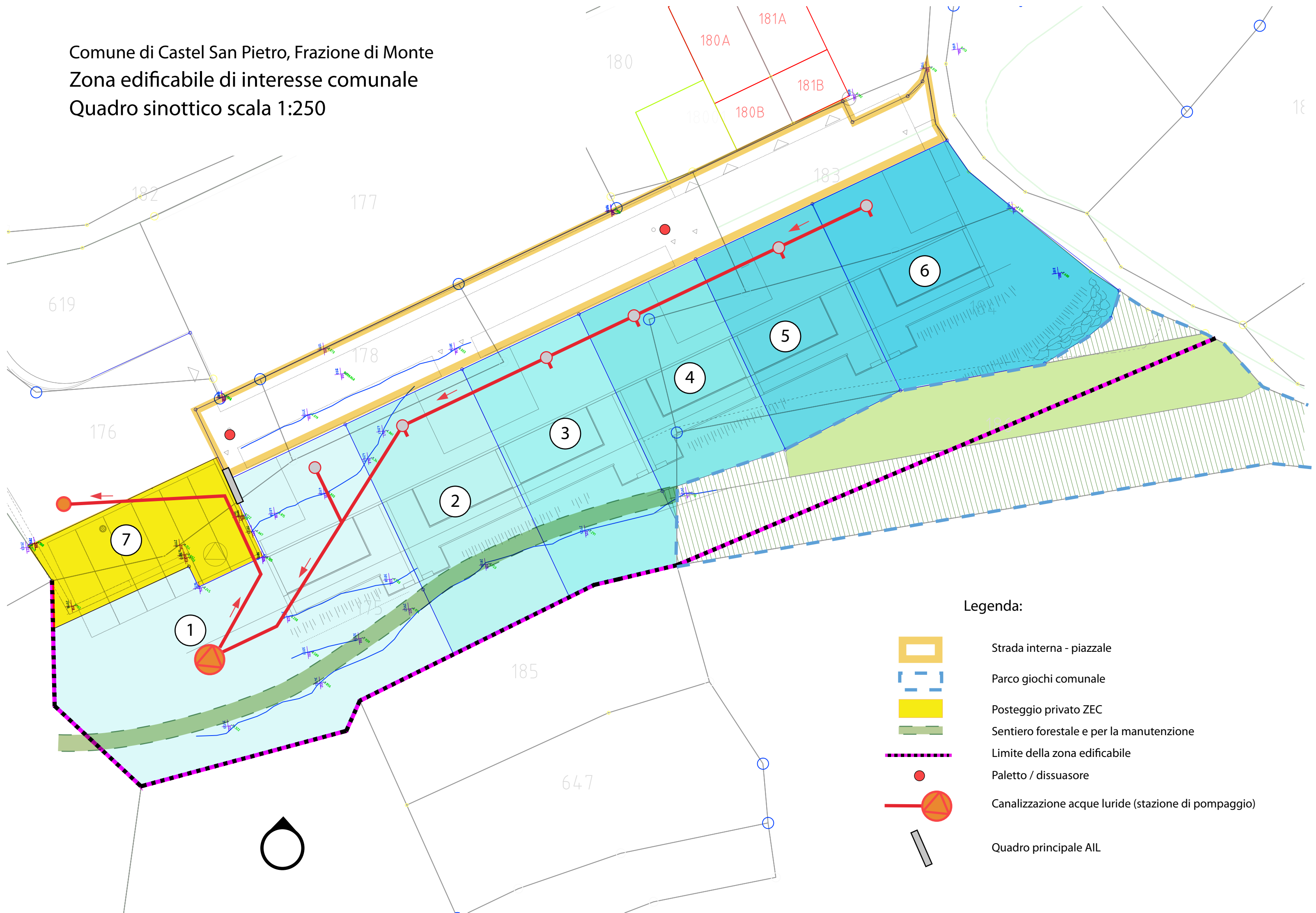
Il Sindaco:

Il Segretario:









L.Bassi

L.Fontana

Comune di Castel San Pietro, Frazione di Monte
Zona edificabile di interesse comunale
Quadro sinottico scala 1:250



Legenda:

-  Strada interna - piazzale
-  Parco giochi comunale
-  Posteggio privato ZEC
-  Sentiero forestale e per la manutenzione
-  Limite della zona edificabile
-  Paletto / dissuasore
-  Canalizzazione acque luride (stazione di pompaggio)
-  Quadro principale AIL

Abaco dei materiali rilevanti dal punto di vista estetico, per l'inserimento in ambiente e per il coordinamento tra i diversi edifici

Dipartimento del territorio
5 LUG 2013
CANTONE TIICINO

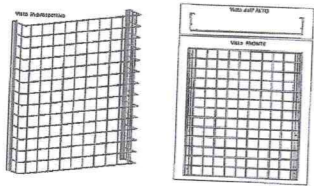
1.1 Delimitazioni verso la strada-piazzale interna.
Le delimitazioni tra la strada e le aie private, quelle degli accessi pedonali alle unità residenziali, così come gli ev. gradini su tali accessi, devono essere realizzati in CLS faccia a vista.

2.1 Parapetto balcone piano -1: vetro.
Corrimano: acciaio inox.

2.4 Pannelli "brise soleil" al piano -2
realizzati con gabbione autoportante tipo "montealato" con telaio metallico di supporto, spessore 15cm riempito con pietrame locale; retrostante vetratura continua

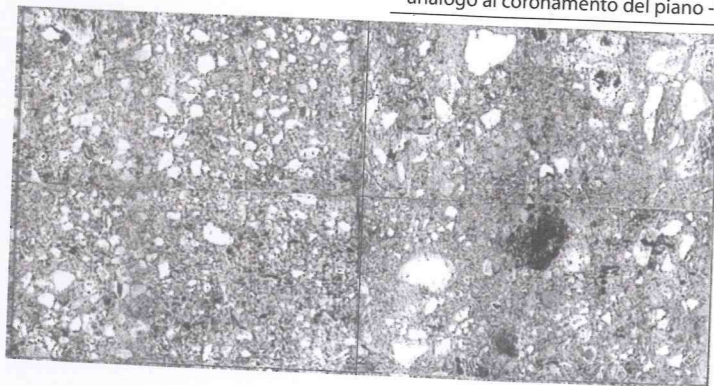


2.3 Parapetto alto nella parte più aggettante del terrazzo al piano -2
realizzato con gabbione decorativo tipo "montealato", spessore 15cm
riempito con pietrame locale;
parapetto metallico di raccordo con il
restante parapetto (angolo),
realizzato in tubolare di acciaio inox 2 correnti
diam 50mm e tamponamento in vetro.



19/06/2011 - Pannello a muro H 1.000 x 760 x 120 mm, maglia 76x76 mm.
fio diam. 8 mm.
con angolari verticali per fissaggio tasselli
zincato e verniciato a polvere colore tabella RAL

2.2 Parapetto balcone piano -2: pannello in CLS "lavato",
analogo al coronamento del piano -1

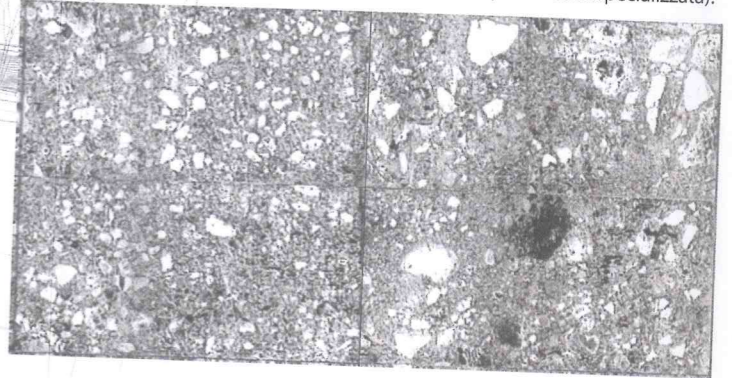


3.1 Scarpate e pista agricola - forestale: secondo piani di progetto. Parti verdi
e piantumazione a scelta del proprietario. Pista agricola: autobloccante
uguale a quello del fondo confinante (sotto alla piazza di giro).

1.2 Torrini sulle scale interne.
a) copertura: elemento prefabbricato di CLS ottenibile presso ditta specializzata;
b) pareti: vetratura su tre lati con armadio tecnico inserito ("split" termopompa); parete
divisoria s/confine di proprietà in CLS a vista.

1.4 Piano di calpestio: verde
prato arido, ev. con grigliato in cemento per le unità n° 5 e 6 con
posto auto sulla copertura.

1.3 Contenimento laterale della copertura: CLS (facce interne: a vista; faccia fronte
sud /parapetto: CLS lavato, ev. prefabbricato ottenibile presso ditta specializzata).



2.6 Serramenti (piano -1 e piano -2): telai metallici con finitura colore grigio
scuro.
Oscuramento: interno con tende di stoffa.

2.5 Pareti laterali ed elementi di coronamento sopra al piano -2
finitura ad intonaco tinteggiato con colore a scelta del committente.



2.7 Pavimentazione dei balconi: doghe di legno o di materiale sintetico,
finitura colore "teak" naturale.

