

QUESITI E RISPOSTE

1. SI CHIEDE DI SAPERE QUALI SIANO LE DIMENSIONI UTILI NETTE INTERNE DEI VARI CORPI (LUNGHEZZA, LARGHEZZA, ALTEZZA SOTTO TRAVE E LIVELLO A CUI SI IPOTIZZA POSSA ESSERE REALIZZATO IL SOPPALCO)

Le dimensioni interne in pianta e le altezze dipenderanno dall'ingombro degli elementi strutturali (pilastri e solai). Le altezze sotto trave dipenderanno dall'altezza delle stesse. Tali elementi non sono ancora definiti al livello di progettazione attuale (preliminare). Le misure rilevabili in pianta dal disegno pubblicato sono:

- interasse strutturale longitudinale m 7.20;
- larghezza interna m 6.80;
- profondità delle unità da 1 a 5 (piano terra) m 22.90;
- profondità delle unità da 1 a 5 (primo piano) m 15.60;
- profondità delle unità da 6 a 8 (piano terra) m 19.30;
- profondità delle unità da 6 a 8 (primo piano) m 12.10.

L'altezza interna del piano terra, considerato un possibile ingombro del solaio superiore di m 0.30, risulterà pari a circa m 5.85. La quota del calpestio del soppalco potrà essere posta circa a m 3.00 dal calpestio del piano terra. L'altezza del 1° piano, considerato un possibile ingombro del solaio superiore di m 0.40 (con strato di terreno o pavimentazione), risulterà pari a circa m 3.00.

2. SI CHIEDE QUALE SIA LA SUPERFICIE UTILE SU CUI COMPUTARE IL COSTO DI REALIZZAZIONE DEL SOPPALCO, OSSIA SE IL COSTO DI COSTRUZIONE DEBBA ESSERE COMPUTATO SULLA SUPERFICIE COPERTA O SU QUELLA SVILUPPATA

La previsione dei soppalchi, indicata come eventuale nella scheda descrittiva pubblicata con l'avviso, non incide sul calcolo delle superfici utili lorde, che sono invece calcolate solo sul piano terra destinato alla produzione e sul primo piano espositivo. Il costo di realizzazione dei soppalchi, come il costo di realizzazione dell'intero intervento non viene indicato, in quanto dipenderà dalle scelte progettuali che saranno operate dagli assegnatari, nel rispetto della tipologia indicata nel progetto preliminare e nella strumentazione urbanistica. La ripartizione dei costi di realizzazione tra gli assegnatari sarà decisa dagli stessi in relazione alle rispettive esigenze, ferma restando l'attribuzione dei costi delle strutture e delle altre parti comuni in relazione alla quota di proprietà del suolo.

3. LE AREE DI PERTINENZA ESTERNE SONO DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA, IN RAGIONE DELLA DIMENSIONE DEI RISPETTIVI CORPI DI FABBRICA, O SI IPOTIZZA UN USO CONDOMINIALE DELLE STESSE?

Le aree esterne e le opere destinate ai servizi comuni resteranno di proprietà comune degli assegnatari. Tuttavia, tenuto conto che si dovrà predisporre un regolamento per le aree comuni, si ricorda in tal senso che la S.T.U. sarà proprietaria del lotto più grande, l'incubatore di imprese, è possibile ipotizzare accordi diversi come l'uso esclusivo di alcune aree, senza ovviamente intaccare la libera fruibilità ai singoli lotti.

4. E' POSSIBILE IMMAGINARE L'INSTALLAZIONE DI SILOS ALL'ESTERNO DEL CORPO FABBRICA PER L'ASPIRAZIONE DI CASCAMI DI LAVORAZIONE? IN CASO AFFERMATIVO, TALE FATTISPECIE COME SI IPOTIZZA POSSA ESSERE REGOLAMENTATA ?

Il progetto non prevede l'installazione di silos sugli spazi comuni; pertanto, in sede di partecipazione, si dovrà tener conto della sola disponibilità degli spazi di futura proprietà esclusiva. Tuttavia, come sopra precisato, con l'accordo di tutti gli assegnatari, sarà possibile collocare attrezzature e impianti di uso esclusivo sulle aree comuni nel rispetto delle norme urbanistiche e dei vincoli esistenti. Tale previsione potrà essere inserita anche nella fase di progettazione definitiva.

5. MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO SULLA COMPRAVENDITA DEL SUOLO

Il saldo dovrà essere corrisposto al momento della stipula dell'atto di compravendita del suolo.

6. MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLA SUCCESSIVA REALIZZAZIONE

La realizzazione dell'opera avverrà, presumibilmente, mediante un unico appalto con le opere di urbanizzazione e l'incubatore di imprese. Gli assegnatari dovranno garantire la copertura finanziaria necessaria, da determinare con la progettazione definitiva ed esecutiva, prima dell'affidamento dei lavori e dei servizi.

7. TEMPI PREVISTI DI ESECUZIONE DELLE OPERE

La durata per il completamento dei lavori dall'aggiudicazione dell'appalto è stimata in 18/24 mesi. A questo periodo si aggiunge la fase di progettazione e di acquisizione dei pareri e delle autorizzazioni, che può essere stimata in 6 mesi.