

BANDO PER L'ALIENAZIONE AREE LIMITROFE ALLA STAZIONE DELLA METROPOLITANA "POLIAMBULANZA" DI PROPRIETA' DI BSI

Numero	Data	Domanda	Risposta	Data pubblicazione risposta
1	04/03/2016	Nella tabella 12 dell'allegato 1 alle norme della NTA, AT - 4.1 il dato relativo alla SLP assegnata è 11.467,50 mq, diverso da quanto rappresentato nella tab. 13 in cui la Slp di base attribuita è di 8.985. Quale è quella da tenere in conto?	Il dato corretto è quello riportato nella tabella 13, nella quale, oltre alla consistenza della slp di base attribuita all'area d'intervento, viene data evidenza delle modalità di determinazione della stessa, attraverso l'assegnazione alle aree degli indici di base, secondo le caratteristiche dei luoghi (aree verdi, aree già trasformate).	11/03/2016
2	04/03/2016	Le necessarie opere pubbliche di urbanizzazione previste nelle linee guida del presente bando (piazza stazione metrobuss, collegamento tra stazione ed ingresso Poliambulanza, eventuali spazi a verde pubblico, etc) costituiscono tutta la dotazione di qualità aggiuntiva necessaria per ottenere i mq di slp soggetta a q.a.?	Le opere indicate al paragrafo 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE della scheda AT - 4.1 sono quelle che prioritariamente andranno a costituire, in linea di massima, il complesso delle urbanizzazioni primarie e secondarie (ad eccezione dell'eventuale bonifica delle aree) che dovranno essere previste nel Piano Attuativo. Alla loro realizzazione potranno concorrere gli oneri di dotazione della Qualità Aggiuntiva: in tal senso la convenzione urbanistica potrà prevedere lo scomputo (in tutto o in parte) dai costi sostenuti per la realizzazione delle opere di cui sopra degli oneri relativi alla dotazione di qualità aggiuntiva eventualmente dovuti,	11/03/2016
3	04/03/2016	Le opere compensative delle matrici ambientali di cui all'art. 46 delle NTA potranno essere realizzate esclusivamente nelle aree oggetto di alienazione e come tali essere scomputate per l'acquisto di slp soggetta a q.a.?	<p>Ai sensi dell'art.46 delle NTA, una quota non inferiore al 50% della dotazione di qualità aggiuntiva dovrà essere reimpiegata per la realizzazione di opere compensative delle matrici ambientali, in attuazione del Progetto di Rete ecologica e Rete verde Comunale,</p> <p>Le opere compensative delle matrici ambientali potranno pertanto essere realizzate, nelle aree oggetto di intervento, utilizzando la quota della dotazione di Qualità aggiuntiva come sopra determinato e come tali essere scomputate da quanto dovuto, compatibilmente con il progetto di sistemazione degli spazi aperti.</p> <p>• Ai sensi dell'art.46 delle NTA, una quota non inferiore al 50% della dotazione di qualità aggiuntiva dovrà essere reimpiegata per la realizzazione di opere compensative delle matrici ambientali, in attuazione del Progetto di Rete ecologica e Rete verde Comunale,</p> <p>Le opere compensative delle matrici ambientali potranno pertanto essere realizzate, nelle aree oggetto di intervento, utilizzando la quota della dotazione di Qualità aggiuntiva come sopra determinato e come tali essere scomputate da quanto dovuto, compatibilmente con il progetto di sistemazione degli spazi aperti.</p> <p>• Ai sensi dell'art.46 delle NTA, una quota non inferiore al 50% della dotazione di qualità aggiuntiva dovrà essere reimpiegata per la realizzazione di opere compensative delle matrici ambientali, in attuazione del Progetto di Rete ecologica e Rete verde Comunale,</p> <p>Le opere compensative delle matrici ambientali potranno pertanto essere realizzate, nelle aree oggetto di intervento, utilizzando la quota della dotazione di Qualità aggiuntiva come sopra determinato e come tali essere scomputate da quanto dovuto, compatibilmente con il progetto di sistemazione degli spazi aperti.</p>	11/03/2016
4	04/03/2016	La ripartizione della SLP di base sarà suddivisa in proporzione alla slp inserita nei diversi lotti qualora il progetto unitario proposto individui diversi soggetti proprietari?	In considerazione del fatto che l'onere di qualità aggiuntiva varia a seconda delle destinazioni d'uso, si ritiene innanzitutto importante precisare che la slp di base complessiva, assegnata all'area di trasformazione, deve essere ripartita proporzionalmente alle diverse destinazioni previste nel Piano Attuativo. Precisato quanto sopra e fermo restando che all'Amministrazione Comunale deve essere corrisposto (anche con le modalità precisate nei punti precedenti) il totale complessivo degli oneri derivanti dalla dotazione di qualità aggiuntiva, la ripartizione della slp di base tra i proprietari è demandata agli accordi tra i compartisti.	11/03/2016

5	04/03/2016	Nell'articolo 11.2 al punto a) si chiede di precisare cosa si intende per "possibilità di utilizzazione edificatoria"	L'offerente dovrà dimostrare che la rimanente quota residenziale di slp che resterà nella disponibilità di Brescia Infrastrutture possa essere effettivamente edificata nel rispetto delle norme di legge in materia edilizia.	11/03/2016
6	04/03/2016	Nell'articolo 2.3 del bando si afferma che "la destinazione di cui alla lettera a) può essere estesa all'intera SLP: ammissibile; questo implica che ne assume anche il prezzo unitario al mq previsto nel bando?"	Al punto 2.3 del bando si afferma che "la destinazione di cui alla lettera a) può essere estesa all'intera SLP ammissibile"... Si specifica che nel caso in cui l'offerente si impegni ad acquisire l'intera area, dovrà redigere l'offerta in aumento percentuale sull'importo a base d'asta di 2.700.000 euro (punto B.2 del modello C-offerta economica); oppure nel caso l'offerente si impegni ad acquisire parte dell'area "Destinabile a residenza" dovrà redigere l'offerta sul prezzo unitario a base d'asta previsto dal bando di gara in euro 378,36 al mq (punto B3 del modello C-offerta economica).	11/03/2016
7	04/03/2016	Nel progetto, per la parte che eventualmente resta in carico a Brescia Infrastrutture, sono contemplate anche destinazioni diverse dalla Residenza (per esempio piccoli esercizi commerciali al dettaglio)?	Per la parte che eventualmente resterà a Brescia Infrastrutture, sono contemplate anche destinazioni diverse dalla residenza come previsto dalla tabella 11 dell'allegato 11 Estratto Piano delle regole scheda at-a.4.1.	11/03/2016
8	04/03/2016	In merito alla tempistiche di demolizione citate nell'articolo 7.2 comma b, la decorrenza è dal 31/12/2017 come riportato nell'Articolo 7.1 anche nel caso in cui Brescia Infrastrutture dovesse rendere liberi i manufatti da persone e cose in data antecedente al 31/12/2017?	No. In merito alle tempistiche di demolizione previste dall'art. 7.1. si cita che Brescia Infrastrutture " si obbliga entro il 31.12.2017 a rendere liberi da persone e cose i manufatti". Questo significa che qualora Brescia Infrastrutture dovesse rendere liberi i manufatti in data antecedente al 31.12.2017 le tempistiche di demolizione citate all'art. 7.2 comma b decorreranno dalla data di effettiva liberazione dell'area.	11/03/2016
9	04/03/2016	Nel modello C di Offerta Economica si fa riferimento alla necessità di essere a conoscenza degli esiti delle verifiche ambientali effettuate da Brescia Infrastrutture Srl sui terreni oggetto dell'alienazione. Si chiede di poter avere accesso a tale documentazione.	Gli esiti delle verifiche ambientali effettuate da Brescia Infrastrutture sono presenti nell'allegato 5 del bando.	11/03/2016
10	08/03/2016	Si richiedono chiarimenti circa l'impegno di Bs Infrastrutture a rendere disponibili i capannoni attualmente concessi al Comune di Brescia sino al 31.12.2017 e che, fin quando non saranno demoliti, non permetteranno alcun intervento. Il pagamento dei corrispettivi per la compravendita non risulta legato a detta circostanza. Si chiede quale garanzia si offra, se non quanto derivante dall'inadempimento contrattuale.	L'art. 14.2 lettera c) prevede che il prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto in una unica soluzione alla stipula dell'atto. In tale atto verrà data evidenza del vincolo in capo a Brescia Infrastrutture Srl di liberare l'area entro il 31.12.2017 con riserva in capo alla parte acquirente di utilizzare ogni mezzo consentito dalla legge in materia di inadempimento contrattuale.	17/03/2016
11	09/03/2016	In riferimento ai manufatti di cui al comma 7.2. lettera a) è possibile conoscere l'IMU o, nel caso in cui Brescia Infrastrutture non sia soggetta ad IMU o goda di agevolazioni particolari previste dalla normativa, conoscere i parametri per il relativo calcolo (categoria catastale e rendita catastale)?	L'importo dell'IMU relativo all'anno 2015 è pari a circa Euro 77.000. L'importo della TASI relativo all'anno 2015 è pari a circa Euro 3.900.	17/03/2016

12	09/03/2016	Al comma 7.3 si evidenzia che i manufatti di cui al comma 7.2 lettera a) sono attualmente in uso al Comune di Brescia con contratto di affitto in fase di rinnovo con scadenza al 31.12.2017. L'aggiudicatario percepirà i canoni di locazione da parte dell'Amministrazione Comunale in ragione dell'area di sedime effettivamente occupata. In considerazione del subentro dell'aggiudicatario nel citato Contratto di Locazione è possibile conoscere il canone annuo percepito?	Il canone di affitto annuo è pari a Euro 52.000,00 IVA esclusa.	17/03/2016
----	------------	---	---	------------