

Delib. n.

OGGETTO: Modifica della convenzione urbanistica relativa al completamento del Quartiere Fieristico di Brescia.

La Giunta comunale propone al Consiglio l'approvazione della sotto riportata deliberazione.

Il Consiglio Comunale

Premesso:

- che in data 7.4.1999 con atto notaio Barzellotti n. 63875/16221 è stata stipulata convenzione urbanistica con l'Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. relativa all'assunzione di oneri di urbanizzazione e obblighi vari relativi alla realizzazione del primo stralcio attualmente già in parte realizzato;
- che l'Immobiliare Fiera S.p.A. ha presentato un nuovo progetto planimetrico generale che modificava parzialmente anche il progetto relativo al primo stralcio già convenzionato e che richiedeva il completamento delle urbanizzazioni previste dagli strumenti urbanistici della zona e pertanto in data 25.5.2001 con atto notaio Barzellotti n. 71452/18471 è stata stipulata una nuova convenzione urbanistica in sostituzione della precedente;
- che in data 26.6.2001 con atto notaio Barzellotti n. 71696/18575 l'Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. ha ceduto alla Immobiliare Nuvolera s.a.s. che a sua volta ha ceduto in data 31.7.2002 con atto notaio Boschetti n. 9464 alla M.G. s.r.l. l'immobile denominato "Cascina S. Antonio" ricompreso nell'area oggetto di convenzione urbanistica;
- che in adempimento di quanto previsto dalla convenzione urbanistica del 25.5.2001, in data 6.4.2005 con atto notaio Barzellotti n. 80866/22215 l'Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. ha ceduto al Comune parte delle aree interessate da opere di urbanizzazione primaria già realizzate e collaudate;
- che in data 1.8.2005 con atto notaio Barzellotti n. 81490/22547 l'Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. e la società M.G. s.r.l. hanno stipulato, in sostituzione della precedente stipulata in data 25.5.2001, una nuo-

- va convenzione urbanistica relativa al completamento del quartiere fieristico di Brescia;
- che in data 29.12.2006 con atto n. 83656/23682 e in data 24.4.2008 con atto n. 85568/24811 notaio Barzellotti la Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. ha ceduto alla Expo Sviluppo s.r.l. parte degli immobili esistenti su aree interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione mantenendo a proprio carico l'onere per la realizzazione delle stesse;
 - che in data 25.2.2011 con atto notaio Barzellotti n. 89523/26697 è stata modificata la convenzione urbanistica stipulata in data 1.8.2005 relativamente a un diverso riposizionamento delle aree destinate a parcheggio pubblico sostituendo gli allegati A, B e C della convenzione stessa;
 - che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle sopra citate convenzioni a carico dell'Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. per € 13.397.040,00 risultano realizzate per € 5.826.000,00 (opere e aree cedute) e pertanto rimangono ancora da realizzare opere per € 7.570.080,00 (opere e aree da cedere sulla base degli impegni convenzionali);
 - che l'Amministrazione comunale, preso atto delle mutate condizioni della viabilità in loco a seguito del radicale miglioramento della Tangenziale Sud con la costruzione della terza corsia e della formazione dello svincolo nei pressi del Palazzetto ex E.I.B. e in considerazione altresì delle nuove esigenze urbanistiche e per sopperire alla carenza, di una struttura polifunzionale sportiva, ludica e culturale idonea a manifestazioni ed eventi pubblici di più tipi, ha rilevato l'opportunità di acquisire, in sostituzione delle opere di urbanizzazione non realizzate/aree non cedute, il Palazzetto ex E.I.B. di proprietà della Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A., adeguatamente riqualificato;
 - che a tal fine il Settore Urbanistica con comunicazioni del 20.7.2011 n. 57400 P.G. e 11.10.2011 n. 77337 P.G. avviava il procedimento di modifica della convenzione ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. rispettivamente nei confronti di Immobiliare Fiera ed Expo Sviluppo;
 - che per dare attuazione all'opportunità di cui alla precedente premessa, l'Amministrazione Comunale ha predisposto un progetto preliminare per la ristrutturazione e la riqualificazione funzionale del Palazzetto ex E.I.B. al fine di renderlo agibile quale impianto sportivo e per manifestazioni ed eventi collaterali;
 - che la perizia di stima, aggiornata al 15 maggio 2015, come depositata agli atti, valuta in € 1.400.000,00 il valore del Palazzetto ex E.I.B. allo stato attuale, considerato quale criterio estimativo il valore di ri-

- costruzione dell'immobile, riferito alla struttura e all'area su cui insiste, non essendo possibile stimare il valore di mercato in assenza di altri immobili analoghi;
- che a sua volta Expo Sviluppo s.r.l. ha chiesto al Comune, aderendo alla predetta sostituzione, le seguenti modifiche della previsione urbanistica delle aree di sua proprietà:
 - a) riduzione nella misura di 10.000 mq. della s.l.p. a destinazione terziaria;
contestuale incremento nella misura di 10.000 mq. della s.l.p. a destinazione commerciale (passando dagli attuali 4.000 mq. previsti in convenzione a 14.000 mq.) da attribuire all'area Cascina Lucini;
 - b) trasferimento del parco urbano, ora previsto nell'area "Cascina Lucini", nell'area compresa tra la Cascina Sant'Antonio e la Cascina Cantina;
 - che l'area privata del Comparto, della superficie complessiva di mq. 291.000 è di proprietà delle società Fiera di Brescia S.p.A., Expo Sviluppo s.r.l. e Immobiliare M.G. s.r.l.;
 - che il P.G.T. vigente, approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 19.3.2012 n. 57/19378 P.G. rimanda la disciplina urbanistica dell'area al previgente PRG;
 - che la localizzazione di un palazzetto dello sport presso l'edificio ex E.I.B. è prevista nel vigente Piano dei Servizi;
 - che a oggi l'edificabilità del comparto risulta così ripartita:
 - M.G. s.r.l. mq. 2.424, interamente realizzati;
 - Expo Sviluppo s.r.l. mq. 48.176 di cui mq 2.000 appartenenti alla Cascina Lucini, mq 2.400 appartenenti alla Cascina Cantina e mq 43.776 da realizzare;
 - Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. mq. 53.957, di cui mq 23.000 realizzati con il nuovo padiglione, mq 24.450 da realizzare e 6.500 mq relativi all'immobile denominato ex EIB;
 - che l'Immobiliare Fiera ha già indetto in data 24.7.2014 una gara d'appalto integrato, mediante procedura aperta, per la ristrutturazione e la riqualificazione funzionale del palazzetto ex EIB e che aggiudicataria definitiva della medesima (sotto la sola condizione sospensiva della modifica della Convenzione urbanistica richiamata nella premessa n. 5 della convenzione medesima) è risultata l'impresa COGHI S.p.A. di Roverbella (MN) che, per i lotti 1° e 2° in gara per € 8.673.684, ha presentato, in base al suo progetto accettato da I.F.B., il ribasso del 24,86 % ed offerto

così di eseguire i lavori dei due lotti per il corrispettivo globale a forfait di € 6.729.686,29;

Ritenuto quindi di modificare la convenzione urbanistica relativa al completamento del Quartiere Fieristico di Brescia e visto a tal fine lo schema di convenzione sottoscritto dalla Proprietà delle aree Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A., Expo Sviluppo s.r.l. e Immobiliare MG s.r.l., allegato al presente provvedimento, che prevede, tra l'altro:

- l'impegno a cedere il palazzetto EIB ristrutturato completo di agibilità e strutturalmente idoneo all'uso di palazzetto dello sport (senza ulteriori oneri a carico del Comune oltre i 700.000 previsti dall'art. 2.1 "modalità finanziarie" dell'allegata convenzione) e le aree di pertinenza, in luogo delle restanti opere di urbanizzazione secondaria previste dalla convenzione in data 1.8.2005, del valore stimato in € 8.269.686,29 (di cui € 1.400.000,00 per struttura esistente, € 6.729.686,29 per opere di ristrutturazione e € 110.000,00 quale valore delle aree di pertinenza di cui al punto 2.1 dello schema di convenzione e ulteriori € 30.000 quale valore delle aree cedute per la viabilità di emergenza di cui al punto 5.1 c));
- la cessione al Comune di aree della superficie complessiva di mq. 20.309 parzialmente interessate da opere di urbanizzazione già realizzate e previste dalla convenzione urbanistica in data 1.8.2005 del valore ai fini patrimoniali di € 132.127,5;
- l'asservimento all'uso pubblico di aree della superficie complessiva di mq. 56.693 in ottemperanza alla convenzione dell'1.8.2005;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti nella sistemazione area verde, in luogo del parco cascina Lucini e suo asservimento all'uso pubblico previsto dalla convenzione in data 1.8.2005, per un importo stimato in € 100.000,00 a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria con le modalità previste nello schema stesso;
- l'impegno a cedere l'area interessata dalle opere di cui al punto precedente della superficie di mq. 35.600 e l'area interessata da opere stradali in previsione della superficie di mq. 400;
- l'asservimento all'uso pubblico in ottemperanza della convenzione 1.8.2005 n. 81490/22547 Notaio Barzellotti dell'area della superficie complessiva di mq. 56.693 destinata ma parcheggio;
- la presentazione di garanzie fideiussorie come descritto al punto 7 dello schema sottoscritto;

Preso atto che relativamente all'ex Palazzetto EIB lo schema sottoscritto prevede, tra l'altro:

- che in relazione alle esigenze manifestate dall'Immobiliare Fiera all'atto della richiesta del permesso di costruire relativo alle residue superfici espositive previste dalla citata convenzione del 2005, Il Consiglio Comunale procederà all'autorizzazione della deroga ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/05 come recepito dall'art. 44 delle NTA del vigente PGT, in funzione dell'ampliamento della Fiera e per i fini propri della stessa, quale servizio di interesse pubblico generale già esistente fino a un massimo di 6.500 mq. di slp di superficie corrispondente all'ex Palazzetto EIB, oggi destinato ad attrezzatura sportiva, fatta salva l'eventualità che gli strumenti urbanistici all'epoca vigenti prevedano già tale possibilità;
- che con successivo accordo saranno stabilite le modalità attuative per l'utilizzo dello stesso da parte della Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. così come definito nello schema sottoscritto;
- che a cadenza semestrale saranno eseguite apposite verifiche delle iniziative da svolgersi nel Polo Fieristico e nell'ex Palazzetto EIB e ciò per un utilizzo ottimale degli spazi;

Riscontrato che il Comune contribuirà alla realizzazione delle opere di ristrutturazione dell'immobile EIB con € 700.000 da impegnare sul bilancio 2015 e da versare ad Immobiliare Fiera al momento della presentazione del SAL relativo all'avanzamento dei lavori di almeno il 70% senza ulteriori oneri;

Preso atto che relativamente ai 14.000 mq. di SLP a destinazione commerciale, si dà atto che operano, previe tutte le procedure urbanistiche ed edilizie necessarie secondo la vigente normativa, le disposizioni di cui all'art. 34, comma 3, del D.L. n. 201/2011, convertito con L. n. 214/2011, dell'art. 1, comma 1, del D.L. n. 1/2012, convertito con L. n. 27/2012, dell'art. 23 ter del T.U. dell'edilizia n.380/2001 introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n del D.L. n.133/2014 (Sblocca Italia) e della D.G.R. n. X/1193 del 20.12.2013, ovvero che, attualmente, in base alle vigenti disposizioni del PGT la grande distribuzione di vendita è ammessa esclusivamente nelle aree appositamente individuate dal PGT stesso e che pertanto le destinazioni commerciali previste nel comparto non potranno eccedere la media distribuzione con superficie di vendita sino a 2.500 mc.;

Riscontrato che la cessione dell'edificio denominato Palazzetto ex E.I.B. al Comune avverrà dopo l'avvenuta

realizzazione delle opere di ristrutturazione di cui al successivo punto 2.2, e, ai sensi dell'art. 3, c.1 lett. c), d) e f) D.P.R. 380/2001, e sarà assoggettata ad IVA con aliquota pari al 10% ai sensi del D.P.R. 633/1972 tab. A parte III, n. 127 quinquiesdecies.

Tale IVA potrà essere portata in detrazione dal Comune nell'ambito dell'attività commerciale gestione del patrimonio locativo, in quanto l'immobile verrà destinato ad essere concesso in uso a titolo oneroso.

L'importo dell'IVA addebitato sarà pagato dal Comune di Brescia all'immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. contestualmente al rogito inerente la cessione stessa a presentazione della fattura di vendita.

Il Comune dovrà presentare documentazione fiscalmente valida a giustificare il mancato pagamento dell'imponibile da parte del Comune.

La cessione dell'edificio ristrutturato sarà assoggettata ad imposta di registro in misura fissa e non a quella proporzionale, in forza del combinato disposto degli artt. 20, c.1 della L. n.10/1977 e 32, c. 2, del DPR n.601/1973.

La cessione dell'edificio ristrutturato sarà inoltre assoggettata ad imposta ipotecaria pari al 3% e ad imposta catastale pari all'1% del valore sopraindicato

Viste le nuove tavole A -B - C allegare allo schema di modifica;

Vista la relazione tecnica d'ufficio in data 18.5.2015, allegata al presente provvedimento per farne parte integrante;

Dato atto che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.Lgs. n. 174/2012 conv. con modifiche nella L. 213/2012, poiché sono previsti:

- l'impegno a cedere il palazzetto EIB ristrutturato e le aree di pertinenza, in luogo delle restanti opere di urbanizzazione secondaria previste dalla convenzione 1.8.2005, del valore stimato in € 8.269.686,29 (di cui € 1.400.000,00 per struttura esistente, € 6.729.686,29 per opere di ristrutturazione e € 110.000,00 quale valore delle aree di pertinenza di cui al punto 2.1 dello schema di convenzione e ulteriori 30.000 quale valore delle aree cedute per la viabilità di emergenza di cui al punto 5.1 c));
- la cessione al Comune di aree della superficie complessiva di mq. 20.309 parzialmente interessate da opere di urbanizzazione già realizzate e previste dalla convenzione urbanistica 1.8.2005 del valore ai fini patrimoniali di € 132.127,5;

- l'asservimento all'uso pubblico di aree della superficie complessiva di mq. 56.693 in ottemperanza alla convenzione dell'1.8.2005;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti nella sistemazione area verde, in luogo del parco cascina Lucini e suo asservimento all'uso pubblico previsto dalla convenzione 1.8.2005, per un importo stimato in € 100.000,00 a scomputo dall'ammontare dei contributi di urbanizzazione secondaria con le modalità previste nello schema stesso;
- l'impegno a cedere l'area interessata dalle opere di cui al punto precedente della superficie di mq. 35.600 e l'area interessata da opere stradali in previsione della superficie di mq. 400;
- l'asservimento all'uso pubblico in ottemperanza della convenzione 1.8.2005 n. 81490/22547 Notaio Barzellotti dell'area della superficie complessiva di mq. 56.693 destinata ma parcheggio;
- la presentazione di garanzie fideiussorie come descritto al punto 7 dello schema sottoscritto;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 18.5.2015 dal Responsabile del Settore Urbanistica e dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Dato atto che la commissione consiliare "urbanistica" ha espresso in data parere in merito al presente provvedimento;

d e l i b e r a

- a) di approvare lo schema di modifica della convenzione urbanistica relativa al completamento del Quartiere Fieristico di Brescia, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- b) di dare atto che in relazione alle esigenze manifestate dall'Immobiliare Fiera all'atto della richiesta del permesso di costruire relativo alle residue superfici espositive previste dalla citata convenzione del 2005, il Consiglio Comunale procederà all'autorizzazione della deroga ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/05 come recepito dall'art. 44 delle NTA del vigente PGT, in funzione dell'ampliamento della Fiera e per i fini propri della stessa, quale servizio di interesse pubblico generale già esistente fino a un massimo di 6.500 mq. di slp di superficie corrispondente all'ex Palazzetto EIB, oggi destinato d attrezzatura sportiva, fatta sal-

va l'eventualità che gli strumenti urbanistici all'epoca vigenti prevedano già tale possibilità;

- c) di prendere atto delle nuove tavole A - B - C da allegare allo schema di modifica di convenzione urbanistica;
- d) di prendere atto di quanto esposto nelle premesse della presente deliberazione che fa parte integrante e sostanziale di questo provvedimento;
- e) di dare atto che per quanto non variato nello schema di convenzione si rimanda alla convenzione urbanistica dell'1.8.2005 n. 81490 rep. e n. 22547 racc. notaio Bruno Barzellotti e all'atto di modifica del 25.2.2011 n. 89523 rep. e n. 26697 racc. notaio Bruno Barzellotti, fatti salvi i termini per il completamento degli edifici che sono prorogati di anni dieci (10) dalla data stipulazione della nuova convenzione;
- f) di prenotare la spesa di € 700.000,00 a parziale finanziamento delle opere di ristrutturazione dell'immobile come segue:

Miss.	Progr	titolo	macro aggregato	Rif. Bil.	Cap/art.	impegno	Cod.conto finanziario
08	01	2	02	2015	232009/000	PR 2015 3848	U.2.02.01.09.002

- g) di dare atto che sono a carico della proprietà tutte le spese inerenti e conseguenti al citato atto comprese quelle inerenti al rogito notarile, le spese di registrazione e trascrizione;
- h) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

1143883/353