

PREMESSA

Con atti

- _ n. 63875/16221 stipuato presso il notaio Barzellotti in data **09/04/1999**
- _ n. 71452/18471 stipulato presso il notaio Barzellotti in data **25/05/2001**

la società Immobiliare Fiera di Brescia Spa ha sottoscritto con il Comune atti convenzionali relativi alla assunzione di obblighi di realizzazione opere di urbanizzazione nell'ambito del Nuovo Polo Espositivo di Brescia che occupa una superficie territoriale di circa 291.000 mq ;

Con atto n. 80866/22215 del **06/04/2005** stipulato presso il notaio Barzellotti la società IFB ha ceduto al Comune parte delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

In data **01/08/2005** con atto n. 81490/22547 la medesima società e altri soggetti che nel frattempo hanno acquisito una quota del comparto, è stata stipulata presso il notaio Barzellotti, una nuova Convenzione Urbanistica, in sostituzione delle precedenti, tesa a disciplinare il completamento del quartiere fieristico.; la medesima convenzione è stata variata in data **25/02/2011** per una ridefinizione delle aree asservite all'uso pubblico.

CONTENUTI TECNICO/ECONOMICI DELLA VARIANTE

Con la Convenzione del **01/08/2005** la IFB spa si è impegnata alla realizzazione , a propria cura e spese le seguenti opere :

OO.UU. Primaria

_ bretella stradale congiungente Via Caprera con Via Sorbanella per un costo preventivato di € 1.400,000 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione di 10.000 mq. di slp non strettamente afferenti alle attività espositive.

OO.UU. secondaria

_ collegamento tra via Caprera e via Ghislandi compresa rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con via Ghislandi.

_ rotatoria Via Ghislandi-Noce-sottopasso Tangenziale Ovest.

_ pista ciclabile e verde attrezzato Via Caprera _ Via Ghislandi e nel tratto di Via Caprera dal fornice al la rotatoria su via Orzinuovi .

_parcheggi e fascia alberata al piede della scarpata della tangenziale

_ realizzazione del parco presso la cascina Lucini

_ Nuovo fornice ciclo pedonale tangenziale Sud

Per un totale complessivo di **€ 13.397.040,00,00** .

Nell'ambito della medesima convenzione la IFB si è obbligata alla cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per complessivi mq. 109.880 ed alla costituzione di servitù di uso pubblico per mq. 84.000 a fronte della realizzazione di

Mq. 104.557 d slp di cui

Mq **54.557,00** minimi di funzioni espositive

Mq. **50.000,00** massimi di funzioni non strettamente espositive ulteriormente articolati in mq 16.000 destinati a strutture ricettive (alberghi) e massimi mq. 4000 destinati ad attività commerciali con la possibilità di localizzare una media struttura di vendita non alimentare.

In data 29/12/2006 e 24/04/2008 la IFB ha venduto alla Expo Sviluppo srl parte delle aree/immobili ricompresi nel perimetro del comparto trattenendo l'onere di realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti per un importo complessivo di € **7.570.080** desumibili dalla comparazione delle opere previste/realizzate/non realizzate sommate al valore delle aree cedute/da cedere come previsto nella citata Convenzione 2005.

A) Opere Convenzionate nel 2005 :

Via Caprera 1° lotto, già realizzate nel 2005	€ 2.585.000,00
Bretella Caprera Sorbanella compr. fornice	€ 1.400.000,00
Parcheggio sud già realizzato nel 2005	€ 800.000,00
Parcheggio sud tangenziale	€ 2.000.000,00
Parco cascina Lucini	€ 50.000,00
Collegamento Caprera Ghislandi	€ 2.900.000,00
Fornice pedonale tang. Sud	€ 800.000,00
Svincolo tang. Ovest Ghislandi	€ 1.200.000,00
Totale opere	€ 11.735.000,00
<i>Valore aree in cessione complessivo stimato *</i>	<i>€ 1.662.040,00</i>
Totale da realizzare	€ 13.397.040,00

** erano previsti in cessione mq. 44.630 per opere di urbanizzazione primaria del valore di € 357.040,00 (€ 8,00/mq) e mq 65.250 per opere di urbanizzazione secondaria del valore di € 1.305.000,00 (€ 20,00/mq), per complessivi mq. 109.880 ed € 1.662.040.*

B) Opere realizzate :

Via Caprera 1° lotto	€ 2.585.000,00
Parcheggio sud padiglione	€ 800.000,00
Collegamento Caprera Sorbanella escluso fornice	€ 1.342.225,00
Parcheggio sud tangenziale	€ 227.775,00
Illuminazione pubblica Sorbanella	€ 50.155,00
Spostamento Snam	€ 17.500,00
Spostamento Telecom	€ 3.837,00
Totale opere	€ 5.026.492,00
<i>Valore aree in cessione *</i>	<i>€ 800.468,00</i>
Totale realizzato	€ 5.826.960,00

* Sono stati già ceduti :

mq. 15.606 , opere primarie, Caprera primo stralcio, del valore di € 124.848,00 (valore di esproprio)

mq 11.880 , opere primarie, vd convenzione 2005, per un valore di € 350.00,00 (valore di esproprio)

mq 6.220 (Via Sorbanella , esproprio, primarie) per un valore di € 130.620,00 (valore di esproprio)

Per un totale di **mq. 33.706** ed un valore complessivo di **€ 605.468,00**

Alle aree di cui sopra si aggiungono, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le seguenti cessioni già previste in precedenti atti convenzionali e non ancor avvenute :

Mq. 11.250 per opere di urbanizzazione primaria (area di spaglio) del valore di € 90.000,00

Mq. 5.250 per opere di urbanizzazione secondaria (verde e pista ciclabile) del valore di € 105.000,00 (mq. 5.250 x 20€)

Per un totale di **mq. 16.500** ed un valore complessivo di **€ 195.000,00**

Sono ulteriormente previsti in cessione con la presente convenzione_ :

Mq 7.082 area di pertinenza EIB del valore di € 110.000,00

Mq.3.809 area per viabilità di emergenza del valore di € 30.000,00

Per un totale di mq. 10.891 ed un valore di **€ 140.000,00**

C) Nel dettaglio non sono stati realizzati i seguenti interventi :

Collegamento Caprera Ghislandi	€ 2.900.000,00
Svincolo tangenziale Ovest Via Ghislandi	€ 1.200.000,00
Fornice ciclo pedonale tang. Sud	€ 800.000,00
Parco Cascina Lucini	€ 50.000,00
Totale opere	€ 4.950.000,00
Valore aree da cedere **	€ 1.193.480
Totale impegni	€ 6.143.480,00

** mq. 59.674 (109.880 - 50.206) per un valore di € 20/mq (urbanizzazioni secondarie)

Alla luce del nuovo assetto viabilistico della zona di Via Caprera e dei lavori di riqualificazione della tangenziale Sud è venuta meno la necessità di realizzare alcuni interventi viabilistici. Inoltre si è reso opportuno ricondurre ad un solo padiglione gli spazi espositivi, viste le reali necessità in questo senso evidenziate dal mercato ovvero dal tessuto

imprenditoriale; è necessario quindi procedere con una revisione della Convenzione Urbanistica .

In particolare si propone una rideterminazione delle destinazioni d'uso per le superfici non realizzate ed una revisione delle opere di urbanizzazione alla luce sia delle opere infrastrutturali nel frattempo realizzate da parte di altri enti sia della non più attualità di alcuni collegamenti viabilistici (rete stradale a sud del polo fieristico tra la tangenziale e Via Ghislandi) .

La slp residua sul comparto, comprensiva dei 6.500 mq costituenti l'EIB che ora viene ceduto al Comune, come esplicitato di seguito, viene ripartita per mq. 24.450 alla IFB e per mq. 48.176 alla Expo Sviluppo con le seguenti destinazioni d'uso :

VERIFICA SUPERFICI/DESTINAZIONI D'USO

	Slp realizzata	Slp residua	Tot. slp privata
IFiera	Mq 29.507 Mq. 18.545 Padiglione _ espositivo Mq. 4.462 corpo ovest _servizi Mq. 6.500 EIB	Mq. 24.450 di cui Mq. 24.450 espositivi e di stretta afferenza .	Mq. 53.957
MG	Mq. 2.424 _ ricettivo		Mq. 2.424
Expo S.		Mq. 48.176 Mq. 14.000 comm. Mq. 34.176 direzionale, ricettiva e congressuale	Mq. 48.176
			Mq. 104.557

Complessivamente le funzioni espositive e quelle di stretta afferenza a queste ultime risultano essere pari a mq . 56.381 quindi superiori al 50 % del totale come previsto dal PRG/PGT ; risulta inoltre garantita la presenza di funzioni congressuali come prescritto dallo strumento urbanistico.

Con la presente variante la Expo Sviluppo prevede la realizzazione di mq 14.000 a destinazione commerciale in luogo dei 4000 massimi previsti nella precedente convenzione ma in conformità a quanto previsto dal PRG/PGT in quanto la norma prevede la possibilità di variare il mix funzionale a condizione che venga mantenuta una prevalenza espositiva dell'intero complesso come sopra richiamato.

I 10.000 mq che si aggiungono ai già previsti 4000 mq commerciali comportano la necessità di reperire altri mq 10.000 di standard (200 % della slp – 100 % della originaria destinazione) .

L'individuazione di una struttura pubblica in luogo del palazzetto dello sport originariamente di competenza privata lascia aperta la possibilità per IFB , tramite

successivo procedimento di deroga ai sensi dell'art. art 40 c. 2 della LR 12/05, di incrementare la slp complessivamente considerata sul comparto (104.557 mq privati + 6.500 mq pubblici) avviene

Il comune di Brescia ha espresso la volontà, mediante specifica previsione nell'ambito del Piano dei Servizi, di acquisire al proprio patrimonio il palazzetto EIB al fine di riconvertirlo ad usi sportivi e ricreativi con onere a carico della Immobiliare Fiera .

Tale operazione consente :

- di acquisire, in conformità al Piano dei Servizi , l'ex edificio EIB per una slp di mq. 6.500 e per un valore di € 1.400.000,00 come da stima agli atti degli uffici e di considerarlo in compensazione delle aree non cedute per un valore di € 1.193.480 .(vd tabella C)
- di convertire l'importo delle opere di urbanizzazione non realizzate per € 4.950.000,00 (vd tabella C) nella ristrutturazione del palazzetto per un importo di € 6.729.686,29 come desumibile dal progetto aggiudicatario della gara indetta dalla Immobiliare Fiera.
- Di acquisire ulteriori aree di stretta afferenza al futuro palazzetto dello sport (pertinenza e viabilità di emergenza) per complessivi mq. 10.891 (mq. 3.809 + mq. 7.082 cui si riconosce un valore di € 140.000,00.
- di " liberare " 6.500 mq di slp che tornano in capo alla IFB che li destinerà a funzioni espositive o di stretta afferenza a queste ultime

VERIFICA STANDARD E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Standard

La Expo' Sviluppo ha chiesto di trasferire lo standard originariamente individuato su area asservita nei pressi della cascina Lucini su area situata a nord del padiglione espositivo della superficie di mq. 35.600 compresi del maggior standard dovuto per la nuova quota di destinazione commerciale .

Poiché i 24.555 mq vengono ora sottratti dall'asservimento e contestualmente si genera un fabbisogno ulteriore di 10.000 mq, si genera un fabbisogno di mq 34.555 che viene soddisfatto dal reperimento di mq. 35.600 di aree in cessione .

Opere di urbanizzazione

Rinunciando all'impegno alla realizzazione delle opere di cui alla tabella C) il proponente si impegna alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria :

1. sistemazione dell'area verde in cessione per un importo di € **100.000,00** secondo modalità che verranno dettagliate in sede di presentazione del Piano Attuativo di Completamento del polo fieristico .
2. riqualificazione del palazzetto EIB confermandone la destinazione a palazzetto dello sport e per un valore finale di € **8.269.686,9** (1.400.000,00 – valore edificio + 140.000_ valore aree cedute afferenti il palazzetto + 6.729.686,29_ importo aggiudicazione gara).

CESSIONI E ASSERVIMENTI

Cessioni

Il proponente, in base alla presente convenzione si impegna a cedere :

1. L'edificio denominato ex EIB della superficie di mq. 6500 (colore rosso tratteggiato)
2. l'area di mq. 7.082 di pertinenza del palazzetto (colore rosso) cui si riconosce a scomputo un valore di € 110.000,00
3. L'area a nord del padiglione fieristico , comprensiva di fabbricato rurale dismesso e della superficie di mq. 35.600 (colore viola) .
4. Area della superficie di mq. 400 coincidente con parte della rotatoria in progetto situata a nord est dell'area Cascina Lucini (colore fucsia) .

Sono computabili come standard in compensazione del minor standard (asservimento area cascina Lucini) e come standard aggiuntivo , soltanto le aree di cui al punto 4.

Il proponente cede contestualmente :

l'area di mq 3.809 di connessione tra il palazzetto e il quartiere (colore arancione) cui si riconosce a scomputo un valore di € 30.000,00

Vengono inoltre cedute, in base agli impegni assunti con le precedenti convenzioni , le seguenti aree destinate/destinabili ad opere di urbanizzazione primaria non rientranti nel computo dello standard.

1. Area della superficie di mq. 5.250 (cessione contestuale) coincidente con area limitrofa a sede stradale (area verde e pista ciclabile) .
2. Area della superficie di mq. 111.250 (cessione contestuale) corrispondente ad area di spaglio a sud della tangenziale .

Si da atto che l'impegno alla cessione previsto nella convenzione originaria viene sostituito con gli impegni/cessioni sopra elencati.

Asservimenti

Coerentemente con gli impegni assunti nella Convenzione 2005 si asservono all'uso pubblico le seguenti aree :

- Parcheggio a sud della tangenziale sud per mq. 38.930.
- A parziale rettifica della Convenzione 2011 il Parcheggio ad est del palazzetto per mq. 17.763

Le parti rinunciano pertanto all'asservimento di mq. 24.555 individuati presso l'area Lucini in base alla Convenzione 2005.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Giampiero Ribolla



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Arch. Ornella Fogliata

