



COMUNE DI BRESCIA

Atto d'obbligo integrativo a convenzione urbanistica

02 dicembre 2016

In data 20/07/2015 la società **Nuovi Assetti Urbani spa** ha sottoscritto presso il notaio GB. Calini (rep. 100309 , rac. 34170) una Convezione Urbanistica disciplinante lo sviluppo immobiliare del comparto situato tra Via Dalmazia Via Salgari e Via Don Bosco denominato Comparto A - San Nazzaro nell'ambito del quale si prevedeva la realizzazione di una grande struttura di vendita .

In data 30/07/2015 la società Immobiliare Turchese srl, società che vede quale socio unico Coop Lombardia s.c., ha acquistato da NAU spa il comparto commerciale per una superficie complessiva di 27.000 mq. e una superficie linda di pavimento – slp a destinazione commerciale pari a mq. 14.920 .

Contestualmente al citato atto di acquisto Coop Lombardia sc ha sottoscritto con NAU un atto ricognitivo avente ad oggetto il trasferimento a Coop Lombardia della Autorizzazione unitaria per l'apertura di un centro commerciale rilasciata a NAU Nuovi Assetti Urbani spa dal comune di Brescia in data 21/11/2012 ed in scadenza al 21/11/2016.

In data 28/07/2016 la società NAU e la società Immobiliare Turchese hanno sottoscritto un contratto preliminare di compravendita per l'acquisizione da parte di Immobiliare Turchese, in aggiunta ai 14.920 già acquisiti, di ulteriori mq 489 di slp che vengono quindi sottratti dalla disponibilità residua sul Piano Attuativo detenuta da NAU .

Con provvedimento PG 133861 del 31/08/2016 l'Autorizzazione Commerciale unitaria in essere è stata volturata a Coop Lombardia .

Coop Lombardia con nota del 16/08/2016 PG 127427 ha chiesto una proroga di validità della Autorizzazione Commerciale sopracitata per ulteriori 24 mesi .

Con istanza del 28/12/2015 PG 185443 e successive integrazioni in data 18/03/2016 PG 45004 e da ultimo in data 26/07/2016 PG 117450 Coop Lombardia s.c. e Immobiliare Turchese ai fini della attivazione mediante presentazione di istanza edilizia (Permesso a Costruire PG 75028 del 12/05/2016) del centro commerciale denominato " Nuova Flaminia " ha chiesto al Comune, tenuto conto di quanto previsto nell'atto d'obbligo allegato alla Autorizzazione Commerciale, di subentrare a NAU negli impegni " di sostenibilità " già assunti con il citato atto .

Inoltre con riferimento alla struttura di nuovo centro commerciale l'**Immobiliare Turchese** chiede :



COMUNE DI BRESCIA

1. di asservire all'uso pubblico la galleria interna di distribuzione del centro (mq. 1.631) scomputandone la superficie dalla slp complessiva assegnata al comparto; la proprietà si riserva la facoltà di collocare all'interno della galleria che sarà asservita all'uso pubblico alcuni chioschi, in posizioni da definire, con destinazione commerciale e per una slp complessiva di mq. 169 .
2. di poter collocare i 489 mq di slp con destinazione direzionale acquisiti da NAU all'interno del centro commerciale.
3. Di poter usufruire, con modalità da concordare ed a titolo non oneroso, dello spazio esterno destinato a parcheggio per la realizzazione di eventi temporanei .

La società si rende per conto disponibile a :

1. alla creazione all'interno della galleria di desk temporanei a disposizione del comune da assoggettare ad apposito regolamento prima del rilascio del certificato di agibilità del centro commerciale.
2. a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione :
 - a) realizzazione del muro perimetrale a delimitazione del lotto Coop e del parco in lato ovest per un valore di 120.000,00 in aggiunta l progetto delle opere di urbanizzazione parco pubblico già incarico a NAU.
 - b) realizzazione opere di miglioramento del parco pubblico per un importo di € 100.175,30.
 - c) opere di sistemazione di via Dalmazia e via Salgari per un importo minimo stimato di € 175.000,00 .

Le opere sono stimate in base al progetto esecutivo presentato con PG 57845 del 13/04/2016 ed approvato con DG n. 633 del 25/10/2016 per le opere di cui alla lettera a) e b) ed in base lo studio di fattibilità presentato con PG 117450 del 26/07/2016 per le opere di cui alla lettera c) .

3. provvedere alla manutenzione del parco pubblico per tre anni dalla data di presentazione collaudo delle opere secondo il capitolato prestazionale allegato e per un valore di € 100.000,00 .

La Coop Lombardia , subentrando nella titolarità della Autorizzazione Commerciale e degli impegni contenuti nell'atto d'obbligo a titolo di " sostenibilità della nuova struttura commerciale " annesso a quest'ultima propone:



COMUNE DI BRESCIA

4. di rideterminare, a parità di importo, gli impegni già assunti da NAU nell'ambito del citato atto d'obbligo mediante la previsione di un budget finalizzato alla istituzione di finanziamenti e servizi formativi a favore di startup giovanili da attivare nel centro storico.
5. di corrispondere, sempre nell'ambito degli interventi di sostenibilità sopracitati, all'Istituto Salesiano Don Bosco Brescia la somma di € 150.000,00, a titolo di contributo per il miglioramento delle attrezzature di interesse pubblico presenti, connesse all'attività ricreativa e sportiva svolta dall'Istituto, particolarmente qualificanti all'interno del quartiere Don Bosco oggetto dell'intervento urbanistico in cui si colloca la nuova struttura commerciale. Tale somma dovrà essere versata prima dell'agibilità del Centro Commerciale e previa presentazione di un programma di interventi e del relativo preventivo di spesa da concordare con il Settore Urbanistica ; L'istituto dovrà, a consuntivo certificare le spese effettivamente sostenuta mediante la presentazione di idonea documentazione.

Centro commerciale	Slp	Slp acquisita	Slp da collocare
Grande distribuzione *	Mq. 6.919		
Medie strutture *	Mq. 4.058		
Esercizi di vicinato *	Mq. 2.056		
Ristorazione	Mq. 1.718		
Chioschi (commerciale)	Mq. 169		Mq. 151
Direzionale	Mq. 489	Mq. 489	
Totale slp al netto della galleria	Mq. 15.409 *		

* la superficie di vendita non potrà complessivamente superare gli 11.600 mq di cui mq. 4.100 destinati alla tipologia alimentare come da Autorizzazione Commerciale unitaria .

Lo standard urbanistico afferente il centro commerciale è verificato come segue :

Destinazione d'uso nell'ambito della GSV	Slp	Necessario (200% slp)	Reperito
Commerciale	Mq. 14.920	Mq. 29.840	
Direzionale	Mq. 489	Mq. 978	
		Mq. 30.818	Mq. 39.248 di cui Mq. 17.364 parco Mq. 5.911 piste cicl., marciapiedi Mq. 8.850 parch. a raso Mq. 7123 parch. Interrato



COMUNE DI BRESCIA

				+ 8.430
--	--	--	--	---------

PRINCIPALI CONTENUTI TECNICI ATTO D'OBBLIGO

Impegni assunti da IMMOBILIARE TURCHESE SRL

OPERE DI URBANIZZAZIONE

La società Immobiliare Turchese si impegna a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione :

- a) realizzazione del muro perimetrale a delimitazione del lotto Coop e del parco in lato ovest per un valore di 120.000,00 in aggiunta al progetto delle opere di urbanizzazione parco pubblico già incarico a NAU.
- b) opere di miglioramento del parco pubblico per un valore di € 100.175,30
- c) opere di sistemazione di via Dalmazia e via Salgari per un importo minimo stimato di € 175.000,00 .

Le opere sono stimate in base al progetto esecutivo presentato con PG 57845 del 13/04/2016 e approvato con DG n. 633 del 25/10/2016 per le opere di cui alla lettera a) e b) ed in base lo studio di fattibilità presentato con PG 117450 del 26/07/2016 per le opere di cui alla lettera c) .

Scadenze

Il progetto esecutivo delle opere di cui alla precedente lettera c) dovrà essere presentato completo di verifica entro il 28/02/2017.

Tutte le opere dovranno essere ultimate prima del rilascio del certificato di agibilità ovvero prima della attivazione del Centro Commerciale .

SERVITU' D'USO PUBBLICO

La società Immobiliare turchese asserve all'uso pubblico la galleria interna di distribuzione del centro commerciale individuata con il colore rosso tratteggiato sulla allegata planimetria per una superficie di mq . 1.631 e corrispondente a parte del mappale 259 fg NCT n. 164.

La predetta galleria dovrà essere aperta al pubblico tutti i giorni in via generale dalle ore 8.00 alle ore 22.00 salvo diversa modalità da concordare con il comune .

All'interno della galleria è ammessa la collocazione di chioschi, in posizioni da definire, con destinazione commerciale e per una slp complessiva di mq. 169;



COMUNE DI BRESCIA

E' altresì consentito, con modalità da concordare con il Comune e a titolo non oneroso, l'utilizzo per eventi temporanei degli spazi esterni già asserviti al uso pubblico e destinati a parcheggio .

IMPEGNI PARTICOLARI

La società Immobiliare Turchese si impegna a provvedere alla manutenzione del parco pubblico per tre anni dalla data di presentazione del collaudo delle opere secondo il capitolato prestazionale allegato e per un valore di € 100.000,00 .

Impegni assunti da COOP LOMBARDIA s.c.

Coop Lombardia , subentrando nella titolarità della Autorizzazione Commerciale e degli impegni contenuti nell'atto d'obbligo per quanto di competenza ferme restando gli impegni a titolo di " sostenibilità della nuova struttura commerciale " annesso a quest'ultima si impegna

_ a rideterminare, a parità di importo, gli impegni già assunti da NAU nell'ambito del citato atto d'obbligo mediante la previsione di un budget finalizzato alla 'istituzione di finanziamenti e servizi formativi a favore di startup giovanili da attivare nel centro storico .

_ a corrispondere, sempre nell'ambito degli interventi di sostenibilità sopracitati, all'Istituto Salesiano Don Bosco Brescia la somma di € 150.000,00, a titolo di contributo per il miglioramento delle attrezzature di interesse pubblico presenti, connesse all'attività ricreativa e sportiva svolta dall'Istituto, particolarmente qualificanti all'interno del quartiere Don Bosco oggetto dell'intervento urbanistico in cui si colloca la nuova struttura commerciale. Tale somma dovrà essere versata prima dell'agibilità del Centro Commerciale e previa presentazione di un programma di interventi e del relativo preventivo di spesa da concordare con il Settore Urbanistica ; L'istituto dovrà, a consuntivo certificare le spese effettivamente sostenute mediante la presentazione di idonea documentazione

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Arch. Ornella Fogliata

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
CONVENZIONI URBANISTICHE E PARCO DELLE CAVE
Ing. Claudio Bresciani

Allegati :

Planimetria

Capitolato prestazionale