

<b>OGGETTO</b>	<b>Piano Attuativo</b>
<b>PROT.</b>	99493/2015
<b>COMMITTENTE</b>	<b>Immobiliare Il Ponte spa</b>
<b>LOCALITA'</b>	Via Don Vender

---

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

La proposta di Piano Attuativo riguarda un' area situata tra in Via Don Giacomo Vender nel quadrante nord ovest della città catastalmente corrispondente ai mappali n. 84, 102, 105 del foglio NCT n. 40 di proprietà Immobiliare il Ponte spa e i mappali n. 47, 48, 49, 50, 51, 57, 58, 59, 60 del foglio NCT n. 40 di proprietà comunale ( ex depuratore ) .

Il comparto ha una superficie territoriale di circa mq. 14.335 di cui circa mq 8.879 di proprietà comunale ed è lambito in lato est dal fiume Mella e ad ovest da Via Don vender; attualmente l'area è in edificata in lato nord mentre ospita l'insediamento commerciale Italmark in lato sud .

Il PGT vigente disciplina l'area di intervento quale PAV 516 richiamando la disciplina urbanistica all'Ambito G1 del Documento di Piano PGT 2012 . In base a quest'ultima sul comparto sono realizzabili mq. 2.867 di slp commerciale ( media struttura di vendita superiore a 600 mq ) da collocarsi nell'area di proprietà comunale previa demolizione dell'attuale supermercato Italmark e permuta con il Comune delle aree interessate .

Trattandosi di Ambito del Documento di Piano PGT 2012 la proposta è corredata dalla documentazione necessaria alla valutazione prevista dall'art. 36 delle NTA " *Programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica* " come declinato dal Bando approvato con Det. Dirigenziale n. 936/49901 PG del 09/05/2013.

L' area pur essendo limitrofa al corso del fiume Mella non è assoggettata a vincolo ambientale ( esclusa dall'applicazione del vincolo perché edificata o di completamento alla data di entrata in vigore della legge 831/85 ) mentre è interessata dalla fascia di rispetto dal corso d'acqua pubblico ( 10 metri) .

Nell'ambito delle classi di fattibilità paesaggistica l'isolato si colloca in " classe di sensibilità paesaggistica 4\_ Elevata " .

## PROPOSTA PROGETTUALE

Il Piano Attuativo in conformità alle previsioni di PGT prevede la realizzazione di un edificio commerciale (medi struttura di vendita alimentare) su area di proprietà comunale in luogo del preesistente su area limitrofa che viene demolito. Il nuovo fabbricato si colloca quindi nella parte più a nord del comparto e affaccia su un parcheggio a raso pertinenziale e asservito all'uso pubblico.

L'accesso avviene tramite una rotatoria dalla via Don Vender che da accesso anche al parco pubblico.

L'edificio si sviluppa su un unico livello fuori terra e un piano interrato interamente adibito a parcheggio.

## CESSIONI

Il nuovo insediamento insiste su area comunale che viene parzialmente permutata con la limitrofa area di proprietà del proponente sulla quale insiste un fabbricato principale che viene demolito ed un fabbricato (lato sud ovest dell'area) destinato ad abitazioni popolari che viene recuperato e ceduto al Comune con destinazione a Servizi per il quartiere.

La permuta avviene per mq. 5.186 ceduti al comune a fronte di un'area di proprietà del comune ceduta al proponente per mq. 5495.

L'area che viene ceduta dal Comune si presenta libera da manufatti tranne che per la presenza di una antenna per telecomunicazione che verrà rimossa e ricollocata a cura e spese del proponente mentre l'area ora in proprietà del proponente ospita un fabbricato commerciale di circa mq. 1.500 che viene demolito e un fabbricato residenziale dismesso che viene mantenuto e recuperato a spese del proponente.

Sono ulteriormente ceduti a titolo di standard mq. 370 corrispondenti al mappale n. 105 foglio 40 sul quale insiste un fabbricato dismesso.

## MONETIZZAZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Le aree da destinare a servizi pubblici non reperite sono monetizzate per mq. 2.565 attribuendo un valore di € 140,00/mq per complessivi € 359.100,00.

In luogo del versamento della monetizzazione dovuta si prevede

- la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo di € 318.857,96
- il riconoscimento quale standard della sola cessione nello stato di fatto in cui si trova dell'edificio dismesso identificato al mappale 105 del foglio nct n. 40. Tale edificio, realizzato negli anni '30 del 1900 era originariamente destinato ad ospitare gli sfollati dalle demolizioni di Piazza Vittoria e si trova ora in stato di abbandono. Esso è costruito da un corpo di fabbrica a forma di "L" disposto su un unico livello per una sip di circa mq. 220; a detto edificio (al netto del sedime) viene riconosciuto un valore di € 325,00/mq per complessivi € 71.500,00 che vengono anch'essi riconosciuti a scomputo della monetizzazione dovuta.

## OPERE DI URBANIZZAZIONE

### Opere di urbanizzazione

Il Piano attuativo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria su aree in cessione e su aree asservite interne al comparto e su aree esterne già di proprietà comunale ovvero nella disponibilità dello stesso ( argine fiume Mella ) .

In particolare si prevede :

opere di urbanizzazione primaria \_ realizzazione di parcheggio a raso per n. 33 posti auto su area asservita all'uso pubblico

opere di urbanizzazione secondaria \_ Formazione Parco pubblico

### Opere afferenti alla Qualità Aggiuntiva

Ai sensi dell'art. 33 delle NTA previgenti e della scheda del Documento di Piano che disciplina l'intervento dovrà essere corrisposto a titolo di Qualità Aggiuntiva un importo pari agli oneri di urbanizzazione secondaria di competenza dell'intervento moltiplicati, in questo caso, per un fattore K predeterminato dalla scheda e secondo la formula

$$DQa = slp \times T \times K$$

Con

*T = oneri di urbanizzazione secondaria dovuti*

*K = 1*

*predeterminando gli oneri di urbanizzazione dovuti in funzione della slp e della destinazione commerciale prevista .*

Quindi **DQA sarà pari a € 319.700,00 .**

L'art. 33 previgente in riferimento alla Qualità Aggiuntiva , recita come " *il 20 % dovrà essere reimpiegato per interventi compensativi sulle matrici ambientali e di questo 20 % il 3 % dovrà essere corrisposto per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline "*;

Vista la natura delle opere proposte si ritiene assolto l'obbligo di cui sopra cui si aggiunge il versamento di € 1.918,20 da destinarsi ad opere di valorizzazione del parco delle colline e mediante .

Quindi l'importo commisurato alla Qualità Aggiuntiva verrà corrisposto mediante :

- 1) la realizzazione di opere per € 403.953,74 consistenti in
  - \_ realizzazione di pista ciclabile lungo il fiume Mella su area di proprietà del Consorzio di Difesa del Mella
  - \_ ristrutturazione fabbricato in cessione per la realizzazione di un centro civico .

- 2) il versamento di € 1.918,20 da destinarsi ad opere di valorizzazione del parco delle colline .

#### ASPETTI PROCEDURALI

Il Planivolumetrico è stato presentato con PG 99493 in data 22/07/2015 come Piano Attuativo conforme al PGT ed è corredata dalla documentazione necessaria per la valutazione ai sensi dell'art. 36 delle NTA.

A seguito di istruttoria interna e di valutazione condotta collegialmente con i Settori Sportello dell'Edilizia, Mobilità e Traffico, Verde e Parchi per le rispettive competenze, sono state richieste alcune integrazioni prodotte in data 13/07/2016 e 22/03/2017.

La Commissione Paesaggio ha esaminato il progetto nella seduta del 18/05/2016 ed ha espresso parere favorevole rimandando una più puntuale valutazione di merito alle successive fasi progettuali.

In data 17/11/2016 è stato acquisito il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia ai sensi dell'art. 30 delle NTA vigenti.

#### VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

**Previsione PGT : PAV 516**

**Ambito G: Oltremella**

**Progetto di trasformazione Italmark**

**Unità di intervento G.1**

#### Indici e parametri urbanistici

<i>Sup. Territoriale</i>	<i>Mq 14.335</i>
<i>Destinazioni funzionali ammesse</i>	<i>Prevalente : media struttura di vendita sup. a 600 mq. di sv . Complementare: ricettiva, direzionale, commerciale di vicinato , media struttura inferiore a 600 mq. Escluse : produttiva, grandi strutture di vendita, agricola, residenziale , servizi</i>
<i>Servizi pubblici ( Standard )</i>	<i>Mq. 5.556,00 ( verde e parcheggi )</i>

Indice / parametro	Assegnato	Previsto
Superficie lorda di pavimento	Mq. 2.867	mq. 2.780
Superficie di vendita	Inferiore a mq. 2.500	Mq. 1.818
Superficie permeabile	Art. 11 NTA 30 % lotto territoriale Mq. 4.300	Mq. 6.000 di cui mq. 5.300 a verde permeabile
Parcheggi pertinenziali	100 % della slp Mq. 2.780	Mq. 2.865, interrati e interamente aperti al pubblico
Standard	150 % della slp mq 4.170	Mq. 1.605 di cui : Mq. 1.235 parcheggi asserviti all'uso pubblico Mq. 370 fabbricato (solo sedime) con area di pertinenza  Fabbricato dismesso della superficie di mq. 220 valutato a valore di mercato
Permuta		Mq. 5.495 ceduti dal Comune di Brescia Mq. 5.186 ceduti dal proponente
Conguaglio aree in permuta		Mq. 309
Monetizzazione		Mq. 2.565

#### RIFLESSI SUL BILANCIO DELL'ENTE

L'attuazione del presente intervento comporta per l'ente l'acquisizione di aree e opere di urbanizzazione che arricchiscono il patrimonio comunale nonché la permuta di aree .

In particolare sono previsti :

\_ una cessione al comune di aree per mq. 5.186 del valore 518.600,00 contestualmente alla cessione da parte del comune al proponente di aree delle superficie di mq. 5.495 del valore di € 549.500,00 ; l'area acquisita dal Comune ai fini patrimoniali assume un valore pari ad € 518.600,00.

\_ una cessione di aree a titolo di standard per un valore di € 854,70 8 ( mq. 370 x € 2.31 ) .

\_ L'acquisizione sempre a titolo di standard di un fabbricato del valore di € 71.500,00 .

\_ un conguaglio economico a favore del Comune per la permuta a maggior superficie per mq. 309 ( 5495 – 5186 ) pari a € 30.900,00.

Inoltre

\_ la realizzazione di opere per complessivi € 364.480,60 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per € 321.741,73

\_ la realizzazione di opere per € 403.953,74 a titolo di Qualità Aggiuntiva

\_ la realizzazione di opere per € 318.857,93 in luogo della monetizzazione del conguaglio dovuti.

\_ il versamento di € 1.918,20 da destinarsi ad opere di valorizzazione del parco delle colline

## PRINCIPALI CONTENUTI TECNICI DELLA CONVENZIONE

### 1\_ OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Proponente s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino/colore sulla allegata planimetria generale Tav. B\_ regime delle opere \_ che fa parte integrante della presente convenzione:

Colore arancio \_ Realizzazione parcheggio ( *area asservita* )

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà essere presentato completo di verifica prima della stipula della presente convenzione urbanistica .

#### Modalità finanziarie

Le opere sopra descritte sono a totale carico del Proponente.

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005 il costo delle opere di cui sopra è scomputabile dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Il valore delle predette opere è stimato in € **128.216,63** (al netto dello sconto) di cui ammessi allo scomputo € 85.477,76 ( pari ai 2/3 ) , salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse.

#### Scadenze

Tutte le opere relative al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine entro il rilascio della agibilità o titolo equivalente e comunque non oltre 3 anni dalla stipula della convenzione.

## **2\_ OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il Proponente si impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito retino/colore sull'allegata planimetria generale Tav. B\_ regime delle opere \_ che fa parte integrante della presente convenzione:

Colore verde \_ realizzazione parco pubblico ( *parte su area in cessione , parte su area già in proprietà del Comune* )

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà essere verificato e validato prima della stipula della presente convenzione urbanistica.

### Modalità finanziarie

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005 il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è scomputabile dall'ammontare dagli oneri di urbanizzazione secondaria applicabili in sede di rilascio dei permessi di costruire .

Il valore delle predette opere è stimato in € **236.263,97** ( al netto dello sconto ) interamente ammessi allo scomputo e salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse .

### Scadenze

Tutte le opere relative al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine entro 12 mesi dal rilascio della Agibilità o atto equivalente e comunque non oltre 3 anni dalla stipula della Convenzione .

## **3\_ OPERE RELATIVE ALLA QUALITA' AGGIUNTIVA**

A titolo Qualità Aggiuntiva ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di attuazione del PGT 2012 e con diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria il Proponente dovrà corrispondere l'importo di € 319.700,00 di cui € 1.918,20 da versare a titolo di valorizzazione del parco delle colline .

In luogo della corresponsione di Qualità Aggiuntiva per € 317.781,80 il proponente si impegna alla realizzazione delle seguenti opere individuate sulla allegata tavola B\_ regime delle opere\_ :

- colore giallo \_ pista ciclabile lungo il fiume Mella ( *su area di proprietà del Consorzio di Difesa del Mella* )
- colore giallo \_ Ristrutturazione fabbricato da adibire a centro civico ( *su area in cessione* )

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà essere verificato e validato prima della stipula della presente convenzione urbanistica.

#### Modalità finanziarie

Il Proponente si impegna a realizzare le opere descritte all'art. 3 stimate in € **403.953,74**. L'eccedenza tra l'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva e da corrispondere in opere ed il valore delle opere come risaltante dal progetto esecutivo potrà essere posto a scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di Permesso di Costruire .

Qualora l'importo delle opere quale risultante a seguito della gara fosse inferiore all'importo dovuto a titolo di Qualità Aggiuntiva , Il Proponente si impegna a realizzare opere aggiuntive in accordo con il Comune, in ambiti afferenti al comparto e fino alla concorrenza dell'importo complessivo di € 317.781,80 o a versare la differenza residua.

#### Scadenze

Le opere dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno essere terminate entro 12 mesi dal rilascio della Agibilità o titolo equivalente e comunque non oltre 3 (tre) anni dalla stipula della Convenzione .

#### **4\_ MONETIZZAZIONE E CONGUAGLIO PERMUTA**

Le aree necessarie per raggiungere gli standard urbanistici di cui alle disposizioni del vigente PGT, non cedute o messe a disposizione per l'uso pubblico ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, ammontano a mq. 2.565 e sono monetizzate in € 140,00/mq. per complessivi € 359.100,00 . Viene riconosciuto a titolo di standard il valore del fabbricato insistente sul mappale n. 105 per un valore di € 71.500 la monetizzazione dovuta ammonta a complessivi € 287.600,00.

In luogo della monetizzazione per € 287.600,00 e del conguaglio dovuto per € 30.900,00 quindi per complessivi dovuti € 318.500,00 , il Proponente dovrà realizzare opere di urbanizzazione su aree di proprietà comunale , individuate sull'allegato B – Regime delle opere \_ e consistenti nei seguenti interventi:

- colore azzurro \_ Piazza e rotatoria su via Don Vender/Via Solera/Via Longure e opere stradali su Via Don Vender ( *aree già di proprietà comunale* )

come da progetto di fattibilità agli atti degli Uffici Comunali.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà essere verificato e validato prima della stipula della presente convenzione urbanistica.

#### Modalità finanziarie

Il Proponente\_ si impegna a realizzare le opere descritte per un importo stimato di € 318.857,93 .

Qualora in virtù della predisposizione dei progetti esecutivi l'ammontare delle opere sommato al valore riconosciuto al fabbricato in cessione non raggiungesse l'ammontare dovuto a titolo di monetizzazione il Proponente verserà la differenza in sede di stipula della Convenzione .

Qualora l'importo delle opere quale risultante a seguito della gara fosse inferiore a quanto dovuto a titolo di monetizzazione il proponente si impegna a realizzare opere aggiuntive in accordo con il Comune, in ambiti afferenti al comparto e/o versare la differenza fino alla concorrenza dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione.

#### Scadenze

Tutte le opere relative al presente articolo devono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e dovranno avere termine prima del rilascio della Agibilità e comunque non oltre 3 anni dalla stipula della Convenzione .

### **5\_ CESSIONI**

\_ Il Proponente si impegna a cedere al Comune l'area della superficie di **mq. 5.556** ( di cui mq. 5.186 in permuta e mq. 370 a titolo di standard ) interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e delle opere in conto monetizzazione di cui ai precedenti articoli ed individuata con apposito tratteggio blu e colore verde sull'allegato elaborato grafico Tav. A\_ regime delle aree\_ che fa parte integrante della presente convenzione.

L'area in cessione contempla un fabbricato ad uso commerciale che sarà demolito a cura del proponente ed un immobile residenziale dismesso la cui cessione viene valorizzata quale standard .

Tale area è distinta con i mappali n. 84, 102 e 105 , foglio 40 NCT.

La cessione dovrà avvenire dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria .

\_ Il Comune di Brescia cede in permuta al proponente l'area della superficie di **mq. 5.495** interessata dalla realizzazione di un fabbricato commerciale ed individuata con colore rosa e arancio sull'allegato elaborato grafico Tav. A\_ regime delle aree \_ che fa parte integrante della presente convenzione.

Tale area è distinta con i mappali n. 48p, 49p, 59p, 57p, 50p, 51, 60p foglio NCT n. 40 Sul mappale n. 59 insiste un'antenna per telecomunicazione.

Il Comune di Brescia nelle more della sottoscrizione della convenzione Urbanistica mette a disposizione del proponente le aree cedute e destinate alla realizzazione del nuovo edificio commerciale .

#### **6\_ ASSERVIMENTI**

Il Proponente asserve all'uso pubblico l'area della superficie complessiva di mq. 1.235 interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli, così come individuata con colore arancio sull'allegato elaborato grafico Tav. A - Regime delle aree - che fa parte integrante della presente convenzione, catastalmente individuata come segue:

mappale 59 parte e 60 parte del foglio NCT n. 40

L'area sarà di proprietà privata e aperta all'uso pubblico; competono al Proponente la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia, la gestione e l'illuminazione dell'area, nonché gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità della stessa.

L'uso da parte del pubblico dei parcheggi gravati da servitù di uso pubblico avverrà con modalità di accesso e di fruizione determinati unilateralmente dal Comune di Brescia.

#### **7\_ PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Si prescrive l'effettuazione di indagini ambientali atte a verificare la presenza di sostanze inquinanti nel suolo e sottosuolo delle aree in cessione prima della stipula della convenzione urbanistica.

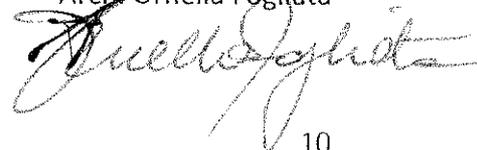
Il Proponente si impegna al rispetto di quanto espresso dalla Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia con nota del 17/11/2016.

#### **8\_ PROGETTI EDILIZI**

Il Proponente a seguito del parere emesso dalla Commissione Paesaggio nella seduta del 11/03/2014 si impegna ad un approfondimento progettuale in occasione di presentazione del Permesso di Costruire.

Gli interventi edilizi potranno ottenere il certificato agibilità o atto equivalente , solo a seguito del favorevole collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali ai medesimi, come meglio specificato nei precedenti articoli.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
Arch. Ornella Fogliata



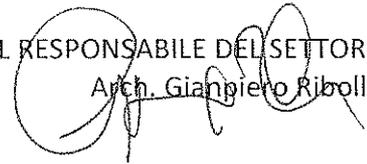
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
CONVENZIONI URBANISTICHE E PARCO DELLE CAVE

Ing. Claudio Bresciani



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Arch. Giampiero Ribolla



20 Giugno 2017

---

Allegati :

*all. A \_ Regime delle aree*

*all. B \_ Regime delle opere*

*Stima aree e fabbricati .*

*Elaborati costituenti il PA :*

*Relazione*

*Documentazione fotografica stato di fatto*

<i>Tav. 0</i>	<i>Estratti</i>
<i>Tav. 00</i>	<i>Regime delle aree</i>
<i>Tav. 1r</i>	<i>Planimetria di rilievo</i>
<i>Tav. 1p</i>	<i>Planimetria</i>
<i>Tav. 2r</i>	<i>Sezione 1-1, 2-2,3-3,4-4,5-5 di rilievo</i>
<i>Tav. 2p</i>	<i>Sezione 1-1, 2-2,3-3,4-4,5-5 di progetto</i>
<i>Tav. 3r</i>	<i>Tema impatto paesistico planimetria punti di scatto</i>
<i>Tav. 3p</i>	<i>Pianta piano interrato</i>
<i>Tav. 4p</i>	<i>Pianta piano terra</i>
<i>Tav. 5p</i>	<i>Coperture</i>
<i>Tav. 6p</i>	<i>Prospetti</i>
<i>Tav. 7p</i>	<i>Planimetria indici e parametri edilizio -urbanistici</i>
<i>Tav. 8p</i>	<i>Planimetria urbanizzazioni</i>
<i>Tav. 9</i>	<i>Superfici di vendita</i>

Nota : Agli atti degli uffici la documentazione prodotta ai sensi dell'art. 36 delle NTA PGT 2012 e la documentazione paesistica .

## Relazione di stima aree/ fabbricato in Via Don Vender Comune di Brescia/Immobiliare Il Ponte

Le aree e il fabbricato oggetto di stima si trovano tra la Via Don Vender ed il corso del Fiume Mella e sono entrambe ricomprese nel perimetro del Piano Attuativo denominato Ambito G1 del PGT 2012 le cui previsioni urbanistiche sono state riconfermate dal PGT 2016.

### Previsione urbanistica

Le indicazioni progettuali contenute nella scheda del Documento di Piano 2012 prevedono la realizzazione su area comunale da trasferire al proponente di un edificio commerciale per mq. 2.867 di slp ( media struttura di vendita superiore a 600 mq ) ; l'area attualmente occupata da Italmark sarà contestualmente ceduta al Comune per la realizzazione di un parco .

La permuta avviene quindi per espressa previsione dello strumento urbanistico laddove si è ritenuto più coerente con il disegno urbanistico complessivo la collocazione della attività commerciale esistente in posizione fronte strada, allontanandola dal fiume Mella .

L'edificabilità assegnata appartiene, per espressa previsione di PG, al soggetto privato ed è astrattamente avulsa dai lotti che entrano in gioco a titolo di permuta .

Per gli edifici esistenti il PGT prevede la demolizione .

Entrambe le aree oggetto di stima sono sottratte alla disciplina del d.leg.vo 42/2004





### Aree oggetto di permuta

#### A \_ Area ceduta a Imm.re Il Ponte dal Comune di Brescia

Identificazione catastale	mappali n. 48p, 49p, 59p, 57p, 50p, 51, 60p foglio NCT n. 40
PGT vigente	PAV 516 ( ex Ambito G1 PGT 2012 )
Destinazione attuale	Area libera
Destinazione futura	Commerciale
Consistenza	<b>Mq. 5.495</b>
Descrizione	<p>L'area che il Comune di Brescia cede alla società Imm.re Il Ponte è accessibile da Via Don Vender . Si tratta del sito dismesso da alcuni anni che in passato ha visto la localizzazione di impianti di depurazione gestiti per conto del Comune di Brescia da A2a . I manufatti in disuso sono stati smaltiti e l'area si presenta ora ineditata, con presenza di vegetazione spontanea ; la naturale conformazione del suolo vede la presenza di un buon dislivello rispetto alla via Don Vender, dislivello che necessita di parziale riempimento con onere a carico del proponente.</p> <p>In lato sud est l'area è interessata dalla presenza di una antenna per telecomunicazioni su rea data in concessione che sarà ricollocata .</p>

Valore di stima	Si tratta di area edificabile per mq. 2.780 di slp commerciale su una superficie fondiaria di mq. 5.495 dove l'edificabilità, per previsione dello stesso PGT, è in capo al proponente, considerando l'attuale destinazione d'uso accanto alla necessità di realizzare opere di urbanizzazione sul comparto si ritiene congruo attribuire un valore di € 100,00 /mq per complessivi € 549.500,00.
-----------------	---

#### B\_ Area ceduta al Comune di Brescia da Imm.re Il Ponte

Identificazione catastale	mappali n. 84, 102 foglio 40 NCT
PGT vigente	PAV 516 ( ex Ambito G1 PGT 2012 )
Destinazione attuale	Commerciale
Destinazione futura	Area verde
Consistenza	<b>Mq. 5.186</b>
Descrizione	Si tratta di un'area pianeggiante attualmente occupata da un fabbricato commerciale e da un parcheggio a raso di cui è prevista la demolizione totale
Valore di stima	Poiché per l'area in oggetto prevede la realizzazione un'area a verde pubblico si ritiene congruo attribuire un valore di e 100,00/mq.

#### Stima fabbricato

#### C \_ Fabbricato ceduto al Comune come standard

Identificazione catastale	Mappale n. 105 foglio 40 NCT
PGT vigente	PAV 516 ( ex Ambito G1 PGT 2012 )
Destinazione attuale	Edificio residenziale
Destinazione futura	Centro sociale/attrezzatura culturale
Consistenza	<b>Mq. 220</b>
Descrizione	Realizzato negli anni '30 del 1900 l'edificio era originariamente destinato ad ospitare gli sfollati dalle demolizioni di Piazza Vittoria e si trova ora in stato di abbandono . Esso è costruito da un corpo di fabbrica a forma di " L " disposto su un unico livello per una slp di circa mq. 220 .
Valore di stima	All'edificio ( al netto del sedime ) visto l'attuale stato conservativo che rende necessario un radicale intervento di ristrutturazione può essere riconosciuto un valore di € 325,00/mq per complessivi € 71.500,00