



LA CONSEGNA DEL
PRIMO PADIGLIONE
E' IN PROGRAMMA
PER IL PROSSIMO
28 FEBBRAIO,
MENTRE IN
TACCUINO C'E' GIA'
UN IMPEGNO DA
RISPETTARE

IL NUOVO CENTRO FIERA IN CORSA CONTRO IL TEMPO PER L'EDIZIONE 2002 DI EXA

BRESCIA - La consegna del primo padiglione per il nuovo Centro Fiera di Brescia è fissata per il prossimo 28 febbraio. La città, così, disporrà di uno spazio espositivo non più "provvisorio" (oggi è inevitabile il ricorso a strutture mobili), ma di un'area coperta pari a circa 16mila metri quadri.

Prima di questo taglio del nastro ne è avvenuto un altro, che riguarda il riordino della viabilità, realizzato dall'Immobiliare Fiera, Spa presieduta dall'imprenditore Giuseppe Soffiantini, per risolvere, almeno in parte, i problemi attuali. La bretella fra il casello di Brescia Ovest che scorre parallela a via Orzinuovi per terminare in via Caprera, infatti, consente agli utenti ed ai visitatori del Centro di avere una strada privilegiata d'accesso. E se una fortuna, una chance in più, questa nuova realtà la può vantare, è proprio quella di essere sostanzialmente un'area espositiva "posta su un'autostrada", ad un crocevia facilmente raggiungibile fra le città del Nord che rappresentano il motore economico italiano.

L'inaugurazione del nuovo plesso espositivo a Chiesanuova in tempo utile per ospitare Exa 2002, comunque, non deve far passare in secondo piano i problemi che hanno portato ad un aggiornamento rispetto alla tabella di marcia



*L'interno del primo padiglione espositivo
realizzato a Chiesanuova*

Non resta ormai molto tempo utile per la consegna del manufatto: il primo appuntamento fieristico, infatti, è con l'edizione 2002 di Exa, in programma a partire dal prossimo 12 aprile. Per allora tutto, o quasi, dovrà essere pronto.

LA STRUTTURA
VERRA'
CONSEGNA
CON QUALCHE
RITARDO
RISPETTO
A QUANTO
PREVISTO

originaria. "Quanto si è potuto riscontrare in cantiere - sottolinea l'ing. Franco Garbari, direttore dei lavori - è un'ulteriore conferma di come il sistema degli appalti pubblici vada rivisto, considerando non solo la migliore offerta. Il progetto, infatti, è fuori standard e rappresenta, per scelte architettoniche e di materiali, una soluzione moderna, con insite parecchie difficoltà nella realizzazione. Per questo ci sono stati ritardi, ma per questo - a differenza di quanto normalmente accade - la direzione dei lavori si è dovuta impegnare sette giorni su sette, addirittura con un team tecnico di lavoro". Insomma, Garbari non nasconde la critica ad un sistema che si limiti a valutare, come oggi accade, solo una cifra e non un insieme di fattori significativi per l'economia dell'intera realizzazione. Queste problematiche non hanno investito solo questa realtà poiché, se vogliamo fare degli esempi, al primo posto possiamo mettere il nuovo auditorium di Roma progettato da Renzo Piano, bloccato - a differenza di quanto accaduto da noi, dove una soluzione è stata trovata e raggiunta - proprio in fase di realizzazione.

"Adesso contiamo di consegnare l'opera agibile entro marzo, quindi in tempo utile per Exa", prosegue Garbari, che non nasconde il fatto di "essere stato messo a dura prova in questi mesi".

Sinora l'impianto del Centro Fiera ha comportato investimenti per un totale di 60 miliardi (circa 35 spesi per il padiglione e la viabilità, il rimanente per l'acquisizione delle aree di pertinenza). Come si ricorderà, il progetto prevede il completamento del



Ultimi ritocchi per il plesso fieristico che in Aprile ospiterà Exa 2002

nuovo Centro Fiera in tre lotti. Il primo è ormai quasi completato, il secondo prevede la realizzazione di un padiglione di 12mila metri quadrati e il terzo la ristrutturazione del vecchio

tesi alternativa, che potrebbe contemplare la demolizione dello stabile. Un'ipotesi sulla quale l'ing. Garbari esprime talune perplessità. "Se esaminiamo solo i costi non ci sono dubbi sulle convenienze,

L'opera agibile sarà consegnata entro marzo. Si concluderà così un intervento contrassegnato da parecchie difficoltà, mentre potranno essere poste le basi per la progettazione del II e III lotto a completamento del nuovo plesso espositivo della città di Brescia.

"ciambellone" dell'Eib. A proposito di quest'ultimo edificio sorgono dei dubbi sulla reale opportunità di una ristrutturazione.

Il pessimo stato di conservazione dell'immobile, in effetti, lascia aperto il campo ad una ipo-

ma non dobbiamo dimenticare come il cosiddetto ciambellone, realizzato negli anni Sessanta su progetto dell'ing. Cremaschini, rappresenta un esempio di modernità architettonica e di soluzioni tecniche copiate anche in altri Paesi. Soprattutto la copertura è assolutamente innovativa ed è servita da esempio per altre realizzazioni".

Una decisione, comunque, deve essere ancora presa, soprattutto in considerazione del fatto

L'IMPIANTO DEL
CENTRO FIERA E'
COSTATO CIRCA 60
MILIARDI DI LIRE.
MA PER IL
COMPLETAMENTO
DEFINITIVO
MANCANO ANCORA
DUE LOTTI

che, prima di procedere alla realizzazione del secondo e del terzo lotto, devono essere reperiti altri fondi. Ed è in quest'ottica che s'inserisce l'annuncio pubblicato nei giorni scorsi a firma dell'Immobiliare Fiera di Brescia. La società, infatti, vuole avviare trattative (senza intermediari) per la cessione di alcune aree dislocate nel sito espositivo. L'operazione è finalizzata alla dismissione di aree in prossimità del casello autostradale di Brescia Ovest, tra la tangenziale ovest, la tangenziale sud, via Orzinuovi e l'asta di collegamento fra la viabilità ordinaria e, appun-

to, il casello autostradale. I lotti edificabili, per una superficie lorda di pavimento di 46 mila metri quadri, saranno suddivisi in non meno di 16 mila metri quadri destinati ad albergo e strutture ricettive, 4 mila metri quadri destinati al commercio (con la possibilità di localizzare una media superficie di vendita), artigianato di servizio, commercio ed artigianato specialistico, servizi multimediali e la restante superficie destinata al terziario direzionale ed amministrativo. Se l'iniziativa avrà successo la società potrà disporre di capitale fresco da poter utiliz-

zare a copertura delle spese sinora sostenute oppure, a scelta del consiglio, per rilanciare il progetto avviando la gara d'appalto ed i lavori del secondo lotto, ovvero del padiglione di 12 mila metri quadri.

Ma questa è ancora un'ipotesi futura. Torniamo quindi idealmente in cantiere. L'ing. Giorgio Simonini è il tecnico di parte, per conto del committente, dei lavori. Si dichiara soddisfatto anche se pone l'accento sulle difficoltà affrontate per costruire "una struttura tecnologicamente avanzata che implica anche un'impiantistica diversa dall'usuale con, tra l'altro, la

LA PALAZZINA
DEGLI UFFICI SARA'
PRONTA AL 70 %.
IN FUNZIONE
VI SARANNO
DA SUBITO
LA RECEPTION
ED IL SELF-SERVICE

necessità di mettere in opera un cablaggio completo e funzionale". "Oggi posso dire che il bilancio è tutto sommato positivo". Simonini delinea il quadro di ciò che sarà completato in tempo utile per Exa 2002, la cui inaugurazione è prevista per il 12 aprile prossimo (in programma forse c'è anche la visita del presidente del Consiglio, Silvio Berlusconi). "La palazzina degli uffici sarà pronta al 70 per cento: ovvero saranno funzionanti solo la reception ed il self-service. Mancheranno all'appello uffici per circa 7/800 metri quadri, ma non si tratta di aree funzionali alla manifestazione. Piuttosto - conclude Simonini - dovremmo correre per ottenere l'agibilità".

Come accennato, lo scopo della Spa Immobiliare oggi è anche quello di cedere porzioni dell'area per circa 42.450 metri quadri: ciò comporterebbe, almeno secondo la revisione del programma generale di intervento, la disponibilità di nuovi capitali tali da giustificare l'anticipo della costruzione del II lotto funzionale che prevede un impegno di 50 miliardi.

In effetti, solo col completamento dell'intero disegno sarà pensabile un sistema in grado di autofinanziarsi, e quindi - almeno così pare di capire - rompere gli indugi significherebbe far decollare in anticipo un centro che non sarà solo espositivo, ma rappresenterà anche un luogo deputato ai servizi alle imprese.

Il corpo ovest-ala nord del progetto (12.400 metri quadri) ospiterà uffici. Caduta l'ipotesi di un trasferimento della Camera di Commercio, che dalla sede provvisoria di via Orzinuovi tornerà in quella storica di via Einaudi (da ristrutturare con un importo di circa 16 mi-



La palazzina dedicata all'area uffici



L'impianto fino ad ora è costato circa 32 milioni di euro

Il corpo ovest del progetto (12.400 metri quadri) ospiterà uffici. Cade quindi l'ipotesi di un trasferimento della Camera di Commercio, che invece tornerà nella sede storica di via Einaudi, in centro città.

PER REPERIRE
I FINANZIAMENTI
NECESSARI AL
COMPLETAMENTO
DELL'OPERA,
L'IMMOBILIARE
FIERA PENSA DI
ALIENARE ALCUNE
AREE ATTIGUE

liardi di lire), negli spazi troveranno posto i servizi (forse ProBrixia, l'azienda speciale della Cdc) più funzionali all'organizzazione del Centro stesso. Bar, self-service o altro ancora (dipenderà dagli interessi degli investitori) potrebbero essere realizzati nel centro con piazza (5.300 metri quadri) alla quale è attiguo il corpo polifunzionale Est (6.800 metri quadri), che sembrerebbe pure vocato ad ospitare uffici. E' sulle cascine posizionate sull'area che si gioca una partita importante per reperire fondi destinati al

completamento del Centro. La Cascina S. Antonio (1.450 metri quadri) è destinata a diventare un motel; la Cascina Cantina (2.400 metri quadri) potrebbe ospitare ristorante e negozi. È fra queste due unità immobiliari che, inoltre, dovrebbe sorgere un nuovo albergo di 15 piani per 210 camere. È invece da definire il futuro di un'altra cascina, la Lucini (2.000 metri quadri). Se l'Immobiliare Fiera reperirà i capitali necessari e giocherà d'anticipo, potrebbe partire anche la realizzazione del II lotto funzionale che preve-

de una spesa di 50 miliardi di lire: in sostanza è il secondo capannone col raccordo al primo, definito nel progetto come Padiglione espositivo nord e "boulevard". Infine, come accennato, c'è anche il recupero per il palazzetto ex Eib, il ciambellone che, con almeno 20 miliardi di lire, potrebbe essere recuperato a centro congressi. Auspicabili, anche se questo non è compito dell'Immobiliare Fiera Spa, il riordino dell'attuale rondò e questo anche in vista del progetto autostradale della Valtrompia e della terza corsia sulla Tangenziale.



Fiere e rassegne a Brescia un giro d'affari annuo che vale 75 mln di euro

Fiere e rassegne. Fra piccole, medie e grandi a Brescia e provincia se ne contano una novantina con un fatturato, diretto ed indiretto, che gli esperti della Camera di Commercio di Brescia calcolano in non meno di 75 milioni di euro l'anno. Per fatturato diretto si devono intendere i biglietti, le entrate, i noleggi degli spazi per gli stand; nell'indiretto invece, anche se il calcolo è approssimativo, sono da conteggiare le vendite effettuate dagli standisti.

Sempre più, quindi, si conferma l'importanza economica delle manifestazioni espositive, siano esse organizzate in un centro

fiera permanente, oppure legate alle tradizioni di paese.

Nel dicembre del 2000, inoltre, è stata approvata la nuova legge che regola il settore fieristico. Ebbene, tale testo diventando operativo ha introdotto novità di particolare rilievo. Viene imposta la modifica del modello gestionale di un centro fieristico. La legge, in sostanza, afferma un principio: la società proprietaria di un immobile fieristico non può gestire direttamente rassegne e promozione, ma dovrà essere creata una società apposita".

Ovviamente questo non impedisce alla proprietà di far parte

Il comparto fieristico espositivo è potenzialmente un settore in grado di svilupparsi ulteriormente in un teatro, quello del Nord Italia, il cui la domanda è molto elevata e destinata a crescere in futuro.

FIERE, MERCATI E
RASSEGNE,
ALIMENTANO A
BRESCIA
UN "GIRO" D'AFFARI
IMPORTANTE
E DA VALORIZZARE

della società di gestione... ma scatta la necessità di fare delle scelte organizzative più articolate.

La questione è nota è riguarda il rapporto fra Brescia e Montichiari. L'indirizzo che pare prevalere è quello della nascita di una società di gestione unica, in grado di gestire i due plessi espositivi. "E' una soluzione ideale - dice Francesco Bettoni, presidente della Camera di Commercio - anche perché per tipologia e strutture i due centri non sono concorrenziali fra loro, ma possono invece integrarsi con una proposta completa". La grande rivoluzione

in vista, però, è anche un'altra e, ovviamente, coinvolgerà anche il sistema fieristico bresciano.

Oggi non è possibile definire ruolo e attività di una struttura fieristica senza immaginarla come parte di un "sistema" complesso e, soprattutto, territorialmente più ampio. I due poli bresciani, quello cittadino e quello monteclarese hanno infatti tutte le carte in regola per far parte di un disegno fieristico lombardo. Basti pensare al rapporto con Milano. Un maxicentro come quello della capitale lombarda potrebbe essere interessato, infatti, ad uno scambio

organizzativo anche con le realtà bresciane, laddove le dimensioni delle iniziative non giustifichino l'apertura dei cancelli di un centro di grandi dimensioni e quindi dai costi di gestione elevati.

La sfida è stimolante anche se impegnativa. L'importante è non mancare l'appuntamento con quella che sembra, a partire dalle società di gestione, una vera e propria svolta del sistema.

Oggi è giunto quindi il momento delle scelte importanti e non più rinviabili.

Claudio Venturelli