

22_05_2015

* * * * *

**SCHEMA DI MODIFICA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL
COMPLETAMENTO DEL QUARTIERE ESPOSITIVO DI BRESCIA**

* * * * *

PREMESSO:

- 1) che in data 07.04.1999, con atto Notaio Barzellotti n. 63875/16221 registrato a Brescia il 09.04.1999 al n. 2124 pubblici, ivi trascritto il 09.04.1999 ai nn. 11435/7875, è stata stipulata una Convenzione Urbanistica tra il Comune di Brescia e l'Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. relativa all'assunzione di oneri di urbanizzazione e obblighi vari relativi alla realizzazione del primo stralcio del Quartiere Espositivo attualmente già in parte realizzato;
- 2) che successivamente l'Immobiliare Fiera di Brescia 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 25.05.2001, con atto Notaio Barzellotti n. 71452/18471 registrato a Brescia il 01.06.2001 al n. 10119 pubblici, è stata stipulata una nuova Convenzione Urbanistica in sostituzione della precedente;
- 3) che in data 26.06.2001, con atto Notaio Barzellotti n. 71696/18575, l'Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. ha ceduto alla Immobiliare Nuvolera di Cottarelli Angelo S.a.s., che a sua volta ha ceduto in data 31.07.2002 con atto Notaio Boschetti n. 9464 alla M.G. S.r.l., l'immobile denominato "Cascina Sant'Antonio" ricompreso nell'area oggetto di Convenzione Urbanistica;
- 4) che in adempimento di quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica del 25.05.2001, in data 06.04.2005, con atto Notaio Barzellotti n. 80866/22215, l'Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. ha ceduto al Comune di Brescia parte delle aree interessate da opere di urbanizzazione primaria già realizzate e collaudate;
- 5) che in data 01.08.2005, con atto Notaio Barzellotti n. 81490/22547, il Comune di Brescia, 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 25.05.2001, una nuova Convenzione Urbanistica relativa al completamento del quartiere espositivo di Brescia;
- 6) che in data 29.12.2006, con atto n. 83656/23682, e in data 24.04.2008, con atto n. 85568/24811, entrambi tramite Notaio Barzellotti, la Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. ha ceduto alla Expo Sviluppo S.r.l. parte delle aree di sua proprietà e parte degli immobili esistenti su aree interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione mantenendo a proprio carico l'onere per la realizzazione delle stesse;
- 7) che in data 25.02.2011, con atto Notaio Barzellotti n. 89523/26697, tra il Comune di Brescia e l'Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A., è stata modificata la Convenzione Urbanistica stipulata in data 01.08.2005, relativamente a un diverso posizionamento delle aree a uso pubblico (destinate a parcheggio pubblico), senza alterare, con tale modifica, il totale dell'area vincolata a uso pubblico;
- 8) 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);
- 9) 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 mutazioni del mercato immobiliare, delle nuove esigenze urbanistiche e per sopperire alla carenza, nella zona, 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 e delle aree non cedute, il Palazzetto ex E.I.B. di proprietà della Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A.;
- 10) che a tal fine il Settore Urbanistica con comunicazione del 20.07. 2011 PG 57400 e 11.10.2011 PG 77337 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;
- 11) 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;
- 12) che la perizia di stima 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 ricostruzione dell'immobile riferito, quindi, alla struttura e all'area su cui insiste, in quanto non è possibile nel caso applicare il valore di mercato;
- 13); 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, precisandosi 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 legge 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
- b) trasferimento del parco urbano, ora previsto nell'area "Cascina Lucini", nell'area compresa tra la Cascina Sant'Antonio e la Cascina Cantina;
- 14) che l'area del Comparto, della superficie complessiva di mq. 291.000 è di proprietà delle società Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A., Expo Sviluppo S.r.l. e M.G. S.r.l.;
- 15) che il P.G.T. vigente, approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 19.03.2012 n. 57/19378 P.G., rimanda la disciplina urbanistica dell'area al previgente PRG, prevedendo altresì nel Piano dei Servizi la specifica destinazione dell'ex Palazzetto E.I.B. quale struttura polifunzionale (sportiva, spettacoli, ecc.);
- 16) 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 ;
- 17) che l'art. 30, comma 3 bis, del D.L. 21.6.13 n.69, convertito con legge n.98/13, c.d. "Decreto fare", ha prorogato di tre anni i termini di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione ovvero degli accordi similari

comunque nominati stipulati fino al 31.12.2012 e che tale proroga è applicabile nel caso in oggetto;

18) che l'Immobiliare Fiera ha già indetto in data 24/07/2014 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) è risultata l'impresa COGHI Spa di Roverbella (MN) che, per i lotti 1° e 2° in gara per euro 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 euro 6.729.686,29

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante del presente atto, tra la Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A., la Expo Sviluppo S.r.l., la Immobiliare M.G. S.r.l., in qualità di proprietarie delle aree sopra indicate, denominate Proprietà salvo quanto previsto nei singoli articoli/punti e il Comune di Brescia, si conviene e si stipula quanto segue:

1) PROGETTO, AFFIDAMENTO, LAVORI, COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite in conformità al combinato disposto degli artt. 122 comma 8, 32 comma 1 lett. g) e 57 comma 6 del D.leg. 163/2006 come modificato da ultimo dal D.leg. 152/2008, nonché alla Legge 24 marzo 2012 n° 27 (conversione in legge del Decreto-legge 24 gennaio 2012 n° 1).

I progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione secondaria, meglio specificati nei successivi articoli, saranno oggetto di verifica e validazione ai sensi del DPR 207/2010. L'attività di verifica dei suddetti progetti definitivi ed esecutivi sarà effettuata dalle Proprietà (ognuna per i rispettivi impegni meglio specificati ai punti successivi).

La validazione dei suddetti progetti, da effettuarsi in seguito all'esito dell'attività di verifica, è sottoscritta dal RUP della stazione appaltante (Proponente).

I costi relativi alla verifica e validazione dei progetti posti a base di gara sono a carico delle Proprietà (ognuna per i rispettivi impegni meglio specificati ai punti successivi).

I lavori saranno assunti da idonea impresa scelta dalle Proprietà (ognuna per i rispettivi impegni meglio specificati ai punti successivi).

Le Proprietà (ognuna per i rispettivi impegni meglio specificati ai punti successivi) dovranno comunicare al Comune il nome del Direttore Lavori.

Il Direttore Lavori, ad opere ultimate e prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle stesse, dovrà consegnare ai competenti uffici comunali: la relazione sul conto finale, la contabilità finale dei lavori corredata dei relativi disegni di liquidazione e copia delle tavole riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite, distinte per opere a verde pubblico, strade e reti tecnologiche pubbliche.

I lavori saranno condotti sotto il controllo dei competenti Uffici Comunali, ai quali pertanto dovrà essere data comunicazione dell'inizio dei lavori.

Il collaudo, che dovrà essere in corso d'opera, sarà eseguito a cura di un tecnico iscritto all'Albo Regionale dei collaudatori indicato dal Comune con oneri a carico delle Proprietà (ognuna per i rispettivi impegni meglio specificati ai punti successivi).

2) CESSIONE PALAZZETTO EX EIB E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

2.1. Cessione

La Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. si impegna a cedere al Comune entro 3 (tre) anni dalla data di stipulazione della presente Convenzione e comunque dopo l'approvazione del certificato di collaudo e della presa in carico delle opere di cui al successivo punto 2.2. da parte del Comune, in luogo delle restanti aree da cedere previste dalla precedente convenzione del 01.08.2005 n. 81490/22547 Notaio Barzellotti, l'edificio denominato Palazzetto ex E.I.B., adeguatamente ristrutturato completo di agibilità e strutturalmente idoneo all'uso di palazzetto dello sport, e senza ulteriori oneri a carico del Comune oltre quanto indicato nel successivo punto "modalità finanziarie", della complessiva superficie lorda di pavimento pari agli attuali mq. 6.500, e l'area di pertinenza di mq. 7.082,00 interessati dalle opere di urbanizzazione secondaria di cui al seguente punto 2.2, individuati con apposito colore rosso e rosso tratteggiato sull'allegato elaborato grafico che fa parte integrante della presente Convenzione e si allega sotto la lettera B).

Tale immobile è distinto con la particella 182 del foglio 159 C.E.U..

L'immobile sarà ceduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

Modalità finanziarie

Ai sensi della L.R. 12/2005 il valore dell'immobile ristrutturato di cui sopra, stimato in € 8.269.686,29 (di cui € 1.400.000,00 per struttura esistente, € 6.729.686,29 per opere di ristrutturazione di cui al successivo punto 2.2, e € 140.000,00 quale valore delle aree di pertinenza di cui al precedente punto 2.1 e ulteriore cessione di cui al punto 5.1.c) è scomputato e da scomputarsi dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che risultassero dovuti dalla Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. e da Expo Sviluppo S.r.l. – o suoi aventi causa – in relazione agli edifici / interventi che realizzeranno. In ogni modo, con la presente Convenzione Urbanistica, si attesta che nessun altro onere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà dovuto da Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. e Expo Sviluppo S.r.l. per la realizzazione degli edifici / interventi da realizzarsi all'interno delle aree oggetto della presente Convenzione Urbanistica, a eccezione soltanto per quelli di urbanizzazione secondaria relativi alla maggior superficie commerciale di 10.000 mq di cui in premessa.

La cessione in proprietà dell'immobile avverrà dopo l'avvenuta realizzazione delle opere di ristrutturazione per il valore complessivo di € 6.729.686,29 quale opera di urbanizzazione secondaria, in sostituzione e a scomputo delle opere di urbanizzazione che non verranno realizzate e delle relative aree non cedute.

Tenuto conto del valore del Palazzetto ex EIB ristrutturato, pari ad euro 8.269.686,29 ad opere finite, e dedotto il costo di € 6.729.686,29 delle opere di urbanizzazione e del valore di € 140.000,00 per le aree di pertinenza, come sopra concordato il Comune verserà a I.F.B., in un'unica soluzione al momento della presentazione del SAL relativo all'avanzamento dei lavori di almeno il 70%, la somma di euro 700.000,00 che indicherà nel bilancio preventivo dell'anno 2015, con relativo onere fiscale a suo carico, se dovuto.

Regime tributario

.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, co.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 legge 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

Sono a carico del Comune, in qualità di acquirente, anche le predette imposte

2.2 opere

Ai fini degli accordi di cui sopra ed ai fini del completamento del Palazzetto E.I.B., l'Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. s'impegna a realizzare le seguenti opere evidenziate con apposito colore rosso sulla planimetria generale che fa parte integrante della presente Convenzione e viene allegata sotto la lettera A):

- ristrutturazione del Palazzetto ex E.I.B.

come da progetto definitivo agli atti e validato a cura e spese di Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A., con verbale del _____ciò fino alla concorrenza di € 6.729.686,29.

Tali lavori verranno eseguiti in forza di bando pubblico di appalto integrato indetto da Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. e pubblicato sulla GUUE n. S142 del 26 luglio 2014.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.leg. 163/06 e s.m.i. e il D.P.R. 207/10, per quanto applicabili, dovrà essere validato a cura e spese della Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. e presentato entro 4 mesi dalla stipula della presente convenzione

Modalità finanziarie

Ai sensi della L.R. 12/2005 il costo dell'opera di urbanizzazione di cui sopra (Palazzetto ex E.I.B.) è scomputato e da scomputarsi dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che risultassero dovuti dalla Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. e da Expo Sviluppo S.r.l. – o suoi aventi causa – in relazione agli edifici / interventi che realizzeranno. In ogni modo, con la presente Convenzione Urbanistica, si attesta che nessun altro onere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà dovuto da Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. e Expo Sviluppo S.r.l. per la realizzazione degli edifici / interventi da realizzarsi all'interno delle aree oggetto della presente Convenzione Urbanistica, a eccezione soltanto per quelli di urbanizzazione secondaria relativi alla maggior superficie commerciale di 10.000 mq di cui al punto b) della dodicesima premessa.

Il valore scomputabile dell'opera di urbanizzazione secondaria (Palazzetto ex E.I.B.) è stimato in € 7.5.40.080 (comprensivo del valore dell'immobile e delle aree di pertinenza) . Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, ecc.). In tal senso si conviene che i valori sopra indicati non saranno suscettibili di alcuna modifica in conseguenza di risparmi o sconti nell'esecuzione delle opere

I costi della Direzione Lavori e del collaudo sono comunque a carico della Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A..

Scadenze

Le opere sopra descritte dovranno essere iniziate entro un (1) anno dalla data della stipulazione della presente Convenzione e dovranno rispettare le scadenze stabilite nel bando di gara (430 gg dall'inizio lavori).

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A..

Penale

Nel caso di mancato rispetto del termine indicato per l'esecuzione delle opere, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari a 0,25‰ dell'importo delle opere.

Regime delle opere

L'immobile della Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. interessato dai lavori di cui al presente punto sarà ceduto al Comune di Brescia come da precedente punto 2.1.).

Con la presa in carico del Palazzetto ex E.I.B. viene trasferito al Comune di Brescia, oltre il possesso, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle dei lavori delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

3) PRESCRIZIONI PARTICOLARI IN MERITO AL PALAZZETTO EX EIB

Il Comune di Brescia o suoi aventi causa potrà concedere all'Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. o chi per essa, il diritto a usare la struttura del Palazzetto ex E.I.B., per un periodo limitato da definire con separato accordo, dietro corresponsione al Comune dei soli relativi costi di gestione; tale utilizzo non potrà in ogni caso interferire con le attività previste dal Comune o suoi aventi causa nella struttura stessa.

Il Palazzetto ex E.i.B. comprende l'area libera di pertinenza di mq 7.082,00 individuata in colore rosso sull'elaborato grafico che fa parte integrante della presente Convenzione e viene allegato sotto la lettera B).

Si prende 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 LR 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 salva l'eventualità che gli strumenti urbanistici all'epoca vigenti prevedano già tale possibilità

Il Comune di Brescia e la Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. effettueranno, a cadenza semestrale, apposite verifiche delle iniziative da svolgersi nel polo espositivo e nel Palazzetto ex E.I.B. e ciò per perseguire, di comune intesa, lo sfruttamento ottimale degli spazi senza incorrere in sovrapposizioni ed al fine di non sviluppare per le attività non strettamente inerenti alle vocazioni d'uso dei due impianti, modalità concorrenziali nella gestione degli eventi.

4) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Expo Sviluppo S.r.l. in luogo della realizzazione del Parco Cascina Lucini previsto nella convenzione del 01.08.2005 n. 81490/22547 Notaio Barzellotti, s'impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria evidenziate con appositi colori sull'allegata planimetria generale che fa parte integrante della presente convenzione e si allega sotto la lettera A):

- a) colore viola: sistemazione area verde,

sulla base di un progetto preliminare che sarà presentato in sede di planivolumetrico a completamento della residua capacità edificatoria del comparto.

Modalità finanziarie

Ai sensi della L.R. 12/2005 il costo delle opere di urbanizzazione di cui al punto a) è scomputato e da scomputarsi dagli oneri di urbanizzazione secondaria che risultassero dovuti dalla Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. e da Expo Sviluppo S.r.l. – o suoi aventi causa – in relazione agli edifici / interventi che realizzeranno. In ogni modo, con la presente Convenzione Urbanistica, si attesta che nessun altro onere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà dovuto da Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. e Expo Sviluppo S.r.l. per la realizzazione degli edifici / interventi da realizzarsi all'interno delle aree oggetto della presente Convenzione Urbanistica, a eccezione soltanto per quelli di urbanizzazione secondaria relativi alla maggior superficie commerciale di 10.000 mq di cui in premessa.

Il valore scomputabile delle predette opere è stimato in € 100.000,00 salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezziario opere edili all'epoca vigente cui si applicherà uno sconto del 15%.

Non si prevedono ulteriori scomputi per maggiori oneri (revisione prezzi, perizie suppletive, ecc.) salvo casi di forza maggiore.

I costi della Direzione Lavori e del collaudo sono comunque a carico della Expo Sviluppo S.r.l..

Scadenze

Le opere sopra descritte di cui al punto a) dovranno essere realizzate contemporaneamente agli edifici previsti sull'area immediatamente a nord e dovranno essere terminate prima dei medesimi e comunque non oltre 10 anni dalla data della stipula della presente convenzione.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della Expo Sviluppo S.r.l..

Prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo agli edifici previsti sull'area immediatamente a nord dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle opere di cui al punto a) del presente punto; fermo restando quanto indicato nella presente Convenzione, in quella sede saranno pertanto meglio definite le modalità di esecuzione delle opere, il crono programma delle stesse e le opportune forme di garanzia circa i termini previsti da quest'ultimo.

Regime delle opere

Le aree della Expo Sviluppo S.r.l. interessate dalle opere di cui al presente punto, saranno rispettivamente cedute al Comune come da successivo art 5 " cessione aree".

La Expo Sviluppo S.r.l. è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

5) CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

5.1

La Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. cede al Comune:

- a) l'area della superficie di mq. 5,250 interessata dalle opere di urbanizzazione secondaria già realizzate e previste dalla convenzione del 01.08.2005 n. 81490/22547 Notaio Barzellotti, individuata con apposito colore grigio sull'elaborato grafico che fa parte integrante della presente convenzione ed è allegato sotto la lettera B). Tale area, del valore di €12.127,50, è distinta con il mappale 91 del Foglio 157 N.C.T.;
- b) l'area della superficie di mq. 11.250 interessata dalle opere di urbanizzazione primaria già realizzate e previste dalla convenzione del 01.08.2005 n. 81490/22547 Notaio Barzellotti, individuata con apposito colore marrone sull'elaborato grafico che fa parte integrante della presente convenzione e viene allegato sotto la lettera B). Tale area del valore di € 90.000 è distinta con i mappali 60-61-68-69 parte del Foglio 197 N.C.T.;
- c) l'area corrispondente alla viabilità di emergenza posta in confine est del compendio e l'adiacente area da destinarsi a capolinea del Trasporto Pubblico Locale complessivamente della superficie di mq. 3.809, individuate con apposito colore arancione sull'allegato elaborato grafico che fa parte integrante della presente convenzione e viene allegato sotto la lettera B). Tale area del valore di € 30.000,00 è distinta con i mappali parte del Foglio 159 C.E.U.;

I valori delle aree di cui ai precedenti punti a- b -c- sono stati scomputati/verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

5.2

in luogo dell'impegno ad asservire all'uso pubblico l'area di **mq. 26.555** destinati a Parco Cascina Lucini (colore azzurro sull'allegato B_ regime delle aree) previsto dalla convenzione del 01.08.2005 n. 81490/22547 Notaio Barzellotti, la Expo Sviluppo S.s.r.l si impegna:

- a) a cedere al Comune , senza diritto allo scomputo, contestualmente al permesso di costruire dell'edificazione prevista sull'area immediatamente a nord e comunque entro 10 anni dalla stipulazione della presente Convenzione, l'area della superficie di **mq. 35.600** (salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione) del valore di € 82.236,00-interessata dalle opere di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente punto 5 a), individuata con apposito colore viola sull'allegato elaborato grafico fa parte integrante della presente convenzione e si allega sotto la lettera B).

Tale area, comprensiva di edificio rurale dismesso, è distinta con i mappali n. 5-52p-65-67-70-71-72p-73-74-77-78p-79-81-83-85p del Foglio 158 N.C.T. ed ha un valore stimato in € 82.236,00.

Il tipo di misura sarà redatto in relazione a capisaldi esistenti e picchetti fissi, da porre in opera a cura e spese della Expo Sviluppo S.r.l., riscontrabili in sito e verrà consegnato ai competenti Uffici Comunali prima della stipula dell'atto di cessione delle aree.

La Expo Sviluppo S.r.l. provvederà alla redazione del tipo di frazionamento delle aree di cessione.

Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

In sede di presentazione di richiesta dei Permessi di Costruire – e del loro rilascio – per l'edificazione prevista nell'area immediatamente a nord, fermo restando la superficie complessiva di cessione, potranno essere previste modifiche alla definizione dell'area stessa in ragione dell'ipotesi progettuale.

- b) a cedere al Comune entro 3 mesi dalla richiesta dell'Amministrazione comunale e comunque non oltre 10 anni dalla data di stipulazione della presente convenzione, l'area della superficie di **400 mq.** interessata da opere stradali in previsione (salvo più esatta definizione planimetrica in base al progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione, ma fermo restando la superficie indicata)

Tale area indicata con colore fucsia sulla tav. B allegata al presente atto ed è distinta con i mappali n. 69 parte del Foglio 158 N.C.T. ed ha un valore stimato di **€ 944,00.**

La Expo Sviluppo S.r.l. provvederà alla redazione del tipo di frazionamento delle aree di cessione.

Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in € 83.180,00 e la costituzione di servitù di cui sopra sono da considerarsi non rientranti nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.

5.3. Costituzione di servitù di uso pubblico

La Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A., in ottemperanza della convenzione del 01.08.2005 n. 81490/22547 Notaio Barzellotti asserva all'uso pubblico:

- a) l'area della superficie di **mq. 17.763** individuata con apposito colore verde chiaro sull'allegata tavola che fa parte integrante della presente convenzione e viene allegata sotto la lettera B). Tale area è distinta con il mappale 3 parte del Foglio 159 N.C.T. ed è attualmente destinata a parcheggio;
- b) l'area della superficie di **mq. 38.930** individuata con apposito colore verde scuro sull'allegata tavola che fa parte integrante della presente convenzione e viene allegata sotto la lettera B). Tale area è distinta con i mappali 132 e 134 del Foglio 159 N.C.T. e con i mappali 123 e 125 del foglio 198 N.C.T. ed è attualmente destinata a parcheggio;

Le aree saranno di proprietà privata e aperte all'uso pubblico; compete alla Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la pulizia e l'illuminazione; competono pure la gestione e gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari a causa di successive disposizioni di legge per la perfetta agibilità e funzionalità.

E' prevista fin d'ora la possibilità di chiusura dei parcheggi da parte della Società Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A, o suoi aventi causa, durante le ore notturne e nei giorni festivi non coincidenti con manifestazioni ed eventi organizzati all'interno del quartiere espositivo e del Palazzetto ex E.I.B. Il Comune si riserva comunque di richiedere la possibilità di apertura dei parcheggi per proprie esclusive esigenze non coincidenti con le attività organizzate all'interno del quartiere espositivo. Le modalità di utilizzazione di parcheggi saranno regolamentate d'intesa tra Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A ed il Comune stesso. Le modalità di gestione ed i proventi dell'eventuale tariffazione competeranno a Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A., o suoi aventi causa, ciò come da Convenzione Urbanistica 01.08.2005 Notaio dott. Bruno Barzellotti n. 81490 di rep. e n. 22547 di racc.

Modalità finanziarie

La costituzione di servitù di cui sopra è da considerarsi non rientrante nel campo di applicazione dell'I.V.A. mancando il presupposto oggettivo di cui all'art. 2 - lettera c del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come indicato nella Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Generale Tasse - del 03.08.1979 n. 25/364695.

6) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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 legge 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

Nella parte del comparto di competenza di Immobiliare Fiera a destinazione espositiva, viene in particolare riconosciuta dal Comune, in forza e nell'ambito di tale destinazione, la possibilità di realizzare un "Parco tecnologico-museale" consistente nell'insieme di più esposizioni, in gran parte permanenti ed in parte temporanee a temi e progetti variabili
Nell'attuale padiglione di 16.000 mq., ed in eventuali possibili nuovi edifici o ampliamenti, l'Immobiliare Fiera o eventuali suoi aventi causa, potrà realizzare, oltre che su superfici già destinate ad attività collaterali di Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A., su altre distinte superfici per non più di mq 5.000 complessivi, nell'ambito delle destinazioni ammesse, attività a carattere commerciale, ricettivo e servizi afferenti al Parco tecnologico stesso e prive di autonomia funzionale

Resta espressamente inteso che a seguito di quanto sopra disposto, tra le altre cose, viene meno l'obbligo previsto al punto 5) della Convenzione Urbanistica Barzellotti 01.8.2005, di destinare almeno 16.000 mq ad albergo e strutture ricettive.

Con riferimento al calcolo del contributo sul costo di costruzione, i Permessi di Costruire di tutti gli interventi inclusi nel quartiere espositivo e da realizzarsi dalle società sottoscrittrici della presente Convenzione Urbanistica – o loro aventi causa –, verranno rilasciati secondo quanto già previsto all'art. 6 della Convenzione Urbanistica Notaio Barzellotti del 01.8.2005 (a eccezione soltanto del Permesso di Costruire relativo alla superficie commerciale di 14.000 mq di cui in premessa, per il quale il contributo sarà calcolato soltanto sull'incremento della s.l.p. qui autorizzata pari a 10.000 mq e non sui 4.000 mq già previsti) anche in compensazione del fatto che il valore delle opere di urbanizzazione realizzate eccede considerevolmente gli oneri dovuti per Legge.

Si prescrive la realizzazione di idonei sondaggi atti a verificare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti nel suolo e nel sottosuolo dell'area di cui al punto 6.1) e quindi la realizzazione dell'eventuale bonifica prima dell'inizio delle opere di urbanizzazione secondarie relative alla sistemazione a verde dell'area stessa.
In tal caso il certificato di collaudo dell'avvenuta bonifica dovrà essere allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Qualora siano previsti scavi di dimensioni eccedenti i 30.000 mc. la Proprietà si impegna a produrre un calcolo dettagliato dei volumi di terreno scavato con l'indicazione delle quantità da commercializzare.

7) FIDEJUSSIONE

A garanzia degli obblighi qui assunti, le società firmatarie della presente Convenzione Urbanistica, s'impegnano a prestare/modificare le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa (rilasciata ai sensi di Legge):

- a cura e spese di Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A

Si dà atto che Immobiliare Fiera ha già presentato la fideiussione “assicurazione Edile n 5402.00.27.27036599” del 6.07.2005 dell’importo di € 6.000.000 a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai sensi della citata convenzione del 2005 Notaio Barzellotti

Tale garanzia sarà sostituita/integrata da altra di pari importo che garantisca l’esecuzione delle opere di cui al precedente punto 2.2 (ristrutturazione palazzetto EIB) e e le cessioni di cui al precedente punto 2.1

La stessa sarà da presentare all'atto della stipula della presente Convenzione.

e a cura e spese di Expo Sviluppo S.r.l.

a) € 2.880.000,00 per la cessione delle aree di cui al punto n. 5.1 a);

da presentare prima del rilascio del Permesso di Costruire degli edifici a destinazione commerciale previsti sull’area già oggetto di asservimento nella Convenzione del 01.08.2005 n. 81490 rep. e n. 22547 racc. Notaio Barzellotti.

Le garanzie fideiussorie relative alle opere di urbanizzazione secondarie di cui al punto 2.2 potranno essere ridotte sulla base degli stati di avanzamento dei lavori e relativi collaudi parziali.

Per quanto alle garanzie fideiussorie relative alla cessione delle aree di cui al punto 5.1, Expo Sviluppo S.r.l. potrà sostituirlle integralmente la presentazione – e quindi non presentarle liberandosi dai relativi obblighi – con la formalizzazione e perfezionamento della cessione contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire.

Tali garanzie saranno restituite dal Comune dopo l’approvazione del collaudo delle opere (salvo le eventuali penali che dovessero essere applicate) e dopo la cessione delle aree e la costituzione delle servitù a cui la garanzia si riferisce.

Nell’ipotesi di inadempimento delle obbligazione di cui alla presente Convenzione, le società firmatarie – ognuna esclusivamente per quanto di propria competenza – autorizzano il Comune a disporre della fidejussione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

8) ALIENAZIONE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalle società firmatarie della presente Convenzione Urbanistica – ognuna esclusivamente per quanto di propria competenza –, si trasferiscono sugli acquirenti, previa offerta di una garanzia fidejussoria a favore del Comune di Brescia, di pari importo e per le finalità di cui all’art. 9). Il trasferimento di obblighi avverrà indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest’ultimo.

L’atto di compravendita delle aree è pertanto subordinato alla formale presentazione della fidejussione.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla società cedente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Qualora la cessione abbia ad oggetto singole parti o porzioni di aree, l'importo della garanzia dovrà essere proporzionale alla edificabilità sulle aree cedute.

In caso di esecuzione frazionata dell'intervento l'Amministrazione comunale scomputerà i costi sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in misura proporzionale all'edificabilità prevista nei singoli permessi di costruire, salvo diversi accordi previsti negli atti di compravendita che dovranno essere tempestivamente comunicati.

9) TERMINE PER LA STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE

La Proprietà si dichiara edotta che la stipulazione della Convenzione dovrà avvenire entro 45 giorni dalla richiesta alla stipula di una qualunque delle parti interessate dal presente atto.

10) CAPACITA' DELLA PROPRIETA'

Le società firmatarie della presente Convenzione Urbanistica – ognuna esclusivamente per quanto di propria competenza – s'impegnano a presentare, all'atto della stipula della convenzione urbanistica, idonea documentazione atta a dimostrare che a loro carico (amministratori e legali rappresentanti delle Società, persone fisiche) non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale.

11) SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, ad eccezione di quelle relative alla cessione del Palazzetto ex EIB, – ivi comprese le spese afferenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree cedende, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia, nonché quelle relative ai progetti di opere pubbliche – sono a carico delle società firmatarie della presente Convenzione Urbanistica per quanto di rispettiva competenza.

Le sole spese relative all'atto di trasferimento della proprietà del Palazzetto ex E.I.B. rimangono in carico al Comune di Brescia.

Per quanto non variato con il presente atto restano confermati gli obblighi di cui alla convenzione urbanistica del 01.08.2005 n. 81490 rep. e n. 22547 racc. Notaio Bruno Barzellotti e all'atto di modifica del 25.02.2011 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 presente convenzione.

Fanno parte integrante della presente Convenzione Urbanistica i seguenti elaborati:

- Tav. A Regime delle opere,
- Tav. B Regime delle aree,
- Tav. C Individuazione catastale delle proprietà.