

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 647

- 17.11.2015

P.G. n.175362

OGGETTO: Area Pianificazione Urbana e Mobilità. Settore Urbanistica. Modifica della convenzione urbanistica relativa al completamento del Quartiere Fieristico di Brescia: rimodulazione dei termini di esecuzione e delle garanzie.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che in data 5.6.2015 il Consiglio comunale con deliberazione n. 94/80543 P.G. ha approvato la modifica della convenzione, stipulata in data 7.4.1999 con atto notaio Barzellotti n. 63875/16221, relativa all'assunzione di oneri di urbanizzazione e obblighi vari relativi alla realizzazione del primo stralcio attualmente già in parte realizzato del quartiere fieristico;
- che tale modifica prevede sostanzialmente l'acquisizione, in sostituzione delle opere di urbanizzazione non realizzate e delle aree non cedute del Palazzetto ex E.I.B. di proprietà della Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A al fine di destinarlo a Palazzetto dello sport;

Riscontrato che nel definire le modalità relative alle fidejussioni si è ritenuto più opportuno, in sede di stesura definitiva del testo convenzionale in vista dell'atto notarile, rimodulare complessivamente il sistema delle garanzie, dei termini di esecuzione delle opere e di trasferimento della proprietà del Palazzetto E.I.B. nel migliore interesse dell'Amministrazione comunale;

Rilevato in particolare:

- che si è ritenuto di interesse dell'Amministrazione comunale introdurre nel testo dello schema convenzionale alcune previsioni che riguardano la certezza in merito al trasferimento al Comune della proprietà del bene ristrutturato;
- che tale finalità può essere raggiunta prevedendo termini per l'esecuzione delle opere e per la stipulazione dell'atto definitivo di trasferimento del palazzetto coerenti con le disposizioni del Cod.Civ. (art 2645

- bis) in tema di efficacia dell'effetto prenotativo della trascrizione dell'impegno preliminare di cessione;
- che, tenuto conto anche delle esigenze finanziarie rappresentate dalla società Immobiliare Fiera, l'importo delle fideiussioni è stato rimodulato in relazione al fatto che la cessione del bene è garantita in termini reali dall'effetto prenotativo della trascrizione del preliminare di cessione;
 - che a seguito di tale rimodulazione, Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. si impegna a cedere al Comune di Brescia il Palazzetto E.I.B. entro 32 mesi dalla data di stipulazione della convenzione;
 - che il termine per la stipulazione del contratto definitivo è da considerarsi essenziale ai sensi del citato art. 2645 bis Cod. Civ.;
 - che la scadenza di detto termine senza che si sia addivenuti alla stipulazione del contratto definitivo legittima il Comune all'esercizio dell'azione ex art. 2932 C.C. senza ulteriori intimazioni o diffide;
 - che la fideiussione assicurativa attualmente in possesso dell'Amministrazione comunale a seguito della convenzione originaria del 7.4.1999 atto notaio Barzellotti n. 63875/16221, sarà sostituita da fideiussioni bancarie come indicato nell'art 7 dell'allegato schema di convenzione;

Dato atto che dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio del Comune ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.Lgs. n. 174/2012 conv. con modifiche nella L. 213/2012, poiché sono previste delle garanzie che tutelano maggiormente l'Amministrazione comunale;

Attesa la competenza della Giunta in merito all'adeguamento dello schema convenzionale che non incide sulle scelte urbanistiche già operate in sede consiliare;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 5.11.2015 e in data 6.11.2015 dal Responsabile del Settore Urbanistica e dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Dato atto che lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato sul sito web del Comune nella sezione "Amministrazione trasparente" ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile a'sensi dell'art. 134 c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000 per un più celere proseguo degli atti conseguenti;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, lo schema di modifica della convenzione urbanistica relativa al completamento del Quartiere Fieristico di Brescia, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- b) di dare atto che per quanto non variato nello schema di convenzione si rimanda alla convenzione urbanistica dell'1.8.2005 n. 81490 rep. e n. 22547 racc. notaio Bruno Barzellotti e all'atto di modifica del 25.2.2011 n. 89523 rep. e n. 26697 racc. notaio Bruno Barzellotti;
- c) di dare atto che il presente provvedimento, dopo la sua approvazione sarà pubblicato ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 33/2013 anche sul sito web del Comune - sezione Amministrazione Trasparente;
- d) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- e) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

mf*

COMUNE DI BRESCIA
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 17.11.2015

N. 647

N. di repertorio N. di raccolta

MODIFICA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL COMPLETAMENTO DEL QUARTIERE ESPOSITIVO DI BRESCIA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici nel mese di il giorno

(2015)

in Brescia nel mio studio in Corso Zanardelli n.32.

Avanti a me Camilla Barzellotti notaio in Castenedolo (Bs), iscritto al Collegio Notarile di Brescia, sono presenti:

- RIBOLLA GIANPIERO nato a Pontremoli (Ms) l'8 maggio 1959, domiciliato per le funzioni ed ai fini del presente atto presso la Residenza Municipale, Piazza Loggia n. 1, Brescia,

per conto ed in rappresentanza del

"COMUNE di BRESCIA"

con domicilio presso il Municipio in Brescia (Bs), Piazza della Loggia n. 1, Codice Fiscale 00761890177,

il quale interviene al presente atto ai sensi dell'art. 76 dello Statuto del Comune predetto - adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14 maggio 1996 con deliberazione n. 98/14257 - nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica del Comune medesimo tale confermato nell'incarico da ultimo con provvedimento del Sindaco n. 23621/15 Prot. Gen. del 23.2.2015 che trovasi allegato a mio atto in data 26.6.2015 n. 10.858/3.850 di rep. in corso di registrazione,

in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale di Brescia in data 5.6.2015 n. 94, esecutiva a sensi di legge, che in copia conforme qui si allega sotto la lettera "A" e della Determinazione dirigenziale del Responsabile del Settore Urbanistica stesso n. 1602 del 29.6.2015 che in copia conforme qui si allega sotto la lettera "B";

infra denominato anche semplicemente **"Comune"**;

- FRIGERIO ENRICO nato a Brescia il 10 marzo 1960 , domiciliato per le funzioni ed ai fini del presente atto presso la sede della società in Brescia, via Caprera n. 5,

quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della

"S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA"

con sede in Brescia, via Caprera n. 5, numero d'iscrizione al Registro imprese di Brescia e Codice Fiscale 03151460171, REA BS-336528, capitale sociale Euro 4.800.680,00 i.v.,

munito degli occorrenti poteri e specificamente autorizzato a quest'atto con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 30 settembre 2015 risultante dall'estratto del relativo libro verbali in data odierna n. di mio rep., che qui si allega sotto

la lettera "C"; **AVERE LIBRO IN ORIGINALE**

- Bussi Fabrizio, nato a Parma il 26 ottobre 1973, nella sua qualità di Consigliere domiciliato per la carica presso la sede in Brescia via Francesco Lonati n. 3, della società

"EXPO SVILUPPO S.R.L.", con sede in Brescia, via Francesco Lonati n. 3, numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia, codice fiscale e partita IVA 02832430983, REA BS-482359, capitale sociale Euro 1.000.000,00 i.v., munito degli occorrenti poteri e specificamente autorizzato a quest'atto con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 26 giugno 2015 risultante dall'estratto del relativo libro verbali in data odierna n. di mio rep., che qui si allega sotto la lettera **"D"**; **AVERE LIBRO IN ORIGINALE**

- Remondi Angelo, nato a Gambara (Bs) il 2 ottobre 1955, domiciliato per quest'atto presso la sede sociale in Milano, viale Lazio n. 26, nella sua qualità di Amministratore Unico della società

"HOTEL FIERA DI BRESCIA S.R.L.", con sede in Milano, viale Lazio n. 26, numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA 02288680982, REA MI-1933659 e REA BS-436623, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v.,

munito di ogni occorrente potere come in forza dello statuto sociale come risulta al Registro delle Imprese e della delibera di nomina in data 29 giugno 2015 risultante dall'estratto del relativo libro verbali assemblee della società in data odierna n. di mio rep., che qui si allega sotto la lettera **"E"**. **AVERE LIBRO IN ORIGINALE**

Detti comparenti, cittadini italiani della cui identità personale e qualità io notaio sono certo, mi richiedono per quanto segue.

PREMESSO CHE:

1. in data 7.04.1999, con atto Notaio B. 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. 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 B. Barzellotti n. 71452/18471 di rep., registrato a Brescia il 1.06.2001 al n. 10119 pubblici, è stata stipulata una nuova Convenzione Urbanistica in modifica della precedente;
3. in data 26.06.2001, con atto Notaio B. Barzellotti rep. n. 71696/18575 registrato a Brescia il 10.7.2001 al n. 10396 serie 1v e trascritto a Brescia il 4.7.2001 ai nn. 24769/16126, l'Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. ha ceduto alla Immobiliare Nuvoleira di Cottarelli Angelo S.a.s., che a sua volta ha ceduto in data 31.07.2002 (con atto Notaio Boschetti n. 9464/1930 di rep. registrato a Brescia il 6.8.2002 al n. Pubbl. e ivi trascritto l'8.8.2002 ai nn. 37407/23785) alla M.G. S.r.l. ora Hotel Fiera di Brescia, l'immobile denominato "Cascina Sant'Antonio" ricompreso nell'area oggetto di Convenzione Urbanistica;
4. in adempimento di quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica del 25.05.2001, in data 06.04.2005, con atto Notaio B. Barzellotti n. 80866/22215 di rep, reg.to a Brescia il 11.4.2005 al n. 2769 serie 1T e trascritto a Brescia il 12.4.2005 ai nn. 18493/11130, 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. in data 01.08.2005, con atto Notaio B. Barzellotti n. 81490/22547 registrato a

Brescia 1 il 3.8.2005 al n. 7008 serie 1T e trascritto a Brescia il 4.8.2005 ai nn. 43694/25889, il Comune di Brescia, l'Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. e la società M.G. S.r.l. ora Hotel Fiera di Brescia hanno stipulato, in modifica della precedente stipulata in data 25.05.2001, una nuova Convenzione Urbanistica relativa al completamento del quartiere espositivo di Brescia;

6. in data 29.12.2006, con atto n. 83656/23682, e in data 24.04.2008, con atto n. 85568/24811, entrambi tramite Notaio B. 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 dei fabbricati esistenti su aree interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione mantenendo a proprio carico l'onere per la realizzazione delle stesse;

7. in data 25.02.2011, con atto Notaio B. Barzellotti n. 89523/26697 di rep., registrato a Brescia 1 il 7.3.2011 al n. 2023 serie 1T e trascritto a Brescia il 8.3.2011 ai nn. 9479/5638, 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. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle sopra citate convenzioni a carico dell'Immobiliare Fiera di Brescia S.p.A. per Euro 13.397.040,00 risultano realizzate per Euro 5.826.960,00 (opere e aree cedute) e pertanto rimangono ancora da realizzare opere per Euro 7.570.080,00 (opere e aree da cedere sulla base degli impegni convenzionali);

9. 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 Euro 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 s.l.p. a destinazione commer-

ziale, si dà atto che operano, previa 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; si precisa che in quanto compatibili con le normative e destinazioni urbanistiche di cui sopra potranno esservi allocate, tramite SCIA o autorizzazione, ai sensi delle specifiche procedure previste, anche altre attività quali somministrazione di alimenti e bevande, gelaterie, pasticcerie, fornerie, pizza al taglio e altre attività similari, artigianato di servizio quali lavasecco, sartoria, fotografo, tacchi e chiavi, calzolaio e similari, attività terziarie quali sportello bancario, agenzia di vario tipo, uffici professionali e similari e in genere tutte le attività che di norma sono insediate nelle strutture organizzate in forma unitaria;

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. ora Hotel Fiera di Brescia;

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. ora Hotel Fiera di Brescia 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 E.I.B.;

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 E.I.B. e che aggiudicataria definitiva della medesima (sotto la sola condizione sospensiva della modifica della Convenzione urbanistica 1.8.2005 sopra richiamata) 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 Hotel Fiera di Brescia, in qualità di proprietarie delle aree sopra indicate, infra denominate anche congiuntamente "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

Fatto salvo quanto precisato nella premessa n. 18, 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.lgs. 163/2006 come modificato da ultimo dal D.lgs. 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 (Proprietà).

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) PRELIMINARE DI CESSIONE DEL PALAZZETTO EX E.I.B. E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

2.1. Preliminare di cessione

La S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA

si impegna a cedere

al COMUNE di BRESCIA, che si impegna ad acquistare, alle condizioni che seguono, entro 32 mesi dalla data di stipulazione della presente Convenzione in luogo delle aree ancora da cedere in esecuzione della precedente convenzione del 01.08.2005 n. 81490/22547 Notaio B. Barzellotti, e senza ulteriori oneri a carico del Comune oltre quanto indicato nel successivo punto "modalità finanziarie",

l'edificio denominato Palazzetto ex E.I.B., adeguatamente ristrutturato, completo di agibilità e strutturalmente idoneo all'uso di palazzetto dello sport come da progetto definitivo validato, della complessiva superficie lorda di pavimento almeno pari agli attuali mq. 6.500, e l'area di pertinenza di circa 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 "F" (Tavola B).

Tale immobile (fabbricato e relativa area pertinenziale) è, a seguito di frazionamento del 16.6.2015 n. Prot. BS0146727, attualmente distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Brescia con la particella del foglio NCT 159 n. 182 zc 3 cat. E/2 RC Euro 39.024,00 Via Caprera n. 5 p. T-1-2.

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.

Il termine per la stipulazione del contratto definitivo è da considerarsi essenziale.

La scadenza di detto termine senza che si sia addivenuti alla stipulazione del contratto definitivo legittima il Comune all'esercizio dell'azione ex art. 2932 c.c. senza ulteriori intimazioni o diffide.

Modalità finanziarie

Ai sensi della L.R. 12/2005, il valore dell'immobile ristrutturato da cedersi è determinato in Euro 8.269.686,29 (ottomilioniduecentosessantanove milaseicentottantasei virgola ventinove) (di cui Euro 1.400.000,00 per struttura esistente, Euro 6.729.686,29 per opere di ristrutturazione a scomputo di cui al successivo punto 2.2, e Euro 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, e sarà scomputato fino alla concorrenza di Euro 7.570.080 (come precisato nella premessa 8) dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che risulteranno 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.

Vista la differenza tra il valore del Palazzetto ex E.I.B. da cedersi ristrutturato, pari ad Euro 8.269.686,29 ad opere finite, e il valore dell'obbligazione in capo ad Immobiliare Fiera per opere di urbanizzazione da realizzare ed aree da cedere sulla base dei precedenti impegni convenzionali (punto 8 delle premesse) per Euro 7.570.080,00, il Comune verserà a S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA, la somma di euro 699.606,29 che si arrotonda per eccesso a € 700.000,00 più IVA di legge come segue:

- al momento della presentazione del SAL relativo all'avanzamento dei lavori di almeno il 70%, la somma di Euro 700.000,00 IVA inclusa che indicherà nel bilancio preventivo dell'anno 2015, con relativo onere fiscale a suo carico, se dovuto; essendo l'IVA dovuta attualmente pari al 10% della somma determina il valore della quota che il Comune deve versare in Euro 770.000. Di tale somma Euro 700.000 (ad aliquota IVA invariata euro 636.363,64 + IVA) saranno versati al momento della presentazione del SAL relativo all'avanzamento dei lavori di almeno il 70%.

- il residuo a saldo (63.636,36 + IVA) sarà versato al momento del rogito notarile di vendita del Palazzetto E.I.B. e connessa area pertinenziale ristrutturato al Comune, come sopra previsto;

- fermo l'importo complessivo dovuto determinato in euro 700.000,00 più IVA è fatta salva comunque la necessità di aggiornamento dell'importo riferibile all'acconto ed al saldo in conseguenza di eventuali variazioni medio tempore dell'aliquota IVA.

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, sarà assoggettata ad IVA con aliquota pari al 10% (o alla diversa percentuale al tempo del pagamento vigente) 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 patrimo-

nio 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 al momento dell'acconto e contestualmente al rogito inerente la cessione stessa a presentazione delle corrispondenti fatture di vendita secondo il sistema del c.d. *split payment* ovvero con le modalità che saranno consentite dalla normativa in vigore al tempo dei pagamenti.

Il Comune dovrà presentare documentazione fiscalmente valida a giustificare il mancato pagamento dell'imponibile di euro 7.569.686,29 (dovuto all'arrotondamento del versamento di euro 700.000 da parte del Comune) da parte del Comune, costituenti scomputo di oneri di urbanizzazione per pari importo.

La cessione dell'edificio ristrutturato sarà inoltre assoggettata ad imposte di registro in misura fissa, ipotecaria pari al 3% e catastale pari all'1% del valore sopraindicato.

Sono a carico del Comune, in qualità di acquirente, oltre all'IVA anche le predette imposte.

2.2 opere di ristrutturazione.

Ai fini degli accordi di cui sopra ed ai fini del completamento del Palazzetto E.I.B., la S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA 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 "G" Tavola A):

- ristrutturazione del Palazzetto ex E.I.B.

come da progetto definitivo agli atti e validato a cura e spese di S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA, con verbale del 18 maggio 2015, ciò fino alla concorrenza di Euro 6.729.686,29.

Tali lavori verranno eseguiti in forza di bando pubblico di appalto integrato indetto da S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA e pubblicato sulla GUUE n. S142 del 26 luglio 2014, di cui è risultata aggiudicataria l'impresa COGHI SPA.

Il progetto esecutivo delle opere, redatto secondo il D.lgs. 163/06 e s.m.i. e il D.P.R. 207/10 per quanto applicabili, dovrà essere validato a cura e spese della S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA e presentato entro 4 mesi dalla stipula della presente convenzione.

Modalità finanziarie

Ai sensi della L.R. 12/2005 il costo delle opere di ristrutturazione del Palazzetto ex E.I.B. è da scomputarsi dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che risulteranno dovuti dalla S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA e da EXPO SVILUPPO S.R.L. – o loro aventi causa – in relazione agli edifici/interventi che realizzeranno, ai sensi del precedente punto 2.1- modalità finanziarie.

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 S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA.

Scadenze

Le opere sopra descritte dovranno essere iniziate entro sei mesi dalla data della stipulazione della presente Convenzione e dovranno rispettare la scadenza stabilita nel bando di gara (430 gg dall'inizio lavori), affinché l'immobile sia collaudato ed agibile nel termine previsto al precedente punto 2.1 per la stipulazione del contratto definitivo.

I termini di cui sopra potranno essere prorogati per giustificati motivi indipendenti dalla volontà della S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA, fermo restando il termine

finale per la sottoscrizione del definitivo il quale non potrà in ogni caso essere oggetto di proroga.

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 S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA interessato dai lavori di cui al presente punto sarà ceduto al Comune di Brescia come da precedente punto 2.1).

Con la consegna del Palazzetto ex E.I.B. verranno trasferiti al Comune di Brescia, oltre alla detenzione e dal rogito oltre al possesso, anche gli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria e assicurativi.

La S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA è responsabile sia civilmente che penalmente, anche nei confronti di terzi, delle dei lavori delle opere eseguite e del transito veicolare fino alla consegna al Comune e comunque non oltre 3 mesi dalla trasmissione del certificato di collaudo.

3) PRESCRIZIONI PARTICOLARI IN MERITO AL PALAZZETTO EX E.I.B.

Il Comune di Brescia, o suoi aventi causa, potrà concedere alla S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA 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 oneri relativi ai 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 circa mq 7.082,00 individuata in colore rosso sull'elaborato grafico che fa parte integrante della presente Convenzione Tavola B) e ora compresa nella consistenza del mappale 182.

Si prende atto che in relazione alle esigenze manifestate da S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA 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 s.l.p. di superficie corrispondente all'ex Palazzetto E.I.B., oggi destinato ad attrezzatura sportiva, fatta salva l'eventualità che gli strumenti urbanistici all'epoca vigenti prevedano già tale possibilità.

Il Comune di Brescia e la S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA 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 di rep. Notaio B. Barzellotti, già citata, s'impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria evidenziate con apposito colore sull'allegata planimetria generale che fa parte integrante della presente convenzione Tavola 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 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 S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA 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 Euro 100.000,00 salvo più esatta determinazione in base al progetto esecutivo delle stesse redatto in base al prezzo 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 (dieci) 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 alla lettera a) del presente articolo; 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 articolo, saranno cedute al Comune come da successivo art. 5.

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 consegna al 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 S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA, come rappresentata,
cede e trasferisce
al COMUNE di BRESCIA**

che acquista:

a) l'area della superficie di mq. 3.979 interessata dalle opere di urbanizzazione secondaria previste dalla convenzione del 01.08.2005 n. 81490/22547 di rep. Notaio B. Barzellotti, già citata, individuata con apposito colore grigio sull'elaborato grafico Tavola C) che fa parte integrante della presente convenzione e viene allegato sotto la lettera "H".

Tale area, del valore di Euro 9.191,50, è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Brescia con i mappali del **foglio 157 nn.**

74 semin irrig cl 2 ha 0.12.75 RD Euro 9,26 Ra Euro 12,51

71 semin irrig cl 2 ha 0.00.35 RD Euro 0,25 Ra Euro 0,34

91 semin irrig cl 2 ha 0.09.85 RD Euro 7,16 Ra Euro 9,67

e con i mappali del **foglio 159 nn.**

183 semin irrig cl 1 ha 0.00.20 RD Euro 0,19 Ra Euro 0,21

185 semin irrig cl 1 ha 0.03.10 RD Euro 2,99 Ra Euro 3,20

187 semin irrig cl 1 ha 0.04.10 RD Euro 3,96 Ra Euro 4,23

e a **Catasto fabbricati** con il mappale del **foglio NCT 159 n.**

189 area urbana di 944 mq via Caprera SNC piano T;

b) l'area della superficie di mq. 11.520 interessata dalle opere di urbanizzazione primaria già realizzate e previste dalla convenzione del 01.08.2005 n. 81490/22547 di rep. Notaio B. Barzellotti, individuata con apposito colore marrone sull'elaborato grafico Tavola C), come sopra allegata.

Tale area del valore di Euro 92.160,00 è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Brescia con i mappali del **Foglio 197 nn.**

60 semin irrig cl 1 ha 0.35.90 RD Euro 34,39 Ra Euro 37,08

61 semin irrig cl 1 ha 0.10.80 RD Euro 10,35 Ra Euro 11,16

68 semin irrig cl 1 ha 0.18.00 RD Euro 17,24 Ra Euro 18,59

70 semin irrig cl 1 ha 0.50.50 RD Euro 48,38 Ra Euro 52,16;

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. 4.320, individuate con apposito colore arancione sull'allegato elaborato grafico Tavola C) di cui sopra.

Tale area del valore di Euro 30.776,00 è distinta a Catasto Fabbricati con il mappale del Foglio 159 n. 190 area urbana di 4320 mq via Fura SNC piano T.

5.1.1

COMUNE di BRESCIA e S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, per quanto occorrer possa trattandosi di cessione "gratuita" di aree (e di opere di urbanizzazione) anche tale ai fini fiscali posta in essere nell'ambito di convenzione dichiarano e confermano che:

- che per la stipulazione del presente contratto non si sono avvalsi dell'opera di mediatore;

- che i valori delle aree di cui ai precedenti punti a - b - c verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione e non vi è quindi pagamento di alcun corrispettivo;

- S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA rinunzia all'ipoteca legale esonerando il competente ufficio dall'iscriverla.

5.1.2

Le aree di cui al punto 5.1. che precede sono cedute libere, come S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA garantisce ad ogni fine di legge, da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù, usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari o diritti di prelazione di ogni specie.

5.1.3 Prescrizioni urbanistiche:

A norma dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. n. 380/2001 si allega sotto la lettera "I" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Brescia in data 24.6.2015 prot. 085189/2015.

S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA dichiara a sensi di legge che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in Euro 132.127,50 complessivi, 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.

La presente cessione è esente da imposte ipotecaria e catastale ed è soggetta a imposta di registro in misura fissa ai sensi del combinato disposto dell'art. 20 della L. 10/1977 e dell'art.32 del DPR 601/1973.

5.2

In luogo dell'impegno ad asservire all'uso pubblico l'area di **mq. 26.555** destinati a Parco Cascina Lucini (colore azzurro sulla Tavola B regime delle aree) previsto dalla convenzione del 01.08.2005 n. 81490/22547 di rep. Notaio B. Barzellotti, già citato, la società **EXPO SVILUPPO S.R.L., come rappresentata,**

si impegna, per se' ed aventi causa:

a) a cedere gratuitamente al Comune, senza diritto allo scomputo, contestualmente al permesso di costruire dell'edificazione prevista sull'area immediatamente a nord e comunque entro 10 (dieci) 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 Euro 82.236,00 interessata dalle opere di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente punto 4 a), individuata con apposito colore viola sull'allegato elaborato grafico fa parte integrante della presente convenzione Tavola B).

Tale area, comprensiva di edificio rurale dismesso, ha un valore stimato in Euro 82.236,00 ed è distinta a **Catasto Terreni** del Comune di Brescia con i mappali del **Foglio 158 nn.**

94 semin irrig cl.1 Ha 1.10.67 Rd Euro 106,88 Ra Euro 114,31;

5 fabb rurale Ha 0.19.50

52 parte semin irrig cl.1 Ha 0.87.20 Rd Euro 84,21 Ra Euro 90,07;

65 sem irr arb cl. 1 Ha 0.01.40 Rd Euro 1,42 Ra Euro 1,45;

67 relit strad Ha 0.00.30

87 (ex 70 parte) semin irrig cl. 2 Ha 0.12.85 Rd Euro 9,34 Ra Euro 12,61;

71 semin irrig cl. 1 Ha 0.07.40 Rd Euro 7,15 Ra Euro 7,64;

89 (ex 72 parte) semin irrig cl. 2 Ha 0.03.95 Rd Euro 2,87 ra Euro 3,88;

73 relit strad Ha 0.03.46;

74 relit strad Ha 0.01.40;

77 rel acq es Ha 0.01.34;

78 parte semin irrig cl. 1 Ha 0.93.65 Rd Euro 90,44 Ra Euro 96,73;

79 semin irrig cl. 1 Ha 0.78.03 Rd euro 75,36 Ra euro 80,60;

81 semin irrig cl. 1 Ha 0.06.90 Rd Euro 6,66 Ra Euro 7,13;

83 incolt prod cl. U Ha 0.12.65 Rd euro 0,20 Ra Euro 0,07;

85 parte semin irrig cl. 2 Ha 0.13.45 Rd Euro 9,77 Ra Euro 13,20.

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 e diritti di prelazione di ogni specie.

In sede di presentazione di richiesta del Permesso 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 gratuitamente al Comune entro 3 mesi dalla richiesta dell'Amministrazione comunale e comunque non oltre 10 (dieci) 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 Tavola B) allegata al presente atto ed è distinta a **Catasto Terreni del Comune di Brescia con il mappale del Foglio 157**

n. 90 parte semin irrig cl. 2 Ha 1.57.00 Rd Euro 114,08 Ra Euro 154,06

ed ha un valore stimato di **Euro 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 e diritti di prelazione di ogni specie.

Modalità finanziarie

La cessione in proprietà di aree al Comune di Brescia del valore stimato in Euro 83.180,00 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.

5.3. Costituzione di servitù di uso pubblico

La **S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA,**

a titolo gratuito, in ottemperanza della convenzione del 01.08.2005 n. 81490/22547

Notaio B. Barzellotti, più volte citata,

asserve all'uso pubblico:

a) l'area della superficie di mq. 18.525 individuata con apposito colore verde chiaro sull'allegata Tavola C) che fa parte integrante della presente convenzione

Tale area è distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Brescia con il mappale del Foglio NCT/159 n. 3 sub. 24 (**parte**) Via Caprera n. 5 piano S1-T-1-2-3 zc. 3 cat. E/3 Rc Euro 237.438,00

ed è attualmente destinata a parcheggio;

b) l'area della superficie di mq. 38.930 individuata con apposito colore verde scuro sull'allegata Tavola C)

Tale area è distinta a Catasto Terreni del Comune di Brescia con i mappali del Foglio 159 nn.

132 semin irrig cl 1 ha 1.38.25 RD Euro 134,59 RA Euro 142,80

134 semin irrig cl 1 ha 0.46.15 RD Euro 44,93 RA Euro 47,67

e con i mappali del foglio 198 nn.

123 semin irrig cl 1 ha 0.99.30 RD Euro 95,90 RA Euro 102,57

125 semin irrig cl 1 ha 1.05.60 RD Euro 101,98 RA Euro 109,08
ed è attualmente destinata a parcheggio.

Le aree saranno di proprietà privata e aperte all'uso pubblico; compete alla S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA, o aventi causa, 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 S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA 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 S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA 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 B. Barzellotti n. 81490 di rep. e n. 22547 di racc., già citata.

Le parti precisano che viene superato con quanto sopra convenuto, e quindi non si dovrà più attuare, quanto previsto nella convenzione in data 25.2.2011 n. 89523/26697 di rep. B. Barzellotti, già citata.

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.

Si richiama il combinato disposto degli artt. 20 comma I della L. 10/1977 e 32 comma II del D.P.R. 601/1973 e si richiede quindi l'applicazione dell'imposta di registro fissa, e l'esenzione dalle imposte ipo-catastali.

6) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Relativamente ai 14.000 mq di s.l.p. 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 S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA 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, S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA, o eventuali suoi aventi causa, potrà realizzare, oltre che su superfici già destinate ad attività collaterali di S.P.A. 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 a rogito Bruno Barzellotti del 01.8.2005, di destinare almeno 16.000 mq ad albergo e strutture ricettive. Si allega sotto la lettera "L" a titolo ricognitivo Tavola D in cui vengono distinte le singole proprietà e le rispettive competenze in ragione dei diritti edificatori e destinazioni d'uso, fermi e fatti salvi gli obblighi qui convenuti in ordine alla cessione di aree al Comune.

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 B. 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 considerazione 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 4 a) 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 – ognuna esclusivamente per quanto di propria competenza – prestano le seguenti garanzie mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa (rilasciata ai sensi di Legge), autorizzando il Comune, nell'ipotesi di inadempimento, a disporre delle stesse nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale:

- a cura e spese di S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA

a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui al punto 2.2 Immobiliare Fiera, presenterà alla stipula della presente Convenzione, **tramite un funzionario incaricato del Banco di Brescia che prima della consegna delle 5 nuove fideiussioni riceverà e ritirerà dalla società Expo Sviluppo srl l'originale della fideiussione rilasciata sempre dal Banco di Brescia a favore di Expo Sviluppo scadente il 31 12 2015 del 24 aprile 2008 n 1/26920 per il relativo ed immediato annullamento della stessa n. 5** (cinque) fideiussioni bancarie per un ammontare complessivo di € 4.500.000,00 (euro quattromilioni-ecinquecentomila virgola zero zero), così ripartite:

- fideiussione n.1 per un importo di € 1.000.000,00 (euro un milione virgola zero zero) in scadenza alla data del 31 maggio 2016 o alla diversa data nella quale saranno realizzate opere di pari importo inerenti la ristrutturazione del palazzetto ex EIB di cui al precedente punto 2.2;

- fideiussione n.2 per un importo di € 1.000.000,00 (euro un milione virgola zero zero) in scadenza alla data del 31 luglio 2016 o alla diversa data nella quale saranno realizzate opere di pari importo inerenti la ristrutturazione del palazzetto ex EIB di cui al precedente punto 2.2;

- fideiussione n.3 per un importo di € 1.000.000,00 (euro un milione virgola zero zero) in scadenza alla data del 30 settembre 2016 o alla diversa data nella quale saranno realizzate opere di pari importo inerenti la ristrutturazione del palazzetto ex EIB di cui al precedente punto 2.2;

- fideiussione n.4 per un importo di € 1.000.000,00 (euro un milione virgola zero zero) in scadenza alla data del 30 novembre 2016 o alla diversa data nella quale saranno realizzate opere di pari importo inerenti la ristrutturazione del palazzetto ex EIB di cui al precedente punto 2.2;

- fideiussione n.5 per un importo di € 500.000,00 (euro cinquecentomila virgola zero zero) in scadenza decorsi 45 giorni dall'approvazione del collaudo finale dell'opera.

Le sopra citate fideiussioni saranno svincolate dal Comune di Brescia tramite consegna dell'originale delle stesse fideiussioni alla S.p.A. Immobiliare Fiera di Brescia entro 7 (cinque) giorni lavorativi dalla semplice presentazione di fatture con IVA, di importo almeno pari alla somma garantita da svincolarsi, recanti quietanza dell'impresa appaltatrice e controfirmate dalla Direzione Lavori, relative all'esecuzione di opere di ristrutturazione del palazzetto ex EIB di cui al precedente punto 2.2 ;

Si dà atto che a fronte della presentazione delle sopra citate garanzie bancarie il Comune restituirà ad Immobiliare Fiera la fideiussione "Assicurazione Edile n. 5402.00.27.27036599" del 6.07.2005 dell'importo di Euro 6.000.000,00 presentata a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione di opere di urbanizzazione ai sensi della citata convenzione del 2005 Notaio B. Barzellotti e non più attuali.

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

a) Euro 2.880.000,00 per la cessione delle aree di cui al punto n. 4 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 B. Barzellotti.

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 a cui la garanzia si riferisce.

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. 7).

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 dovrà essere 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) CAPACITA' DELLA PROPRIETA'

Si dà atto che le società firmatarie della presente Convenzione Urbanistica – ognuna esclusivamente per quanto di propria competenza – hanno presentato, 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 E.I.B., come meglio infra precisato – ivi comprese le spese afferenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree cedende e cedute, nonché quelle relative ai progetti di opere pubbliche – sono a carico delle società firmatarie della presente Convenzione Urbanistica per quanto di rispettiva competenza.

EXPO SVILUPPO S.R.L. e S.P.A. IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA assumono in parti uguali a loro carico le spese inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia esonerando altresì e tenendo indenne HOTEL FIERA DI BRESCIA S.R.L. da ogni tipo di spesa ed onere per il comparto fiera di Brescia e relative opere di urbanizzazione.

Le sole tasse ed imposte 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, fatti salvi i termini per il completamento degli edifici che sono prorogati di anni dieci (10) dalla data stipulazione della presente convenzione.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto, anche ai sensi dell'art. 2645 bis c.c. per quanto attiene al preliminare di acquisto del Palazzetto ex EIB, nonché l'annotamento alle trascrizioni delle precedenti convenzioni (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), con esonero da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo per i competenti uffici.

Fanno parte integrante della presente Convenzione Urbanistica i seguenti elaborati:

- Tav. A Regime delle opere,
- Tav. B Regime delle aree,
- Tav. C
- Tav. D