

N. 40059 di REPERTORIO

N. 28792 di RACCOLTA

COMPRAVENDITA E COSTITUZIONE DI SERVITU'

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici, il giorno otto del mese di agosto in Genova, in uno dei locali della Sede di Genova della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., in Largo Lanfranco civico numero due.

Avanti me Avvocato Piero Biglia di Saronno, Notaio alla residenza di Genova, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari, senza l'assistenza dei testimoni perché non richiesti dai comparenti, aventi i requisiti di legge, né da me Notaio, sono comparsi:

per una parte (nel seguito chiamata anche semplicemente Parte Venditrice):

LOTTICI SIMONA, nata a Genova il 28 settembre 1971, domiciliata per la carica in Genova, Via Garibaldi civico numero nove, la quale dichiara di agire e di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Amministrativo del Demanio e quindi ivi in rappresentanza del

"COMUNE DI GENOVA", con sede in Genova, Via Garibaldi n. 9, Codice fiscale 00856930102,

a quanto infra munita di sufficienti poteri in forza di provvedimento del Sindaco in data 31 gennaio 2013 N. ORD - 2013 76, quale provvedimento, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omissane la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa avutane dai comparenti;

per altra parte (nel seguito chiamata anche semplicemente Parte Compratrice):

CABELLA TOMMASO ANGELO PASQUINO, nato a Novi Ligure (AL) il 20 gennaio 1953, domiciliato per la carica in Genova, Via Di Francia n. 1;

il quale dichiara di agire e di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Amministratore unico della Spettabile:

"NUOVA FOCE S.R.L.", con socio unico, Società di nazionalità italiana, costituita in Italia, con sede in Genova (GE), Via di Francia n. 1, Codice Fiscale e numero di iscrizione 02264520996 al Registro delle Imprese di Genova, capitale sociale Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero);

a quanto infra munito di sufficienti poteri in forza del vigente Statuto sociale.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMESSO CHE

a) l'art. 1, Legge n. 149 del 2000 come novellato dall'art. 145, comma 153, Legge n. 388 del 2000 ha disposto che le aree ed i beni del Demanio dello Stato, che avessero subito un definitivo mutamento di destinazione d'uso a cagione del G8 di Genova, successivamente alla chiusura dello stesso, avrebbero dovuto essere ceduti al Comune di Genova verso un determinato indennizzo;

Reg. a GENOVA

13-8-2014

al n. 12205/5.15

esatte € 746.800,00

di cui € 558.200,00

per Trascrizione

cf. TRASCRITTO

Genova

13-8-2014

R.G. N° 19598

R.P. N° 15341

90,00

cost. TRASCRITTO

Genova

13-8-2014

R.G. N° 19599

R.P. N° 15342

€ 35,00



b) in esecuzione della predetta norma l'Agenzia del Demanio ha proceduto alla classificazione dal demanio al patrimonio dello Stato dei sedimi e dei manufatti del complesso fieristico "Fiera del Mare di Genova";

c) in data 30 giugno 2004, il Comune di Genova, in forza di atto a ministero del Segretario Generale, N. 64861 di Repertorio, è divenuto proprietario dei sedimi, delle aree e dei manufatti costituenti il quartiere fieristico, che sono stati successivamente ricompresi tra i beni del patrimonio disponibile;

d) Fiera di Genova S.p.a., già titolare della concessione demaniale marittima assentita in data 21 dicembre 1998 (rep. 1191), è rimasta nella detenzione del compendio immobiliare fieristico senza soluzione di continuità nonostante l'avvicendamento proprietario, viste anche le deliberazioni C.C. n. 156/2004 e 167/2004 in cui il Comune di Genova manifestava la volontà di dare continuità a tale occupazione, ed ha realizzato, con il consenso del Comune di Genova ed a sue totali cura e spese, su porzione di area corrispondente al sedime dell'esistente Pad. B un nuovo Padiglione B secondo il progetto dell'Arch. Jean Nouvel, stipulando a tal fine, con primario Istituto di Credito, finanziamento, per il perfezionamento delle opere;

e) il Comune di Genova, con Delibera del Consiglio in data 30 luglio 2013, N. 51, ha stabilito:

1) di prendere atto dell'esigenza espressa da Fiera di Genova S.p.a. di ridurre gli spazi a disposizione dell'attività fieristica;

2) di riconoscere a Fiera di Genova ai sensi dell'art. 936 c.c. l'aumento di valore arrecato al fondo, per la costruzione del Padiglione B "Jean Nouvel" su sedime di proprietà del Comune prevedendo che tale incremento di valore sia corrisposto in parte in denaro e in parte mediante compensazione sia con canoni scaduti sia con i canoni dovuti per il godimento in via esclusiva da parte di Fiera di Genova dei manufatti realizzati nel quartiere fieristico che rimarranno nella sua disponibilità sulla base di stipulando contratto avente una durata tale da consentire il completo ammortamento del debito residuo;

3) di eliminare il vincolo fieristico sulle aree che rientrano nella disponibilità dell'ente dando mandato alla Direzione competente per la presentazione di una variante che modifichi la destinazione d'uso delle aree rientranti nella disponibilità del Comune e con la previsione di una destinazione d'uso compatibile con le attuali destinazioni d'uso presenti all'intorno;

4) di prevedere l'individuazione di una società partecipata disponibile ad avviare il processo di valorizzazione, tramite acquisto a titolo oneroso del diritto di proprietà o di superficie degli spazi ed immobili non più funzionali all'attività fieristica;

5) di prevedere che, al momento della cessione delle aree liberate da Fiera alla Società di cui sopra, una parte del valore riconosciuto a Fiera venga corrisposto dal Comune di Genova in denaro, anziché compensato finanziariamente con i canoni concessori, con conseguente riduzione della durata dello stipulando contratto;

f) la Giunta Comunale, con propria Decisione assunta in data 20 marzo 2014, in relazione alle destinazioni urbanistiche da assegnare al Distretto speciale di Concertazione 1.13 "Fiera Kennedy", comprendente i Padiglioni Fieristici e l'edificio ex Nira, di cui al Progetto Preliminare di Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n. 92/2011, ha stabilito:

1) di far predisporre una nuova proposta urbanistica da sottoporre al Consiglio Comunale, che individui due distinti settori:

- un settore, essenzialmente formato dai Padiglioni B (Jean Nouvel) e D, oltre ad altre Aree a terra e specchi acquei della Marine in concessione demaniale, destinato al Quartiere Fieristico, che possa svolgere tutte le attività attinenti, anche con possibilità di incremento del 30% (trenta per cento) della S.A. per le sole funzioni fieristiche;

- un settore, formato dalle aree comprendenti i rimanenti fabbricati già facenti parte del compendio fieristico e l'ex Edificio NIRA, da destinarsi a funzioni urbane principali quali Residenza, Uffici, Strutture ricettive alberghiere, Servizi privati e contemplando nel contempo funzioni complementari quali: Connettivo urbano, Esercizi di vicinato, Medie e Grandi Strutture di Vendita anche organizzate in Centro Commerciale, il tutto a parità di superficie edificata; in tale settore è necessario stabile che la S.N.V. realizzabile non possa essere superiore a mq. 15.000 (quindicimila), all'interno della quale la S.N.V. relativa alla vendita di generi alimentari non può essere complessivamente superiore a mq. 2.500 (duemilacinquecento);

2) di dare mandato alla Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti, di predisporre una proposta di modifica delle scelte urbanistiche operate dal progetto preliminare del PUC, secondo le indicazioni di cui sopra, da sottoporre alla Giunta Comunale entro il mese di aprile 2014;

3) di invitare la Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti, nel predisporre la nuova scheda di modifica delle scelte urbanistiche, a tener conto di quanto stabilito dal Consiglio Comunale con delibera n. 6/2014;

4) di proporre al Consiglio Comunale, entro il mese di maggio 2014, in occasione dell'adozione del progetto definitivo di PUC, acquisita l'elaborazione urbanistica da parte della Direzione incaricata, una modifica delle scelte urbanistiche in allora delineate, ma non più attuali, in considerazione di quanto sopra riportato;

g) con nota prot. 106089 del 8 aprile 2014 la Direzione Patri-

monio e Demanio ha richiesto alla Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti che venga individuata una suddivisione della S.N.V. in ragione di mq 3.500 (tremilacinquecento) (non alimentare) per l'edificio denominato NIRA e mq 11.500 (undicimilacinquecento) (di cui 2.500 -duemilacinquecento- alimentari) per il rimanente compendio formato dai padiglioni C, S, M e palazzina Uffici;

h) la "SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE -S.P.IM. S.p.A.", con lettera in data 29 ottobre 2013, ha manifestato l'interesse all'operazione di valorizzazione sui predetti beni, dichiarandosi disponibile a procedere al loro acquisto al valore risultante da idonea perizia di stima;

i) che il socio unico, nell'esercizio del sua attività di direzione e coordinamento, in occasione dell'Assemblea dei soci tenutasi in data 14 aprile 2014 ha dato indicazioni di procedere all'acquisto degli immobili per i quali il Consiglio Comunale con deliberazione n. 51/2013 ha stabilito di eliminare il vincolo fieristico alle condizioni di cui al presente atto in coerenza con quanto stabilito dalla delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 30 luglio sopra citata;

l) con deliberazione della Giunta Comunale N. 87 in data 24 aprile 2014, è stata individuata quale società promissaria acquirente la Spettabile "SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE -S.P.IM. S.p.A.";

m) il "COMUNE DI GENOVA" e la Spettabile "SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE -S.P.IM. S.p.A.", con atto a mio rogito in data 7 maggio 2014 N. 39539 di Repertorio, sopra meglio citato, hanno sottoscritto contratto preliminare per persona da nominare relativamente agli immobili in oggetto;

n) la Spettabile "SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE -S.P.IM. S.p.A.", in forza di atto a mio rogito in data 5 giugno 2014 N. 39685 di Repertorio, registrato a Genova il 6 giugno 2014 al N. 8051, ha costituito la Società "NUOVA FOCE S.R.L.", nominando la medesima ai sensi dell'art. 1401 c.c. e seguenti quale soggetto che acquista i diritti e assume gli obblighi derivante dal contratto preliminare di cui alla premessa che precede;

o) il Consiglio Comunale con delibera in data 8 luglio 2014 N. 24 relativa agli indirizzi per la promozione di un accordo di pianificazione per la valorizzazione dell'ambito territoriale "Fiera-Kennedy", che in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa avutane dai componenti, ha statuito:

1) di dare atto che, in attuazione del mandato conferito con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/2013, e avuto riguardo agli indirizzi espressi con decisione di Giunta n. 37 del 20 marzo 2014, la Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti ha provveduto a predisporre la proposta tecnica di destinazione urbanistica dell'area corrispondente al Distretto

n. 1.13 "Fiera Kennedy" come rappresentato negli allegati tecnici redatti dalla Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti, i cui contenuti ed effetti sono illustrati nella Relazione Urbanistica Illustrativa datata 4 giugno 2014;

2) di dare atto che la soluzione nella proposta tecnica, di cui al precedente punto 1), è rispondente agli indirizzi e agli obiettivi di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/2013;

3) di dare mandato al Sindaco per la promozione di Accordo di Pianificazione, ex art. 57, comma 2, Legge Regionale n. 36/1997 e s.m.i., con l'obiettivo di introdurre le opportune modifiche alla pianificazione urbanistica delle aree corrispondenti al Distretto n. 1.13 "Fiera Kennedy", del Piano vigente e del Progetto Preliminare di P.U.C.;

4) di dare atto che, ove sul progetto presentato venga espresso dalle Amministrazioni partecipanti alla conferenza, convocata ai sensi dell'art. 57, comma 2, della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., una preventiva valutazione positiva, il progetto medesimo verrà sottoposto all'adozione, da parte Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 4, del medesimo art. 57 della L.R. n. 36/1997;

5) di dare mandato agli Uffici comunali competenti ed alla Società Partecipata promissaria acquirente dei beni dismessi da parte della Fiera Spa, di recepire ed attuare gli obiettivi espressi dalla parte narrativa della presente deliberazione e dai relativi allegati, con particolare riguardo alla fase di selezione dell'Operatore attuatore degli interventi oggetto della disciplina urbanistica;

6) di stabilire che il mandato di cui sopra debba prevedere l'indizione di una procedura concorsuale di livello internazionale e, nell'ambito della stessa, l'organizzazione di un percorso di partecipazione della cittadinanza i cui esiti abbiano un peso qualitativo e quantitativo nei punteggi di valutazione;

7) di garantire che quanto previsto nei precedenti punti 4) e

6) si concluda nell'ambito del presente ciclo amministrativo;

8) di attuare tutte le decisioni necessarie al fine di mantenere la presenza della Società Partecipata promissaria e comunque del Comune di Genova nell'assetto proprietario delle aree;

p) a fronte delle statuizioni adottate dal Consiglio Comunale con la delibera sopra citata, la Giunta Comunale, con delibera in data 24 luglio 2014 N. 165, che in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C", ~~omessa~~ la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa avutane dai comparenti, ha adottato le linee operative per dare attuazione alla procedura di valorizzazione approvata dal Consiglio comunale ed in particolare ha stabilito che:

1) il Soggetto attuatore degli interventi del Settore 2 prospettato dalla proposta di modifica della disciplina urbani-

stica dovrà essere individuato con procedura concorsuale di livello internazionale ai sensi del punto 6) della citata delibera, nel rispetto del principio dell' evidenza pubblica, e secondo criteri che garantiscano soluzioni progettuali di qualità e coerenti con gli obiettivi della pianificazione come esplicitati negli indirizzi del Consiglio Comunale;

2) con riferimento allo sviluppo del P.U.O. prospettato dal definendo Accordo di Pianificazione, il percorso di partecipazione di cui al punto 6) della citata deliberazione n. 24/2014 sarà attivato dalla "SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE - S.P.IM. S.p.A.", in qualità di soggetto esercente il controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c. sulla Spettabile "NUOVA FOCE S.R.L.", d'intesa con il Comune mediante forme di consultazione pubblica, che potranno prevedere anche l'utilizzo di procedure via web, e che dovranno consentire la raccolta di indicazioni utili all'individuazione degli elementi qualificanti da porre a base della scelta della soluzione progettuale. Il percorso di partecipazione dovrà essere organizzato in coordinamento con il Comune di Genova che, attraverso le strutture dedicate, ne definirà modalità e criteri operativi. Il percorso di partecipazione relativo allo sviluppo del P.U.O. sarà attivato successivamente alla conclusione dell'Accordo di Pianificazione, ovvero, qualora lo si intenda avviare nelle more della sua definizione, dovrà essere strettamente connesso e subordinato alle attività relative all'Accordo di Pianificazione medesimo, a cui il P.U.O. dovrà comunque adeguarsi;

3) il Comune si riserva l'adozione, anche nell'esercizio dell'attività di coordinamento e controllo nei confronti della propria società "SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE - S.P.IM. S.p.A.", di ogni iniziativa idonea e coerente atta ad assicurare il rispetto degli indirizzi delineati con i provvedimenti innanzi richiamati, nonché derivanti dagli atti di Pianificazione che verranno assunti con il prospettato Accordo di Pianificazione;

4) il Comune accompagna il progetto di valorizzazione del compendio attraverso il mantenimento della presenza della società partecipata, e quindi del Comune di Genova, nell'assetto proprietario delle aree, attraverso le forme giuridiche e l'utilizzo degli istituti meglio visti, idonei al raggiungimento dell'obiettivo della trasformazione e valorizzazione del compendio stesso;

g) con la medesima delibera è stato conferito il mandato al Sindaco o suo delegato ad assumere nell'assemblea della Spettabile "SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE - S.P.IM. S.p.A.", in virtù del potere di indirizzo e coordinamento esercitato dal comune ai sensi di legge, le decisioni idonee a garantire, in coerenza con gli indirizzi espressi ed in virtù dell'interesse pubblico perseguito, l'accompagnamento dell'Ente al completamento del processo di valorizzazione del compendio fieristico;

r) in forza del mandato conferito il "COMUNE DI GENOVA", in occasione dell'Assemblea della Spettabile "SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE -S.P.IM. S.p.A.", tenutasi in data 25 luglio 2014 ha confermato, gli indirizzi e le linee operative per dare attuazione all'operazione contenute nella citata delibera di Giunta del 24 luglio 2014 n. 165 ed ha ribadito l'impegno del Comune ad accompagnare il progetto di valorizzazione del compendio sia attraverso il mantenimento della presenza della società partecipata e comunque del Comune medesimo nell'assetto delle aree proprietarie, attraverso le forme giuridiche e l'utilizzo degli istituti meglio visti idonei al raggiungimento dell'obiettivo della trasformazione e della valorizzazione del compendio, il tutto nell'ambito delle prerogative e degli strumenti utilizzabili nell'attività di direzione e coordinamento e sino a quanto permarrà nei confronti della Spettabile S.P.IM. S.p.A. o della società all'uopo costituita la predetta attività di direzione e coordinamento, il tutto come risulta dal verbale della predetta assemblea, quale verbale, per estratto certificato conforme del libro Verbali dell'Assemblea della predetta società fattone da me Notaio in data odierna N. 40052 di Repertorio si allega al presente atto sotto la lettera "D", omissane la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa avutane dai comparenti;

q) anche in considerazione di quanto sopra riportato con riferimento agli impegni formulati dal "COMUNE DI GENOVA" con la citata Delibera di Giunta del 24 luglio 2014 N. 165, è intenzione del "COMUNE DI GENOVA" e della Spettabile "NUOVA FOCE S.R.L.", della cui nomina da parte di "SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE -S.P.IM. S.p.A." è stato preso atto con determinazione dirigenziale n. 2014-133.2.0.-62 del 24 luglio 2014, dare esecuzione al citato contratto preliminare;

Tutto ciò premesso e confermato

da formare parte integrante e sostanziale del presente atto
convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO

Il "COMUNE DI GENOVA", in persona di cui sopra, vende e trasferisce con tutte le garanzie di legge alla Spettabile "NUOVA FOCE S.R.L." che, in persona di cui sopra, accetta ed acquista i seguenti immobili in Comune di Genova (GE), facenti parte del complesso fieristico ed in particolare:

- Padiglione "S" - Edificio a pianta poligonale iscritto in una circonferenza del diametro pari a circa 160 (centosessanta) metri, caratterizzato da una struttura in cemento armato ed una tensostruttura a copertura. L'edificio si sviluppa su più piani - seminterrato, ammezzato, prima e seconda galleria - e presenta due ampie tribune contrapposte che raccordano il livello inferiore con quello superiore. Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 39.752 (trentanovemila settecentocinquantaquattro). A confini:

- per quanto riguarda il Padiglione con il piazzale circostan-

te: Via dei Pescatori, mappale 346, mappale 339, mappale 341, mappale 350 ai restanti lati, tutti inseriti nel foglio 115 della Sezione GEA del Catasto Fabbricati del Comune di Genova;

- per quanto riguarda l'area distinta con il mappale 349: mappali 348 e 350 entrambi del foglio 115 della Sezione GEA del NCEU e Darsena di proprietà demaniale e,

- per quanto riguarda il mappale 353: la darsena di proprietà demaniale e i mappali 350 e 357 del foglio 115 della Sezione GEA del Catasto Fabbricati del Comune di Genova.

E' censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di GENOVA Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sezione Urbana GEA foglio 115 mappale 15 sub 1 in PIAZZALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 1 - piano S1-T-1-2 Zona 1 Categ. D/8 Rendita Catastale Euro 162.706,00;

e comprende i piazzali pertinenziali meglio identificati al Catasto Fabbricati del Comune di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sezione Urbana GEA foglio 115 come segue:

- mappale 351 in PIAZZALE JOHN FITZGERALD KENNEDY - Piano T Categ. area urbana, cons. 15.176 mq, senza rendita;

- mappale 349 in PIAZZALE JOHN FITZGERALD KENNEDY - Piano T Categ. area urbana, cons. 182 mq, senza rendita;

- mappale 353 in PIAZZALE JOHN FITZGERALD KENNEDY - Piano T Categ. area urbana, cons. 1.268 mq, senza rendita;

- Padiglione "C" - Edificio costituito dalla fusione di due distinti padiglioni tra loro adiacenti, il primo caratterizzato da due parallelepipedi rettangolari allineati e parzialmente sovrapposti tra loro, con struttura portante e copertura realizzata con volte a vela in cemento armato, il secondo (ex padiglione FIAT) a pianta rettangolare, caratterizzato da una struttura a telai in cemento armato che sostengono la soletta di copertura e da superfici vetrate sui quattro lati.

L'edificio si sviluppa su più piani - interrato, piano terra, piano primo e galleria. Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 34.711 (trentaquattromila settecentoundici). A confini: Via dei Pescatori, mappale 350, mappale 3 e il mappale 293 tutti inseriti nel foglio 115 della Sezione GEA del Catasto Fabbricati del Comune di Genova e per quanto riguarda il mappale 335 confina su tre lati con il mappale 350 e per il rimanente lato con i mappali 345 e 344 del foglio 115.

E' censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di GENOVA Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sezione Urbana GEA foglio 115 mappale 338 sub 2 in PIAZZALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 1 - piano S1-T-1-2 Zona 1 Categ. D/8 Rendita Catastale Euro 180.910,00;

e comprende i piazzali pertinenziali meglio identificati al Catasto Fabbricati del Comune di GENOVA Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sezione Urbana GEA foglio 115 come segue:

- mappale 334 in PIAZZALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 1 - Piano T Categ. area urbana, cons. 7.530 mq, senza rendita;

- mappale 335 in PIAZZALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 1 - Piano T Categ. area urbana, cons. 3.090 mq, senza rendita;

- **Palazzina Uffici** - Edificio costituito da due parallelepipedi rettangolari allineati e sfalsati tra loro, caratterizzato da una struttura in cemento armato e una copertura piana. L'edificio si sviluppa su tre piani - interrato, piano terra e piano primo. Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 2.033 (duemilatrentatre). A confini mappale 346, mappale 341 e mappale 351

È censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di GENOVA Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sezione Urbana GEA foglio 115 mappale 339 sub 1 in PIAZZALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 1 - piano S1-T-1 Zona 1 Categ. D/8 Rendita Catastale Euro 11.230,00;

- **Padiglione "M"** - L'edificio consiste in un capannone suddiviso in tre settori, fra loro adiacenti, di differente larghezza. La struttura del fabbricato, che si sviluppa su un solo piano, è in cemento armato e le coperture sono voltate. All'estremità di ponente è presente un corpo di fabbrica in muratura di modeste dimensioni.

Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 1.894 (milleottocentonovantaquattro).

Confina interamente e quindi da quattro lati con il mappale 334 del foglio 95 del Catasto Terreni del Comune di Genova.

È censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di GENOVA Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sezione Urbana GEA foglio 115 mappale 3 sub 2 in PIAZZALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 1 - piano T-1 Zona 1 Categ. D/8 Rendita Catastale Euro 5.114,00;

- **Edificio adibito a deposito piante** - il Fabbricato è realizzato con struttura metallica e superfici vetrate ai lati e sulla copertura a due falde. Il manufatto occupa un solo piano e presenta una superficie lorda di mq. 262 (duecentosessantadue). Confina interamente e quindi da quattro lati con il mappale 334 del foglio 95 del Catasto Terreni del Comune di Genova.

È censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di GENOVA Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sezione Urbana GEA foglio 115 mappale 293 sub 1 in PIAZZALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 1 - piano T Zona 1 Categ. D/8 Rendita Catastale Euro 996,00;

Vengono altresì venduti e trasferiti in ragione dei millesimi di proprietà indicati nel regolamento di condominio di cui al successivo articolo 4 i sedimi costituenti la viabilità comune identificata dal mappale 350, nonché ogni altra eventuale parte comune nel medesimo regolamento menzionata.

Ai sensi dell'art. 29 della Legge 27 febbraio 1985 N. 52, come integrato dall'art. 19 del Decreto Legge 31 maggio 2010 N. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 N. 122, la Parte Venditrice, previa ammonizione fatta da me No-

taio a' sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, sulle responsabilità penali per il caso di dichiarazioni false e reticenti, con riferimento alle unità immobiliari in oggetto, dichiara che i dati catastali e le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Genova sono conformi allo stato di fatto degli immobili.

Si dà altresì atto che la Parte Venditrice corrisponde agli attuali intestatari catastali i quali sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari.

La Parte Compratrice prende atto e conferma a sua volta la veridicità di quanto sopra avendo personalmente verificato la corrispondenza dello stato di fatto degli immobili alle planimetrie ed ai dati catastali.

E, come meglio, detti immobili sono graficamente rappresentate nelle planimetrie che, previa vidimazione da parte dei comparenti e di me Notaio, si allegano al presente atto sotto le lettere "E", "F", "G", "H" ed "I" di tutte omessane la lettura da parte di me Notaio delle parti in esse scritte per espressa dispensa avutane dai comparenti.

Salvo migliore descrizione, più precisi confini e dati di catasto, il cui errore od omissione non potrà mai invalidare il presente atto.

ARTICOLO 2 - PATTI E CONDIZIONI

Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come risulta dal verbale di constatazione redatto in contraddittorio tra le Parti in data 25 luglio 2014, quale verbale con relativo elenco degli allegati, in copia conforme all'originale documento eseguita da me Notaio in data odierna N. 40053 di Repertorio, si allega al presente atto sotto la lettera "L", omessane la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa avutane dai comparenti, noto e gradito alla Parte Compratrice, a corpo, con gli infissi, semifissi ed impianti esistenti, con ogni pertinenza ed accessione, passi ed accessi, diritti e ragioni, servitù attive e passive, come meglio precisate nel regolamento di supercondominio di cui infra (nulla escluso o riservato alla Parte Venditrice che manleva la Parte Compratrice da evizioni e molestie).

Le Parti fanno constare che sul mappale 351 del foglio GE-A/115, insiste una struttura precaria, realizzata su area concessa in uso temporaneo alla Spettabile "Novelli 1934 S.r.l." con sede in Genova.

La Nuova Foce S.r.l. si impegna per sé e per eventuali aventi causa a concedere in uso gratuito a favore di Fiera di Genova S.p.a., o eventuale altro soggetto fieristico partecipato dal Comune di Genova subentrante nella gestione dei padiglioni "B" e "D", il diritto di utilizzare la porzione di area posta in fregio ai Padiglioni "B" e "D" ed individuata con il mappale 335 del Foglio GEA 115 del Catasto Fabbricati del Comune di Genova, da destinare a parcheggio per i visitatori delle mani-

festazioni fieristiche organizzate.

La concessione di cui sopra avverrà per un numero massimo di 100 (cento) giorni all'anno sulla base di un programma temporale che il soggetto gestore dell'attività fieristica dovrà comunicare entro il 31 dicembre dell'anno precedente. Durante il periodo in cui gli spazi saranno in uso a tale soggetto gli oneri relativi saranno a carico dello stesso.

Il "COMUNE DI GENOVA", in persona di cui sopra, rinuncia espressamente a qualunque eventuale diritto di ipoteca legale che potesse, in suo favore, insorgere dal presente atto.

ARTICOLO 3 - COSTITUZIONE DI SERVITU'

Per effetto del presente atto si costituisce per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c. la seguente servitù:

- a carico del fondo di proprietà del medesimo "COMUNE DI GENOVA" (fondo servente) costituito dal c.d. Portale di Levante derivante dalla sovrapposizione alle preesistenti pensiline di accesso in cemento armato di una struttura metallica a maglia quadrata, tamponata parzialmente e caratterizzata da una copertura a membrana, disposto su un solo piano avente una superficie lorda, escluse le pensiline prive di tamponamento perimetrale, pari a mq. 871 (ottocentosettantuno), a confini mappale 346, viabilità di discesa della Via sopraelevata Aldo Moro direzione levante, Piazzale Kennedy, mappale 351 e mappale 339; censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di GENOVA Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sezione Urbana GEA foglio 115 come segue:

- mappale 340 in PIAZZALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 1 - piano T - Categ. area urbana, cons. 160 mq. senza rendita;
- mappale 341 sub 1 in PIAZZALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 1 - piano T - Zona 1 Categ. D/8 Rendita Catastale Euro 2.742,00;
- mappale 342 sub 1 in PIAZZALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 1 - piano T - Zona 1 Categ. D/8 Rendita Catastale Euro 2.450,00;
- ed a favore dei fondi di proprietà della Spettabile "NUOVA FOCE S.R.L." (fondi dominanti) costituiti dal Padiglione "S" e dalle aree pertinenziali adiacenti nonché dalla Palazzina Uffici, le cui descrizioni, confini e dati catastali devono intendersi qui integralmente riportati e trascritti.

Al sensi dell'art. 29 della Legge 27 febbraio 1985 N. 52, come integrato dall'art. 19 del Decreto Legge 31 maggio 2010 N. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 N. 122, il "COMUNE DI GENOVA", in persona di cui sopra, previa ammonizione fatta da me Notaio a' sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, sulle responsabilità penali per il caso di dichiarazioni false o reticenti, con riferimento alle unità immobiliari a carico delle quali è costituita la servitù in oggetto, dichiara che i dati catastali e le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Genova sono conformi allo stato di fatto degli immobili.

Si dà altresì atto che il "COMUNE DI GENOVA" corrisponde a-

gli attuali intestatari catastali i quali sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari.

E, come meglio, detti immobili sono graficamente rappresentati nelle planimetrie che, previa vidimazione da parte dei comparenti e di me Notaio, si allegano al presente atto sotto le lettere "M" e "N", di entrambe omessane la lettura da parte di me Notaio delle parti in esse scritte per espressa dispensa avutane dai comparenti.

Le Parti convengono che la costituita servitù ha per oggetto il diritto di passaggio pedonale e carrabile, anche per autotreni, di larghezza non inferiore a 7 (sette) metri lineari e non inferiore a 5 (cinque) metri di altezza.

Le Parti convengono altresì che la servitù così costituita dovrà essere esercitata con il minor aggravio possibile per il fondo servente.

La Spettabile "NUOVA FOCE S.R.L.", in persona di cui sopra, assume, anche per i propri aventi causa, ogni responsabilità per eventuali danni a cose e/o persone derivanti dall'esercizio del diritto di servitù costituito con il presente atto, manlevando espressamente il proprietario del fondo servente da qualsivoglia responsabilità.

Il "COMUNE DI GENOVA", in persona di cui sopra, anche per propri aventi causa:

-- si impegna a consentire l'utilizzo della predetta servitù, nonché a conservare in buono stato di manutenzione le aree di proprietà del medesimo su cui verrà esercitata la predetta servitù;

-- dichiara e garantisce che l'immobile che costituisce il fondo servente è di sua esclusiva proprietà per averlo acquistato con l'atto citato in premessa e che lo stesso è libero e franco da gravami o pregiudizi che possano impedire o rendere più gravoso l'esercizio della servitù

ARTICOLO 4 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Le Parti dichiarano di ben conoscere e si obbligano ad osservare e fare osservare per sé e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, il Regolamento di Supercondominio che regola i rapporti reciproci tra i proprietari delle aree e dei fabbricati facenti parte del complesso immobiliare della "Fiera del Mare" di Genova, quale Regolamento trovasi allegato sotto la lettera "P", all'atto a mio rogito in data 7 maggio 2014 N. 39539 di Repertorio, sopra meglio citato.

ARTICOLO 5 - GARANZIE

La Parte Venditrice dichiara e garantisce di avere la piena e libera disponibilità di quanto oggetto di vendita e che lo stesso:

a) è libero e franco da debiti, liti, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, e da gravami qualsiasi, fatto salvo quanto disposto al precedente articolo 2 e quanto risultante dal verbale di constatazione di cui al medesimo articolo;

b) è libero e franco da imposte e tasse, tributi e contributi

di qualsiasi genere e specie riferentesi al periodo sino ad oggi compreso e che comunque restano a carico della Parte Venditrice anche se fossero conosciuti o resi noti successivamente;

c) è di sua assoluta ed esclusiva proprietà in forza di atto a ministero del Segretario Generale, N. 64861 di Repertorio in data 30 giugno 2004.

A quanto sopra citato le parti fanno espresso riferimento per le ulteriori provenienze oltre che per tutte le pattuizioni a carattere reale od obbligatorio contenute o richiamate, che la Parte Compratrice - in particolare - dichiara di ben conoscere.

ARTICOLO 6 - PREZZO

Le Parti, previa ammonizione fatta da me Notaio a' sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, sulle responsabilità penali per il caso di dichiarazioni false o reticenti, nonché sui poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, indicano il prezzo di vendita in Euro 18.600.000,00 (diciottomilioniseicentomila virgola zero zero).

Le Parti danno atto che il corrispettivo pattuito è stato determinato tenuto anche conto di potenziali destinazioni d'uso dei beni oggetto di cessione, come delineate nella Decisione di Giunta assunta in data 20 marzo 2014 nel rispetto della Deliberazione Consiglio Comunale n. 51/2013 così come integrata e precisata della Deliberazione del medesimo Consiglio n. 24/2014 e nella Delibera di Giunta in data 24 luglio 2014 N. 165.

La Parte Venditrice, pur essendo la presente vendita operazione esente da I.V.A. ai sensi dell'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di cessione di fabbricati strumentali non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, dichiara di optare per assoggettare la presente vendita ad I.V.A. in conformità di quanto disposto dall'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, numero aggiunto dal comma 8 dell'art. 35, D.L. 4 luglio 2006, n. 223, come modificato dalla relativa legge di conversione, legge 4 agosto 2006, n. 248.

La Parte Venditrice dichiara di avvalersi, per la regolazione dell'I.V.A., del metodo dell'inversione contabile, che la stessa parte venditrice attuerà mediante emissione di fattura senza addebito d'imposta, in conformità all'articolo 17, comma 5, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, applicabile a decorrere dal 1° ottobre 2007 anche alle cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati strumentali in forza dell'unico articolo del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 25 maggio 2007.

La Parte Compratrice, dichiara che provvederà ad integrare la

fattura emessa dalla Parte Venditrice con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta, per poi annotarla nel registro di cui agli articoli 23 o 24, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, entro il mese dal ricevimento ovvero anche successivamente, ma comunque entro quindici giorni dal ricevimento e con riferimento al relativo mese, e, ai fini della detrazione, di annotare lo stesso documento anche nel registro di cui all'articolo 25, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, in conformità all'articolo 17, comma 5, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633. Di detto complessivo importo di Euro 18.600.000,00 (diciottomilioniseicentomila virgola zero zero):

- Euro 3.000.000,00 (tremilioni virgola zero zero) la Parte Venditrice dichiara aver ricevuto prima d'ora dalla Parte Compratrice alla quale ha rilasciato corrispondente quietanza;

- Euro 15.600.000,00 (quindicimilioniseicentomila virgola zero zero) a saldo vengono pagati alla Parte Venditrice a mezzo bonifico irrevocabile in data odierna accettato dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., a conferma della sussistenza dei fondi e dell'eseguibilità della disposizione, a valere sul conto corrente N. 4933 in essere presso BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA - Sede di Genova - a nome della Parte Compratrice e a favore del conto corrente N. 880807 in essere presso UNICREDIT SpA - Sede di Genova - intestato alla Parte Venditrice.

Le parti precisano che l'erogazione del bonifico avverrà al momento del consolidamento dell'ipoteca, secondo quanto previsto dall'art. 39, Testo Unico Bancario.

La Parte Venditrice rilascia quietanza dell'intero prezzo di vendita, rinunciando a qualsiasi ipoteca legale.

Circa le modalità dell'avvenuto pagamento le parti si dichiarano edotte della Legge 5 luglio 1991 n. 197 e successive modifiche, recante "Provvedimenti urgenti per limitare l'uso del contante e dei titoli al portatore nelle transazioni e prevenire l'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio".

In ottemperanza al disposto dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, le Parti, previa ammonizione fatta da me Notaio ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, sulle responsabilità penali per il caso di dichiarazioni false o reticenti nonché sui poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, che il corrispettivo è stato pagato come segue:

- quanto ad Euro 3.000.000,00 (tremilioni virgola zero zero) a mezzo bonifico bancario effettuato in data 28 aprile 2014 tramite Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. a valere sul c/c N. 3762 in essere presso la Sede di Genova intestato alla Promessa Parte Compratrice, a favore del c/c N. 880807 in essere

presso UniCredit S.p.A. intestato alla Promessa Parte Venditrice (CRO N. 81684493005);

- quanto ad Euro 15.600.000,00 (quindicimilioniseicentomila virgola zero zero) a mezzo bonifico irrevocabile in data odierna accettato dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., a conferma della sussistenza dei fondi e dell'eseguibilità della disposizione, a valere sul conto corrente N. 4933 in essere presso BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA - Sede di Genova - a nome della Parte Compratrice e a favore del conto corrente N. 880807 in essere presso UNICREDIT SpA - Sede di Genova - intestato alla Parte Venditrice.

ARTICOLO 7 - MEDIAZIONE

Sempre in ottemperanza al disposto dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, come sostituito dall'art. 1 comma 48 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, previa ammonizione fatta da me Notaio a' sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, sulle responsabilità penali per il caso di dichiarazioni false o reticenti, nonché sui poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445:

- la Parte Venditrice dichiara di non essersi avvalsa per la conclusione del presente contratto, dell'opera di alcun mediatore;
- la Parte Compratrice dichiara di non essersi avvalsa per la conclusione del presente contratto, dell'opera di alcun mediatore.

ARTICOLO 8 - IMMISSIONE NEL POSSESSO ED EFFETTI

La Parte Venditrice immette la Parte Compratrice nel possesso giuridico di quanto oggetto di vendita.

Gli effetti attivi e passivi della vendita decorrono dalla data odierna, precisandosi che la consegna degli immobili, liberi da persone e/o cose e/o occupanti a qualsiasi titolo, nella piena disponibilità della Parte Compratrice avverrà secondo le modalità e i termini stabiliti nel verbale di constatazione come sopra allegato sotto la lettera "L".

ARTICOLO 9 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

In ottemperanza al disposto dell'art. 40 II comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, la Parte Venditrice, previa ammonizione fatta da me Notaio a' sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, sulle responsabilità penali per il caso di dichiarazioni false o reticenti attesta, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, che le opere relative alle unità immobiliari in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.

La Parte Venditrice, in persona di cui sopra, dichiara altresì che:

A) in relazione all'intero complesso fieristico sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia di approvazione del progetto generale di riqualificazione e sviluppo della fiera di Genova da piazzale Kennedy alla Foce, rilasciata in sede di conferenza servizi in data 30 luglio 1997 n. 3634 e successiva proroga di due anni per il completamento delle opere rilasciata in data 9 novembre 2001 con provvedimento N. 6739;
- nulla osta ambientale ai sensi della Legge 1497/39 N. 2709 in data 11 maggio 2000 per la modifica dell'ingresso carraio;
- provvedimento autorizzativo per la realizzazione di struttura espositiva temporanea rilasciato in sede di conferenza servizi in data 30 aprile 2013 N. 2721 (protocollo Sportello unico n. 118/2013);
- provvedimento autorizzativo per la modifica della stazione base per la telefonia mobile rilasciato in data 4 marzo 2004 n. 1051 (protocollo Sportello unico n. 68/2004);
- provvedimento autorizzativo n. 2661 in data 25 maggio 2005 per la demolizione di una pensilina (protocollo Sportello unico n. 156/2005);

e che sono state presentati e/o richiesti:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 9 novembre 2001 per la modifica dell'ingresso carraio del quartiere fieristico dal lato di Via dei pescatori, protocollata con il n. 6736;
- per l'installazione e la modifica di impianti tecnologici e di telefonia e le relative strutture sono state presentate le Dichiarazioni di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1091 in data 11 aprile 1996, n. 4457 in data 9 ottobre 1997, n. 3930 in data 7 agosto 1998, N. 5882 in data 11 settembre 2012 (protocollo Sportello unico n. 203/2012), N. 5883 in data 11 settembre 2012 (protocollo Sportello unico n. 204/2012) e sono stati rilasciate le autorizzazioni n. 5239 in data 28 agosto 2003 (protocollo Sportello unico n. 215/2003) e N. 1739 in data 21 marzo 2011 (protocollo Sportello unico n. 68/2011);
- per l'installazione di insegne luminose e pubblicitarie sono stati rilasciate le autorizzazioni n.ri 6354, 6361, 6363, 6364 e 6374, in data 4 novembre 2003;

B) in relazione al Padiglione C è stata rilasciata l'autorizzazione in data 6 giugno 1995 n. 784 per la demolizione corpo edificio "club espositori" e realizzazione nuovo ristorante bar "club espositori";

e che sono stati presentati e/o richiesti:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 29 maggio 1997 per la creazione di soppalco per sala stampa all'interno del padiglione, protocollata con il n. 2547;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 29 maggio 1997 per la creazione impianto ascensore e scale mobili con passerella per disabili, protocollata con il n. 2551;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 29

maggio 1997 per la realizzazione scale di sicurezza sul fronte est del padiglione, protocollata con il n. 2554 e successivo nulla osta ambientale ai sensi della Legge 1497/39 N. 2715 in data 10 giugno 1997;

e che:

- per quanto riguarda le opere interne realizzate all'interno del predetto padiglione, ai sensi dell'art. 26 della citata Legge n. 47/1985, le prescritte comunicazioni sono state regolarmente presentate al Comune di Genova, in data 3 marzo 1994 protocollata con il N. 352, 9 giugno 1997 protocollata con il N. 2711, 3 giugno 1999 protocollata con il N. 3277, 1° luglio 1999 protocollata con il N. 3872, 6 luglio 2000 protocollata con il N. 3954, 6 luglio 2000 protocollata con il N. 3956, 20 settembre 2001 protocollata con il N. 5601, 11 luglio 2002 protocollata con il N. 4469, 10 giugno 2003 protocollata con il N. 3492;

- per l'installazione degli impianti di telefonia mobile GSM è stata rilasciata l'autorizzazione n. 3051 in data 9 giugno 1997;

C) in relazione al Padiglione S è stata rilasciata l'autorizzazione n. 781 in data 6 giugno 1995 per la realizzazione n. 5 scale con uscite di sicurezza ai piani superiori del palasport, nonché il nulla osta ambientale ai sensi della Legge 1497/39 N. 1537 in data 21 marzo 2000 per l'installazione di impianto telefonia cellulare;

e che sono stati presentati e/o richiesti:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 24 agosto 1995 per opere interne edificio palasport, protocollata con il n. 1430;

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 17 giugno 1996 per opere interne, protocollata con il n. 2139;

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 17 giugno 1996 per opere interne, protocollata con il n. 2140;

e che

- per il mantenimento di opere interne è stata presentata ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 la prescritta comunicazione in data 8 ottobre 1998 protocollata con il numero 4695 (pervenuta alla segreteria generale il 2 ottobre 1998);

- per l'installazione e l'integrazione degli impianti di telefonia mobile sono stati rilasciati il provvedimento n. 5874 in data 25 agosto 2000 (protocollo Sportello unico n.63/2000), n. 6202 in data 31 ottobre 2000 (protocollo Sportello unico n. 83/2000) e n. 6302 in data 19 ottobre 2001 (protocollo Sportello unico n. 283/2001);

- per la realizzazione di opere interne al Padiglione è stata presentata in data 30 giugno 2011 Comunicazione Avvio Attività protocollata con il n. 4520;

D) in relazione al Padiglione M sono stati presentati e/o richiesti:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 19

novembre 1998 per la modifica delle bucatore protocollata con il n. 5375 e successivo nulla osta ambientale ai sensi della Legge 1497/39;

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 3 giugno 1999 per realizzazione varco e modifiche interne protocollata con il n. 3276

- per la realizzazione di opere interne al Padiglione è stata presentata in data 8 marzo 2011 Comunicazione Avvio Attività protocollata con il n. 1431;

E) in relazione alla Palazzina Uffici è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 21/07/2004 per manutenzione straordinaria copertura e prospetti della palazzina uffici protocollata con il N. 4010 e che per quanto riguarda le opere interne realizzate all'interno del predetto padiglione, ai sensi dell'art. 26 della citata Legge n. 47/1985, le prescritte comunicazioni sono state regolarmente presentate al Comune di Genova, in data 13 giugno 1985 protocollata con il N. 57001, 26 agosto 1997 protocollata con il N. 3989;

F) in relazione al Portale di Levante sono state presentate:

- dichiarazione di compatibilità paesistica relativa al mantenimento delle sbarre di ingresso presentata in data 23 luglio 2009 N. 3523 di protocollo;

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 27 novembre 2009 per lo smontaggio e rimontaggio della reception di levante, protocollata con il N. 6485;

e che per quanto riguarda le opere interne realizzate all'interno del predetto padiglione, ai sensi dell'art. 26 della citata Legge n. 47/1985, le prescritte comunicazioni sono state regolarmente presentate al Comune di Genova, in data 11 maggio 2000 protocollata con il N. 2624;

In relazione alle opere interne realizzate nei padiglioni fieristici sono stati avviati presso il SUE - Sportello Unico dell'Edilizia i seguenti procedimenti di accertamento di regolarità edilizia:

- Pratica rubricata al n. 5448/2014;
- Pratica rubricata al n. 5456/2014;
- Pratica rubricata al n. 5459/2014;
- Pratica rubricata al n. 5478/2014.

E' stata, inoltre, avviata dal SUE - Sportello Unico dell'Edilizia la pratica di sanatoria paesaggistica n. 5366/2014

La Parte Venditrice dichiara e garantisce altresì che relativamente a quanto compravenduto non esistono irregolarità edilizie di alcun tipo, né sono stati eseguiti abusi che richiedessero procedimenti di sanatoria a' sensi della citata legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, di ciò tenendone indenne la Parte Compratrice.

Le Parti danno a questo proposito atto che con nota del 31 luglio 2014, che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "O", omissane la lettura da parte di me No-

taio per espressa dispensa avutane dai componenti, "Fiera di Genova S.p.A." ha confermato l'impegno, qualora in futuro gli organi competenti rilevassero la necessità di integrare le pratiche di sanatoria presentate e/o di predisporre ulteriori istruttorie di pari portata, ad attivarsi in tal senso ed a completarne i relativi iter sostenendone i necessari costi e/o eventuali oblazioni. "Fiera di Genova S.p.A." ha, altresì, confermato l'impegno a farsi carico degli eventuali interventi, qualora le sopracitate irregolarità rilevate comportassero da parte degli organi competenti provvedimenti di rimessa in pristino.

ARTICOLO 10 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi della Legge Regione Liguria N. 22 del 29 maggio 2007 (Norme in materia di energia), emanata in attuazione del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, come modificata dalla Legge Regione Liguria N. 23 del 30 luglio 2012, nonché del D.Lgs. 3 marzo 2011 N. 28 e del Regolamento Regionale 13 novembre 2012 N. 6, la Parte Compratrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici e dichiara e riconosce di aver ricevuto prima d'ora dalla Parte Venditrice i seguenti attestati energetici, redatti su modello conforme a legge, e precisamente:

- attestato di certificazione energetica redatto dal Geometra Matteo Bonanzinga in data 11 aprile 2014 N. 26163, dal quale risulta che la porzione destinata a palasport del Padiglione "S" ha una prestazione energetica globale di categoria "G" con un valore attuale di prestazione energetica pari a 19,55 (diciannove virgola cinquantacinque) kwh/m3 anno;
- attestato di certificazione energetica redatto dal Geometra Matteo Bonanzinga in data 11 aprile 2014 N. 26167, dal quale risulta che la porzione destinata a spogliatoi del Padiglione "S" ha una prestazione energetica globale di categoria "G" con un valore attuale di prestazione energetica pari a 152,36 (centocinquantadue virgola trentasei) kwh/m3 anno;
- attestato di certificazione energetica redatto dal Geometra Livio Baracchetti in data 16 aprile 2014 N. 27352, dal quale risulta che il Padiglione "C" ha una prestazione energetica globale di categoria "G" con un valore attuale di prestazione energetica pari a 21,08 (ventuno virgola zero otto) kwh/m3 anno;
- attestato di certificazione energetica redatto dal Geometra Matteo Bonanzinga in data 8 aprile 2014 N. 25253, dal quale risulta che la Palazzina Uffici ha una prestazione energetica globale di categoria "G" con un valore attuale di prestazione energetica pari a 46,36 (quarantasei virgola trentasei) kwh/m3 anno;
- attestato di certificazione energetica redatto dal Geometra Livio Baracchetti in data 16 aprile 2014 N. 27368, dal quale risulta che il Padiglione "M" ha una prestazione energetica

globale di categoria "G" con un valore attuale di prestazione energetica pari a 64,85 (sessantaquattro virgola ottantacinque) kwh/m3 anno;

il tutto come meglio risulta attestato dai certificati energetici che in copia conforme agli originali documenti eseguite da me Notaio in data odierna N.ri 40054, 40055, 40056, 40057 e 40058 di Repertorio, si allegano al presente atto sotto le lettere "P", "Q", "R", "S" e "T", di tutti omessane la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa avutane dai comparenti.

Peraltro, in relazione all'edificio adibito a deposito piante, la Parte Venditrice, in persona di cui sopra, previa ammonizione fatta da me Notaio ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, sulle responsabilità penali per il caso di dichiarazioni false e reticenti attesta e dichiara, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, che gli immobili sopra citati non rientrano nell'ambito di applicazione del citato D.Lgs. 192/2005 trattandosi di locale che dà luogo ad un utilizzo limitato e "non standard" di energia, e come tale non rientrano tra le categorie di edifici soggetti all'attestazione energetica così come precisato nell'Allegato "A", punto 2 del D.M. 26 giugno 2009.

ARTICOLO 10 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In ottemperanza al disposto dell'articolo 30, 2° comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la Parte Venditrice produce il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto di vendita rilasciato dal Comune di Genova in data 7 agosto 2014 N. 349/14/E5 di protocollo con la espressa dichiarazione che dalla data del rilascio ad oggi non è intervenuta alcuna modifica negli strumenti urbanistici di detto Comune, relativamente zona interessata dall'atto in oggetto, quale certificato, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "U", omessane la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa avutane dai comparenti.

Dichiara la Parte Venditrice che le aree in oggetto non ricadono in territorio sottoposto al vincolo di cui al Decreto Legge 30 agosto 1993 N. 332 convertito con modificazioni nella Legge 29 ottobre 1993 N. 428 come integrato e modificato dalla Legge 21 novembre 2000 N. 353 recante "disposizioni urgenti per fronteggiare il rischio di incendi nelle aree protette" o comunque interessato da incendio.

ARTICOLO 11 - IMPEGNO AL TRASFERIMENTO DEL PORTALE DI LEVANTE

In considerazione del fatto che è in fase di rideterminazione l'assetto degli accessi all'ex compendio fieristico e che tutte le aree scoperte esistenti sono state considerate quali pertinenze dei fabbricati principali e quindi non valorizzate singolarmente, "NUOVA FOCE S.R.L." si impegna ad acquisire in proprietà, in un momento successivo alla stipula del presente atto, su semplice richiesta del Comune di Genova qualora que-

sti, venuti meno l'interesse pubblico al mantenimento del bene, nonché il finanziamento per opere pubbliche concesse in relazione al medesimo, ne ravvisasse la necessità e senza incremento del corrispettivo pattuito all'ARTICOLO 6, fatti salvi gli oneri fiscali, il seguente immobile:

- **Portale di Levante** - Edificio costituito dalla sovrapposizione alle preesistenti pensiline di accesso in cemento armato di una struttura metallica a maglia quadrata, tamponata parzialmente e caratterizzata da una copertura a membrana. L'edificio si sviluppa su un solo piano e presenta una superficie lorda, escluse le pensiline prive di tamponamento perimetrale, pari a mq. 871 (ottocentosettantuno). A confini: mappale 346, viabilità di discesa della Via sopraelevata Aldo Moro direzione levante, Piazzale Kennedy, mappale 351 e mappale 339.

È censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di GENOVA Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sezione Urbana GEA foglio 115 come segue:

- mappale 340 in PIAZZALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 1 - piano T. - Categ. area urbana, cons. 160 mq. senza rendita;

- mappale 341 sub 1 in PIAZZALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 1 - piano T - Zona I Categ. D/8 Rendita Catastale Euro 2.742,00;

- mappale 342 sub 1 in PIAZZALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 1 - piano T - Zona I Categ. D/8 Rendita Catastale Euro 2.450,00.

Le Parti danno a quest'ultimo proposito atto che la superficie del Portale di Levante, pari a circa il 1% (uno per cento) della superficie complessivamente oggetto di cessione a "NUOVA FOCE S.R.L." e rappresenta una porzione marginale del compendio medesimo.

Il presente impegno ha la durata di anni quattro decorrenti dalla data odierna.

Il "COMUNE DI GENOVA" nella persona di cui sopra prende atto del suddetto impegno che, visto il punto due del dispositivo della deliberazione G.C. n. 87/2014, sarà sottoposto alla Giunta Comunale per un pronunciamento al riguardo.

ARTICOLO 12 - SPESE E IMPOSTE

Spese ed imposte di questo atto sono a carico della Parte Compratrice.

Agli effetti della registrazione del presente atto, i contraenti chiedono l'applicazione dell'imposta fissa di registro, dell'imposta ipotecaria con l'aliquota del 3% (tre per cento) e dell'imposta catastale con l'aliquota dell'1% (uno per cento), per essere la presente vendita soggetta ad I.V.A..

Agli effetti di cui sopra, la parte venditrice dichiara che, pur essendo la presente vendita operazione esente da I.V.A. ai sensi dell'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, opta per assoggettare la presente vendita ad I.V.A. in conformità di quanto disposto dall'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), D.P.R. 26 ottobre 1972,

n. 633.

Le parti precisano che l'importo dell'I.V.A. è già stato regolato prima d'ora.

ARTICOLO 13 - COMPOSIZIONE AMICHEVOLE E CLAUSOLA ARBITRALE

Nel caso sorgesse controversia in relazione all'interpretazione, efficacia ed esecuzione del presente contratto, le Parti dovranno mettere in atto ogni ragionevole tentativo per la risoluzione bonaria della stessa.

Nel caso in cui detta controversia non possa essere risolta in via amichevole, per la risoluzione della stessa, le parti ricorreranno all'arbitrato rituale di cui agli artt. 806 e segg. C.p.c.

E richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, in gran parte dattiloscritto a' sensi di legge da persona di mia fiducia, ed in parte scritto a mano da me Notaio, da me letto ai comparenti, i quali a mia domanda lo approvano e quindi con me Notaio lo sottoscrivono, essendo le ore diciotto e minuti quaranta.

Occupa il presente atto quarantaquattro facciate e parte della successiva quarantacinquesima di dodici fogli.

F.to: Simona Lottici

" Tommaso Angelo Pasquino Cabella

" Piero Biglia di Saronno Notaio (Sigillo del Notaio)