

TRIBUNALE DI BRESCIA
RELAZIONE TECNICA DEL 27 GENNAIO 2023
CONTENZIOSO
DESENZANO DEL GARDA (BS), VIA G. MARCONI



FALLIMENTO N. 51/2020:

CURATORI FALLIMENTARI: - DOTT.SSA STEFANIA CHIARUTTINI
- RAG. LUIGI MELELEO
- AVV. MARCO ANGELO RUSSO

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

Lo scrivente Collegio di C.T.U. veniva incaricato dalla Curatela di esprimere parere tecnico circa il contenzioso tra Condominio Torre 5 (di cui fanno parte i beni di proprietà e

PREMESSO CHE

- 1) La _____ è proprietaria di un **ufficio con autorimesse e pertinenze** ubicato nel fabbricato denominato **"Torre 5"** sito nel **complesso commerciale "Le Vele"** di Desenzano del Garda.
- 2) L'ufficio con autorimesse e le sue pertinenze sono stati oggetto di **relazione tecnica e perizia di stima del 31 marzo 2021**, agli atti della procedura fallimentare, a cui si rimanda per una precisa identificazione.
- 3) Attualmente all'ufficio con autorimesse competono in quote millesimali beni comuni non censibili, **sia all'interno del fabbricato denominato "Torre 5", sia all'interno del complesso commerciale "Le Vele"**. Pertanto corrisponde, in quota millesimale, i seguenti costi:
 - a) **costi di gestione del Condominio "Torre 5" all'Amministratore di questo** (nella persona della dott.ssa Loredana Castallo);
 - b) **costi di gestione del complesso commerciale "Le Vele" al Consorzio Gestore** (nella figura della proprietà

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musel n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

- 4) Tra il Condominio "Torre 5" e _____ risultavano in essere **due contenziosi**:
- l'uno avanti il **Tribunale Civile** avente per oggetto la **corretta quantificazione dei consumi elettrici in capo a Torre 5**;
 - l'altro avanti al **TAR**, avendo "Torre 5" impugnata la Convenzione del **23 marzo 2021 n. 34033** di repertorio notaio Cherubini di Brescia (stipulata tra _____ ed il Comune di Desenzano del Garda) ed il relativo **progetto di "restyling" ed ampliamento del centro commerciale**.
- 5) Secondo informazioni assunte pare che le Parti, **per entrambi i contenziosi, siano addivenute ad una soluzione stragiudiziale e conciliativa della vertenza.**

CONSIDERATO CHE

per poter realizzare il restyling e l'ampliamento, _____ vorrebbe acquistare la proprietà esclusiva di quelle parti comuni non censibili, interessate all'ampliamento commerciale, contraddiste con i mappali numeri 166 e 167 comuni anche a Torre 5.

E' AVVENUTA LA SEGUENTE CRONOLOGIA DEI FATTI

- 05/10/2022.** _____ attraverso pec a firma dell'ing. _____ (vedasi allegato n. 1 alla presente), propone ai Curatori di acquistare le quote millesimali di proprietà del Fallimento dei mappali numeri 166 e 167.
- 18/10/2022.** La Curatela, attraverso mail (vedasi allegato n. 2 alla presente), **chiedeva parere tecnico allo scrivente Collegio.**
- 09/11/2022.** Lo scrivente Collegio, attraverso mail (vedasi allegato n. 3 alla presente), **individuava le incombenze** necessarie per poter esprimere un adeguato parere tecnico, **quantificandone i costi** (vedasi allegato n. 4 alla presente), **successivamente ritenuti congrui dalla Curatela.**
- 20/12/2022.** Lo scrivente Collegio individuava i **beni comuni non censibili distinguendo fra pertinenze dell'ufficio (sub. 209) e pertinenze dei posti auto**, secondo elaborato di subalternazione del **26 maggio 2020 protocollo BS0061567** (vedasi documenti allegati sotto il n. 5 alla presente).
- 27/12/2022.** Lo scrivente Collegio, a seguito di accordi, **eseguiva accurato sopralluogo** presso il Centro Commerciale "Le Vele", accompagnato

Collegio dei CTU

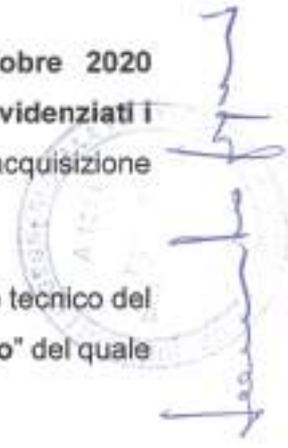
Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

Rilevava il Collegio taluni interventi già eseguiti da _____ per il restyling e l'ampliamento commerciale.

Veniva acquisito elaborato di subalternazione aggiornato al 30 ottobre 2020 protocollo n. BS0130252 (vedasi allegato n. 6 alla presente), ove sono evidenziati i beni non censibili mappali numeri 166 e 167 oggetto della trattativa di acquisizione da parte di _____



05/01/2023. Su specifica richiesta dello scrivente Collegio, l'ing. Oscar Papa, referente tecnico del Condominio "Torre 5", trasmetteva "permesso di costruire convenzionato" del quale si allegano in stralcio sotto il n. 7 alla presente le tre tavole significative:

- rilievo stato di fatto;
- sovrapposizioni (gialli e rossi);
- stato definitivo di progetto.

09/01/2023. Su specifica richiesta dello scrivente Collegio trasmetteva accordo transattivo completo di allegati (vedasi documenti, allegati numeri 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 alla presente).

11/01/2023. Considerato che Immobiliare Maripa s.n.c. è proprietaria dell'ufficio confinante con quello della _____ nel condominio "Torre 5" e che pertanto nel contenzioso con _____ si trova nelle medesime condizioni del Fallimento, lo scrivente Collegio chiedeva ed otteneva un incontro in videoconferenza, al quale partecipavano per conto di _____

Emergeva chiaramente, secondo gli intervenuti in rappresentanza di _____ l'opportunità di cedere a _____ le quote di comproprietà dei beni comuni non censibili di cui ai mappali numeri 166 e 167, secondo le condizioni generali riportate nell'accordo transattivo di cui all'allegato n. 8 alla presente, con particolare rilievo al fatto che, così facendo, gli uffici di risultavano sgravati di circa 2/3 delle cospicue spese annuali della gestione del complesso "Le Vele".

12/01/2023. Alla presenza del **Curatore rag. Luigi Meleleo**, dello scrivente **Collegio** e dei rappresentanti di

si svolgeva un incontro per meglio **chiarire gli aspetti tecnici e di opportunità trattati nella call dell'11 gennaio 2023.**

12/01/2023. Veniva trasmessa dallo scrivente Collegio al Legale del fallimento **avv. Mario Gorlani**, **l'accordo transattivo (ed i relativi allegati)** di cui all'allegato n. 8 alla presente, per i **necessari approfondimenti giuridici nell'ipotesi di sottoscrizione del documento da parte del Curatela nell'interesse del Fallimento.**

CONSIDERAZIONI DEL COLLEGIO DEI C.T.U.

A parte gli aspetti legali che non competono allo scrivente Collegio, il sopralluogo del **27 dicembre 2022**, unitamente alla **documentazione catastale** di cui all'allegato n. 6 alla presente, ha permesso di individuare i beni comuni non censibili di cui ai mappali numeri **166 e 167** oggetto di richiesta di acquisto: trattasi di una **tettoia (mappale n. 166 al piano 1°)**, **numerose scale di collegamento fra il piano terra e piano primo fra parcheggi privati COIMA, rampe e percorsi esterni, tutto gravato da servitù di uso pubblico (mappale n. 167).**

L'analisi del "permesso di costruire convenzionato", di cui allo stralcio allegato sotto il n. 7 alla presente, composto dalle tavole di rilievo stato attuale, progetto definitivo e sovrapposizioni (gialli e rossi), **ha consentito di poter accertare che nessuna nuova costruzione fuori terra possa penalizzare la visuale di "Torre 5".**

Trattasi di **soppressione di alcuni parcheggi a piano terra** soggetti ad uso pubblico (pare urbanisticamente consentito per la realizzazione degli "standard" in eccesso al momento dell'edificazione del complesso), con la trasformazione a superfici commerciali e magazzini.

Nella realtà la soppressione di alcuni parcheggi potrebbe risultare penalizzante per tutti i fruitori (quelli di "Torre 5" compresi), penalità abbondantemente ripagata dai vantaggi che "Torre 5" (ed in forma proporzionale il fallimento) ne avrebbe dall'accordo, come si dirà di seguito.

Il vero vantaggio per il fallimento, per il quale lo scrivente Collegio propende per la sottoscrizione dell'accordo, è che, a seguito dell'accettazione, **l'ufficio e le autorimesse di proprietà fallimento risulteranno sgravati dagli importanti costi annuali manutentivi dell'intero complesso**, in ragione di circa € 80.000,00 annui per "Torre 5", che, secondo millesimi di cui all'allegato n. 14, corrispondono ad **un risparmio di € 6.774,24 annui**

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

(84,678%) per l'ufficio e le autorimesse di proprietà

Una somma decisamente incidente sull'appetibilità o meno dei beni del Fallimento.

A titolo esemplificativo ed indicativo, ipotizzando una rata costante di € 6.774,24 non assoggettata prudenzialmente ad inflazione, considerando un orizzonte temporale di dieci anni ed un tasso di interesse legale fisso del 5%¹, si determina, un risparmio complessivo attualizzato di circa € 51.536. Per le motivazioni sopraesposte, "svincolare" il Fallimento dalle future spese di gestione consortili del complesso immobiliare "Le Vele", oltre a limitare le spese finali di riparto, renderebbero maggiormente appetibile l'alienazione futura del cespite tramite vendita competitiva.

Il progetto di ammodernamento ed efficientamento dell'intero parco commerciale, a totale onere del soggetto attuatore, si identifica, ai fini estimativi, come una sorta di "contro-obsolescenza" economica esterna.

La riqualificazione degli spazi commerciali e delle aree di esposizione, unitamente al restyling degli spazi esterni, potrebbero infatti generare maggiore attrattività dei fruitori esterni (incremento livello della domanda), a beneficio anche della confinante "Torre 5" e, di conseguenza, della proprietà ascrivibile al fallimento stesso.

Vengono elencate di seguito ulteriori utilità derivanti dalla sottoscrizione.

Talune risultano economicamente di dettaglio, altre sufficientemente rilevanti al fine della fruibilità dei parcheggi a servizio "Torre 5":

1) **verserebbe al Condominio "Torre 5" € 200.000,00 per acquisto quota parte beni comuni non censibili di cui ai mappali numeri 166 e 167, la cui quantificazione economica esula dall'interesse a sottoscrivere e risulta in ogni modo congrua, stante il pesante gravame di "servitù di uso pubblico".**

€ 200.000,00 per "Torre 5" si tradurrebbero in € 16.935,60 (84,678%) per il Fallimento (vedasi allegato n. 14 alla presente).

2) **Ulteriore riduzione delle spese annue spettanti a "Torre 5" per la gestione del complesso da € 40.000,00 ad € 10.000,00, ma solo per l'anno 2022, con un utile in capo a "Torre 5" di € 30.000,00, corrispondenti ad € 2.540,34 (84,678%) per il Fallimento**

3) **corrisponderebbe un indennizzo a "Torre 5" di € 70.000,00 per i disagi a seguito intervento restyling ed ampliamento commerciale, corrispondenti ad € 5.927,46**

¹ <https://www.fiscoetasse.com/rassegna-stampa/26105-tasso-interesse-legale-passa-al-5-dal-1-gennaio-2023.htm>

Collegio del CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: +39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

(84,678‰) per Fallimento

- 4) L'aumento del 10% di S.L.P. (superficie lorda di pavimento) spettante urbanisticamente a "Torre 5", potrà avvenire senza monetizzazione di dotazioni di standard, così come riconosciuto dal Comune di Desenzano del Garda.
- 5) L'intangibilità della porzione di parcheggi di uso pubblico (identificata in colore arancione nella planimetria di cui all'allegato n. 15 alla presente), in relazione alle esigenze del Condominio "Torre 5".

CONCLUSIONI

Lo scrivente Collegio, per le ragioni sopra esposte, ritiene che bene facciano i Curatori, sentito parere legale sulla forma della Convenzione, a sottoscrivere la cessione della propria quota dei beni comuni non censibili di cui ai mappali numeri 166 e 167 a favore di specificando che ogni onere ai fini del passaggio di proprietà rimanga in capo alla stessa

La presente relazione tecnica consta di n. 6 pagine e n. 17 allegati.

Per il Collegio dei C.T.U.
ing. Sandro Frugoni



Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

Gentilissimi,

con riferimento all'incontro tenutosi giovedì 29.09, con la presente sono ad illustrarle la questione relativa alla causa tra il Condominio Torre 5 e

A seguito del rilascio del Permesso di Costruire per il progetto di riqualificazione ed ampliamento del complesso polifunzionale "Le Vele", il Condominio Torre 5 ha opposto ricorso al consiglio di Stato contro tale titolo in quanto, a suo dire, ledeva i propri diritti.

L'oggetto del contendere è la proprietà di due subalterni:

- 166 una tettoia prospiciente un parcheggio
- 167 un BCNC nel quale sono erroneamente confluite alcune porzioni di fabbricato che collegano proprietà esclusive di

Al fine di addivenire ad una conciliazione della vertenza ha presentato una proposta transattiva che prevede, sommariamente, i seguenti impegni:

1. Il condominio T5 gioverà di un trattamento speciale in merito alla determinazione delle spese consortili che, per l'effetto della transazione, saranno rideterminate in una fix fee di 40.000 € annui contro i circa 120.000 € annui delle annate precedenti; ho detto "circa" perché le spese del condominio, prima della transazione, erano soggette al regolamento consortile che prevedeva un riparto dei costi sulla base di tabelle millesimali e in funzione del bilancio di esercizio dello stesso.
2. Coima si impegna a versare ai condomini, in funzione della propria quota millesimale:
 - a. 20.000 € per l'acquisto delle quote di proprietà dei condomini del Condominio T5 riferite al sub 166 (Tettoia)
 - b. 180.000 € per l'acquisto delle quote di proprietà dei condomini del Condominio T5 riferite al sub 167 (BCNC)

Il pagamento è previsto come di seguito:

- il 25% alla sottoscrizione della proposta irrevocabile di compravendita
- il 75% alla ricezione di proposte di compravendita tali da rappresentare almeno 800 millesimi del Condominio.

Allego per vostra comodità:

- Allegato D1: Proposta irrevocabile di compravendita
- Allegato D1.2: tabella di riparto delle somme ai condomini

Dalla tabella D1.2 può desumere che la quota spettante alla società da voi amministrata sarebbe di 16.935,60 € , mentre il beneficio della riduzione delle spese consortili è di circa 6.774,42 €/anno.

Nella speranza di definire quanto prima i rapporti con il Condominio e con i relativi partecipanti, rimango a vostra disposizione per eventuali chiamarmi.

Cordiali saluti



Brescia 30 novembre 2022

TRIBUNALE DI BRESCIA

FALLIMENTO N. 51/2020:

CURATORI FALLIMENTARI: DOTT.SSA STEFANIA CHIARUTTINI
RAG. LUIGI MELELEO
AVV. MARCO ANGELO RUSSO

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

COLLEGIO DEI C.T.U.: ARCH. PAOLO CURTI
ING. SANDRO FRUGONI
GEOM. MATTEO NEGRI

Oggetto: preventivo per prestazioni professionali relative al contenzioso in essere
tra Condominio Torre 5 e

ONORARIO

In riferimento alle prestazioni elencate nella mail 9 novembre 2022 qui allegata, segue preventivo per onorari, specificando che sarà onere di questo Collegio anche valutare la congruità del prezzo di cessione delle quote di comproprietà in millesimi detenuti da Condominio Torre 5 per i beni di cui ai subalterni 166 (€ 20.000,00) e 167 (€ 180.000,00), per complessivi **€ 200.000,00**.

La riduzione delle spese consorzi del Condominio Torre 5 da € 120.000,00 delle annate precedenti a € 40.000,00, potrebbe essere frutto della determinazione del C.T.U. ing. Federico Provezza nel contenzioso _____ in merito ai consumi elettrici.

- 1) Onorario ai sensi articolo 12, 2° comma Gazzetta Ufficiale n. 182 del 5 agosto 2002 (Decreto del 30 maggio 2002), **per consulenza tecnica in materia di rilievi in loco**

TOTALE MINIMO 145,12 TOTALE MASSIMO 970,42

- 2) Onorario ai sensi articolo 12, 1° comma Gazzetta Ufficiale n. 182 del 5 agosto 2002 (Decreto del 30 maggio 2002), **per consulenza tecnica in materia di verifica documentazione tecnica catastale e/o urbanistica**

TOTALE MINIMO 145,12 TOTALE MASSIMO 970,42

- 3) Onorario professionale ai sensi dell'articolo 13 Gazzetta Ufficiale n. 182 del 5 agosto 2002 (Decreto del 30 maggio 2002), **per consulenza tecnica in materia di verifica di congruità dell'importo pari ad € 200.000,00 quale corrispettivo a carico di _____ per acquisto della quota di comproprietà Condominio Torre 5 (subalterni numeri 166 e 167)**

fino a	5.164,57	da	53,01	a	106,83
da 5.164,58	a 10.329,14	da	48,11	a	97,04
da 10.329,15	a 25.822,84	da	129,67	a	261,77
da 25.822,85	a 51.645,69	da	146,78	a	289,50
da 51.645,70	a 103.291,38	da	195,74	a	391,42
da 103.291,39	a 200.000,00	da	274,85	a	549,69

MINIMO **848,16** MASSIMO **1.696,25**

- 4) Onorario professionale ai sensi dell'articolo 13 Gazzetta Ufficiale n. 182 del 5 agosto 2002 (Decreto del 30 maggio 2002), **per consulenza tecnica in materia di verifica sulla natura dell'importo pari ad € 80.000,00 quale risparmio annuo delle spese consorzi**

fino a	5.164,57	da	53,01	a	106,83
da 5.164,58	a 10.329,14	da	48,11	a	97,04
da 10.329,15	a 25.822,84	da	129,67	a	261,77
da 25.822,85	a 51.645,69	da	146,78	a	289,50
da 51.645,70	a 80.000,00	da	107,46	a	214,90

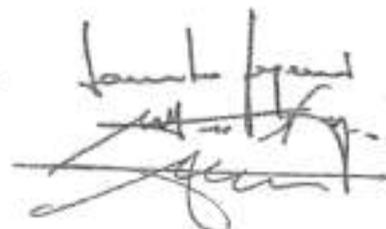
MINIMO **485,03** MASSIMO **970,04**

VOCI DALLA N. 1 ALLA N. 4

TOTALE MINIMO 1.623,43 TOTALE MASSIMO € 4.607,13

In riferimento al lavoro da svolgere si ritiene congruo un importo di € 3.500,00, comprensivo di spese, al quale applicare l'articolo 53 D.P.R. 30/05/2022 n. 115 per incarico collegiale.

Negli importi di cui sopra non è compresa l'IVA nella misura del 22%, nonché il 4% previsto dalla Legge a favore della Cassa Ingegneri.

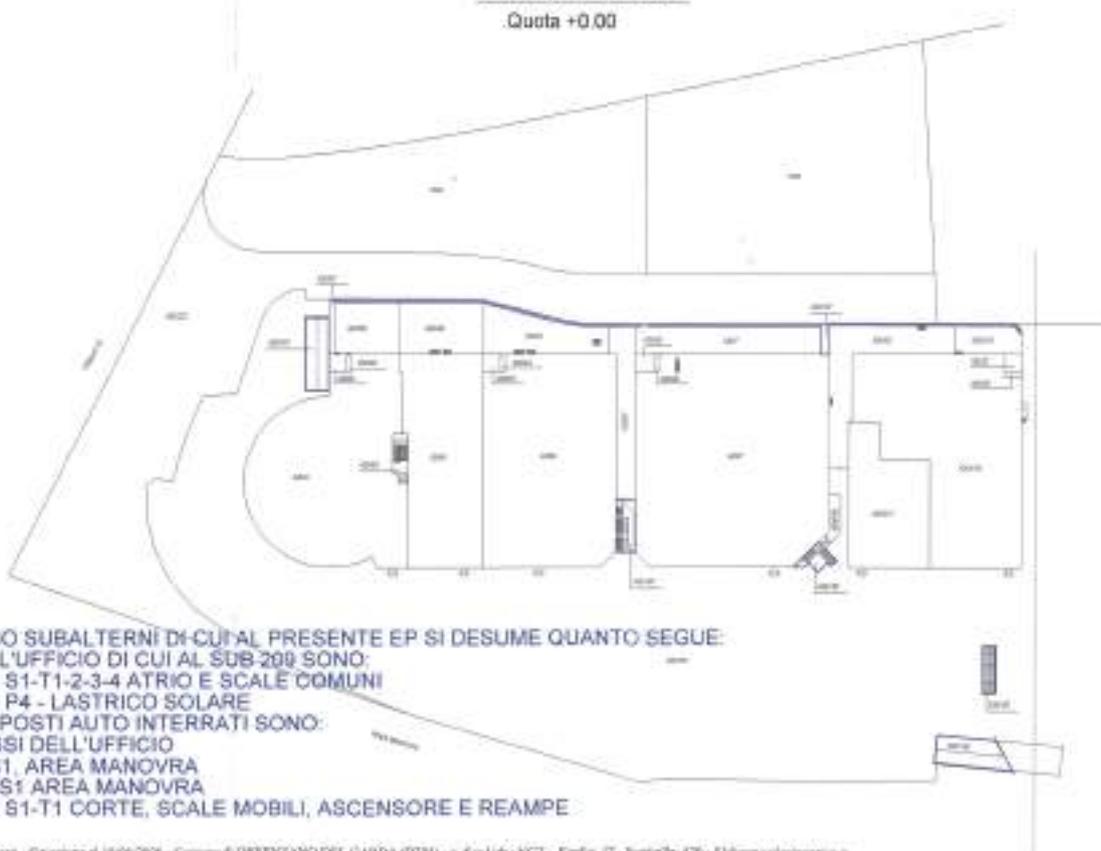


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

ELABORATO PLANIMETRICO	Intitolato nei fogli 17 e 18	Sezione all'altezza (centro)	Prov. Brescia	0.4023
Comune di Desenzano del Garda	Sezione NCT - Foglio 17	Particella 426	Protocollo n. 15881507 del 26/05/2018	
Comprovazione grafica del subalterno			Tipo Mappa n. del	Scala 1 : 1000

elaborato 1 di 4

PIANO TERRA
Quota +0.00



- DA ELENCO SUBALTERNI DI CUI AL PRESENTE EP SI DESUME QUANTO SEGUE:
I BCNC ALL'UFFICIO DI CUI AL SUB 209 SONO:
- SUB 158 S1-T1-2-3-4 ATRIO E SCALE COMUNI
- SUB 161 P4 - LASTRICO SOLARE
I BCNC AI POSTI AUTO INTERRATI SONO:
- GLI STESSI DELL'UFFICIO
- SUB 71 S1, AREA MANOVRA
- SUB 165 S1 AREA MANOVRA
- SUB 167 S1-T1 CORTE, SCALE MOBILI, ASCENSORE E REAMPE

Prov. Brescia - Ufficio Provinciale del Catasto Fabbricati - Sezione di Desenzano del Garda - Via S. Maria Maddalena, 1 - 25121 Desenzano del Garda (BS) - Tel. 030 4341111 - Fax 030 4341112 - Email: catasto@agenziaentrate.it

Prov. Brescia - Ufficio Provinciale del Catasto Fabbricati - Sezione di Desenzano del Garda - Via S. Maria Maddalena, 1 - 25121 Desenzano del Garda (BS) - Tel. 030 4341111 - Fax 030 4341112 - Email: catasto@agenziaentrate.it

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

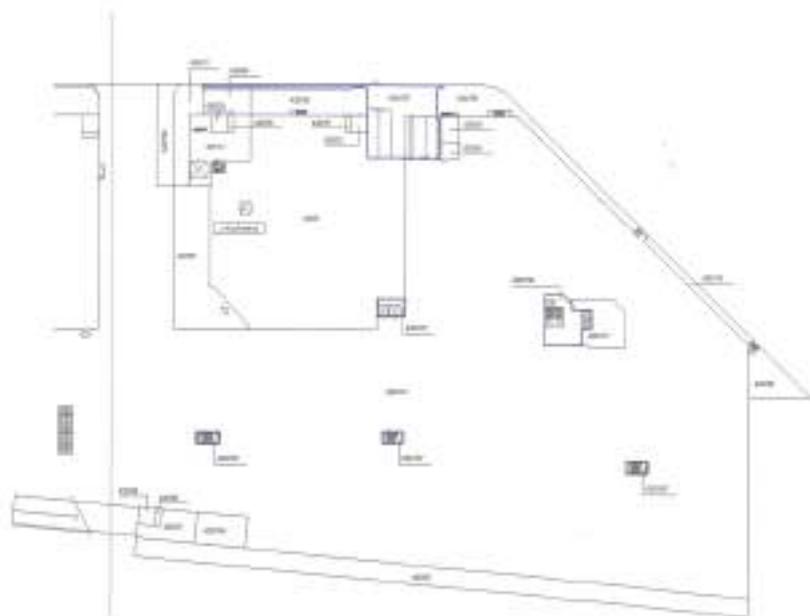
ELABORATO PLANIMETRICO	COMPILATO da: Cappelli Matteo	ESISTENTE all'ALTO: MONTIEL	FOVA: BREVOLA	D. 4023
Comune di: DENZANO DEL GARDA	Sezioni: MCT - Foglio: 17	Particella: 420	Protocollo n. 6550/15/7	del 26/01/2020
Elaborazione grafica del catastista			tipo mappa n. 001	Scala 1 : 100

elaborato 2 di 4

PIANO TERRA

Quota +0.00

PIANO AMMEZZATO



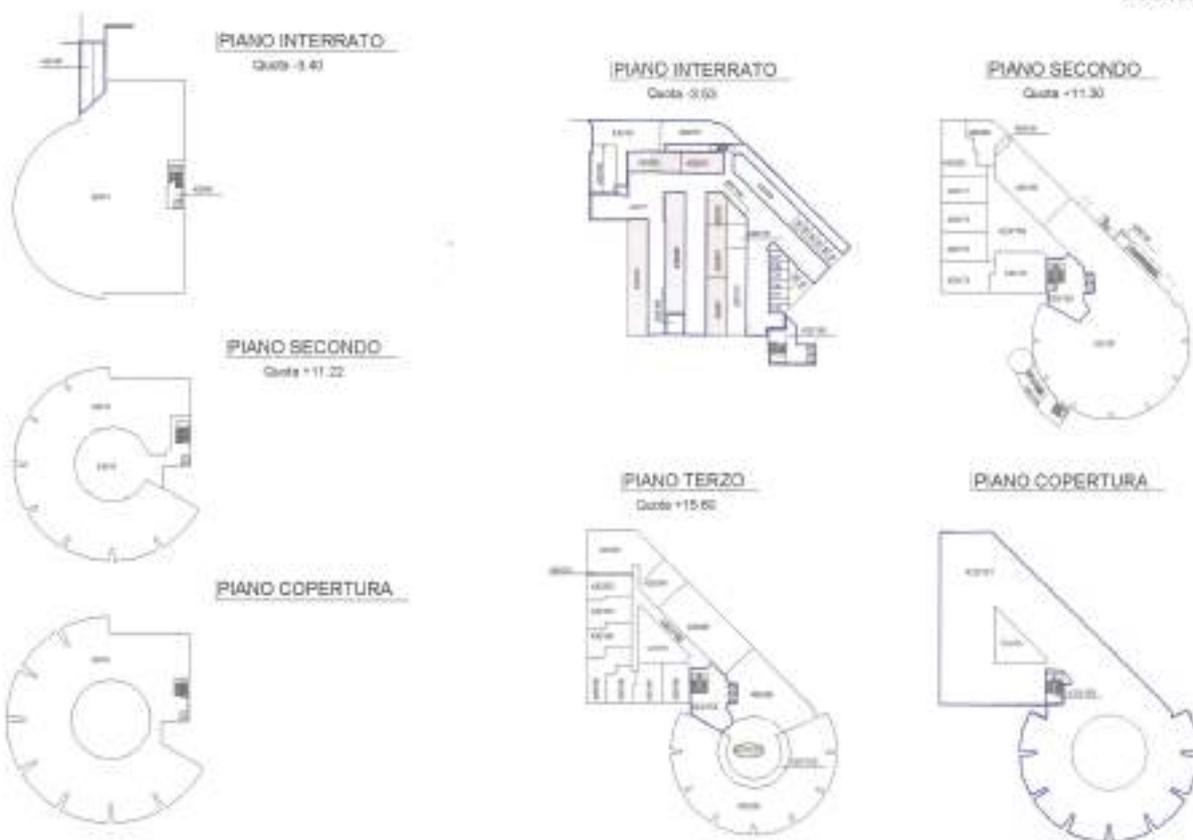
Nota: Elaborazioni catastali - Edizione 2019 - Modifiche - Potenzioni
 Catasto fabbricati - Edizione 2019 - Modifiche - Potenzioni
 Catasto fabbricati - Edizione 2019 - Modifiche - Potenzioni
 Catasto fabbricati - Edizione 2019 - Modifiche - Potenzioni

Nota: Elaborazioni catastali - Edizione 2019 - Modifiche - Potenzioni
 Catasto fabbricati - Edizione 2019 - Modifiche - Potenzioni
 Catasto fabbricati - Edizione 2019 - Modifiche - Potenzioni
 Catasto fabbricati - Edizione 2019 - Modifiche - Potenzioni

Agente delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Brescia

REPERTO PLANIMETRICO	Comp. C. L. n. 44 del 28/2/1985	INDICATO ALL'ALBO: 9808621	Prov. Brescia	2. 0029
DOCU. DI DEPEND. DEL REG. 1076	Art. 1076 del Reg. 1076	Particella: 420	Dimensione a. 1000/100	del 20/01/2000
REPERIZIONE STATO DEL FABBRICATO			Tip. Mappa n. 001	Scale 1 : 500

elaborato 4 di 4



Direzione Provinciale di Brescia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: DESENZANO DEL GARDA
 Elenco Subalterni

ALLEGATO N. 6
 composto da n. 9 fogli

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
DESENZANO DEL GARDA	NCT	17	420			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	viale guglielmo marconi		T			NEGOZIO
5	viale guglielmo marconi		T			NEGOZIO
6	viale guglielmo marconi		T			NEGOZIO
7	viale guglielmo marconi		T			NEGOZIO
8						SOPPRESSO
9	viale guglielmo marconi		T			NEGOZIO
10	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
11	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
12	viale guglielmo marconi		T-1			NEGOZIO
13	viale guglielmo marconi					SOPPRESSO
14	viale guglielmo marconi		S1			AUTORIMESSA COLLETTIVA
15	viale guglielmo marconi		2			NEGOZIO
16	viale guglielmo marconi		3			LASTRICO SOLARE MQ. 1635
17						SOPPRESSO
18						SOPPRESSO
19						SOPPRESSO
20						SOPPRESSO
21	viale guglielmo marconi		T			CABINA ENEL
22	viale guglielmo marconi		T			LOC CONTATORI
23	viale guglielmo marconi		T			CABINA ENEL
24	viale guglielmo marconi		T			LOC CONTATORI
25	viale guglielmo marconi		T			CABINA ENEL
26	viale guglielmo marconi		T			LOC CONTATORI
27	viale guglielmo marconi		T			CABINA ENEL
28	viale guglielmo marconi		T			LOC CONTATORI
29	viale guglielmo marconi		T			CABINA ENEL
30	viale guglielmo marconi		T			LOC CONTATORI
31	viale guglielmo marconi		T			LOC CONTATORI
32	viale guglielmo marconi		T			CABINA ENEL
33	viale guglielmo marconi		T			CABINA ENEL
34	viale guglielmo marconi		T			LOC CONTATORI
35	viale guglielmo marconi		T			CABINA ENEL
36	viale guglielmo marconi		T			LOC CONTATORI
37	viale guglielmo marconi		T			LOCALE DI DEPOSITO
38	viale guglielmo marconi		T			LOCALE DI DEPOSITO
39	viale guglielmo marconi		T			AREA URBANA MQ. 256
40	viale guglielmo marconi		T			AREA URBANA MQ. 309
41	viale guglielmo marconi		T			AREA URBANA MQ. 321
42	viale guglielmo marconi		T			TETTOIA APERTA
43	viale guglielmo marconi		T			TETTOIA APERTA
44						SOPPRESSO
45						SOPPRESSO
46						SOPPRESSO
47						SOPPRESSO
48						SOPPRESSO
49						SOPPRESSO
50	viale guglielmo marconi		S1-T			BCNC SCALE, ASCENSORE E DISIMPEGNO AI SUB 4-10-14
51						SOPPRESSO
52						SOPPRESSO
53	viale guglielmo marconi		T			AREA URBANA MQ 804
54	viale guglielmo marconi		T			TETTOIA APERTA
55						SOPPRESSO
56	viale guglielmo marconi		1			LASTRICO SOLARE MQ. 523
57	viale guglielmo marconi		T			AREA URBANA MQ 21
58	viale guglielmo marconi		T			TETTOIA APERTA
59	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
60						SOPPRESSO

Direzione Provinciale di Brescia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: DESENZANO DEL GARDA
 Elenco Subalterni

2° foglio

 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
DESENZANO DEL GARDA	NCT	17	420			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
61						SOPPRESSO
62						SOPPRESSO
63	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
64						SOPPRESSO
65						SOPPRESSO
66						SOPPRESSO
67	viale guglielmo marconi		T			AREA URBANA MQ. 242
68						SOPPRESSO
69	viale guglielmo marconi		1			LOC QUADRI ELETTRICI
70	viale guglielmo marconi		1			CABINA TRAFI
71	viale guglielmo marconi		S1			BCNC AREA DI MANOVRA COMUNE AI SUB 201,202,59,63 E SUB DA 124 A 140
72	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
73	viale guglielmo marconi		1			LOCALE DI DEPOSITO
74						SOPPRESSO
75	viale guglielmo marconi		1			LASTRICO SOLARE MQ 104
76						SOPPRESSO
77						SOPPRESSO
78						SOPPRESSO
79	viale guglielmo marconi		1			LASTRICO SOLARE MQ. 38
80						SOPPRESSO
81	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
82						SOPPRESSO
83	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
84						SOPPRESSO
85						SOPPRESSO
86	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
87	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
88	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
89	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
90						SOPPRESSO
91						SOPPRESSO
92	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
93						SOPPRESSO
94						SOPPRESSO
95						SOPPRESSO
96						SOPPRESSO
97						SOPPRESSO
98	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
99	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
100	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
101						SOPPRESSO
102						SOPPRESSO
103						SOPPRESSO
104	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
105	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
106	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
107	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
108	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
109	viale guglielmo marconi		1			LASTRICO SOLARE MQ. 193
110	viale guglielmo marconi		1			LASTRICO SOLARE MQ. 118
111						SOPPRESSO
112						SOPPRESSO
113						SOPPRESSO
114	viale guglielmo marconi		1			LASTRICO SOLARE MQ. 634
115						SOPPRESSO
116	viale guglielmo marconi		1			LASTRICO SOLARE MQ. 210
117	viale guglielmo marconi		1			LOCALE DI DEPOSITO
118	viale guglielmo marconi		1			LOCALE DI DEPOSITO
119	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
120	viale guglielmo marconi		1			LOCALE DI DEPOSITO

Direzione Provinciale di Brescia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: DESENZANO DEL GARDA
 Elenco Subalterni

3° foglio

 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del.	
DESENZANO DEL GARDA	NCT	17	420			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scale	Int.	DESCRIZIONE
121	viale guglielmo marconi		1			CABINA ENEL
122						SOPPRESSO
123	viale guglielmo marconi		1			LASTRICO SOLARE MQ 118
124	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
125	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
126	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
127	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
128	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
129	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
130	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
131	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
132	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
133	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
134	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
135	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
136	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
137	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
138	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
139	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
140	viale guglielmo marconi		S1			POSTO AUTO COPERTO
141						SOPPRESSO
142						SOPPRESSO
143						SOPPRESSO
144						SOPPRESSO
145						SOPPRESSO
146						SOPPRESSO
147						SOPPRESSO
148						SOPPRESSO
149						SOPPRESSO
150	viale guglielmo marconi		T			WC
151	viale guglielmo marconi		T			WC
152						SOPPRESSO
153						SOPPRESSO
154						SOPPRESSO
155	viale guglielmo marconi		T			LOC DEPOSITO
156						SOPPRESSO
157						SOPPRESSO
158	viale guglielmo marconi		S1-T1-2-3-4			BCNC ATRIO E SCALE COMUNI AI SUB 59-63- DA 124 A 140 - 197-198-183-184-185-186-187-188-163-168- DA 171 A 175 - 201-202-203-205-206-207-208-209-210-231-232
159	viale guglielmo marconi		2			BCNC CORRIDOIO E DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 197-198-168-171-172-173-174-175-205-206
160	viale guglielmo marconi		3			BCNC CORRIDOIO COMUNE AI SUB DA 183 A 188 - 203-207-208-210
161	viale guglielmo marconi		4			BCNC LASTRICO SOLARE COMUNE AI SUB 164-59-63-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-197-198-183-184-185-186-187-188-163-168-171-172-173-174-175-203-205-206-207-208-209-210-231-232
162						SOPPRESSO
163						SOPPRESSO
164						SOPPRESSO
165	viale guglielmo marconi		S1			BCNC AREA MANOVRA COMUNE AI SUB 59-63-201-202 E DA 124 A 140
166	viale guglielmo marconi		1			LOC DEPOSITO - PASSAGGIO

Direzione Provinciale di Brescia

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: DESENZANO DEL GARDA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
DESENZANO DEL GARDA	NCT	17	420			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
167	viale guglielmo marconi		SI-TI			BCNC CORTE, SCALE MOBILI, SCALE, ASCENSORI E RAMPE AI SUB DA 4 A 12, 14-15-16-201-202-203-197-198, DA 183 A 188, DA 20 A 38, 42-43-54-56-58-59-63-69-70-72-73-166-168, DA 171 A 175 A 205 A 211, 213-214-217-218, DA 80 A 83, DA 86 A 92, DA 98 A 110, 114, DA 116 A 121, DA 123 A 140, DA 219 A 226,231,232.
168	viale guglielmo marconi		2			UFFICIO
169						SOPPRESSO
170						SOPPRESSO
171	viale guglielmo marconi		2			UFFICIO
172	viale guglielmo marconi		2			UFFICIO
173	viale guglielmo marconi		2			UFFICIO
174	viale guglielmo marconi		2			UFFICIO
175	viale guglielmo marconi		2			UFFICIO
176						SOPPRESSO
177						SOPPRESSO
178						SOPPRESSO
179						SOPPRESSO
180						SOPPRESSO
181						SOPPRESSO
182						SOPPRESSO
183	viale guglielmo marconi		3			UFFICIO
184	viale guglielmo marconi		2			UFFICIO
185	viale guglielmo marconi		3			UFFICIO
186	viale guglielmo marconi		3			UFFICIO
187	viale guglielmo marconi		3			UFFICIO
188	viale guglielmo marconi		3			UFFICIO
189						SOPPRESSO
190						SOPPRESSO
191	viale guglielmo marconi		T			AREA URBANA MQ 25965
192	viale guglielmo marconi		T			AREA URBANA MQ 119
193	viale guglielmo marconi		1			LASTRICO SOLARE MQ 109
194	viale guglielmo marconi		1-2			TETTOIA APERTA
195	viale guglielmo marconi		1			LASTRICO SOLARE MQ 464
196	viale guglielmo marconi		1-2			TETTOIA APERTA
197	viale guglielmo marconi		2			UFFICIO
198	viale guglielmo marconi		2			CORRIDOIO
199	viale guglielmo marconi		1			LASTRICO SOLARE MQ. 6386
200						SOPPRESSO
201	viale guglielmo marconi		SI			POSTO AUTO COPERTO
202	viale guglielmo marconi		SI			POSTO AUTO COPERTO
203	viale guglielmo marconi		3			UFFICIO
204						SOPPRESSO
205	viale guglielmo marconi	SNC	2			UFFICIO
206	viale guglielmo marconi	SNC	2			UFFICIO
207	viale guglielmo marconi		3			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
208	viale guglielmo marconi		3			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
209	viale guglielmo marconi	SNC	3			UFFICIO
210	viale guglielmo marconi		3			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
211	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
212						SOPPRESSO
213	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
214	viale guglielmo marconi		1			LASTRICO SOLARE DI MQ. 4080
215						SOPPRESSO
216						SOPPRESSO
217	viale guglielmo marconi		T			NEGOZIO
218	viale guglielmo marconi		T			NEGOZIO
219	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
220	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
221	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO

Direzione Provinciale di Brescia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

5° foglio

Comune di: DESENZANO DEL GARDA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	17	420			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
222	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
223	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
224	viale guglielmo marconi		1			LASTRICO SOLARE MQ. 149
225	viale guglielmo marconi		1			WC
226	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
227	viale guglielmo marconi		T			AREA URBANA DI MQ. 5125
228	viale guglielmo marconi		3			MAGAZZINO/DISIMPEGNO
229	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
230	viale guglielmo marconi		1			NEGOZIO
231	viale guglielmo marconi	SNC	3			UFFICIO
232	via adua	4	3			POLIAMBULATORI

Unità immobiliari n. 232

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

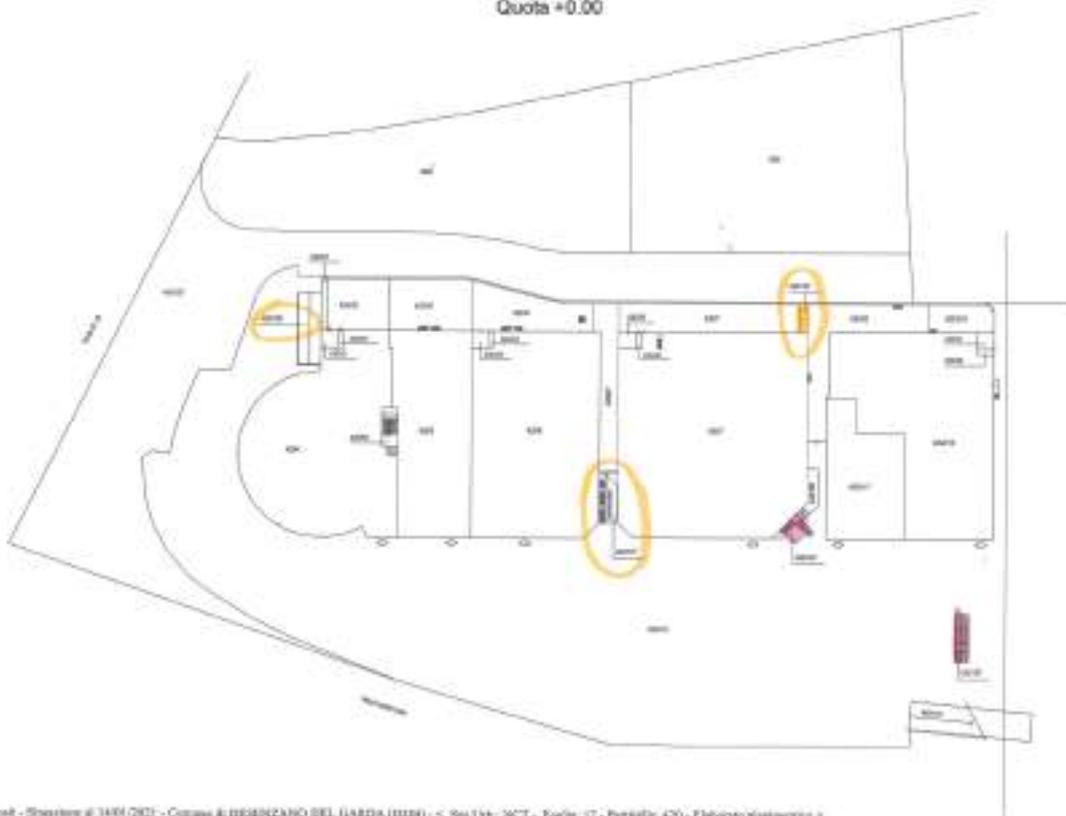
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

ELABORATO PLANDIBERICO	Impianto di Rappelli 2012/10	Disegnato all'ing. ORLANDI	Prov. Brescia	n. 4822
Comune di Seregnano Del Po	Destino: 02T	Foglio: 07	Particella: 020	Precedente n. 80018000 447 3018000
Amministrazione grafica DEL FABBICATI	Tipo Mappa n.		del.	Scala 1 : 500

elaborato 1 di 4

PIANO TERRA

Quota +0.00



D.M. 14/01/2011 - n. 120221 - Assistenza Tecnica
 Titolo cartella: n. 1 - Rappelli di Seregnano Del Po
 Edizione planimetria: n. 1

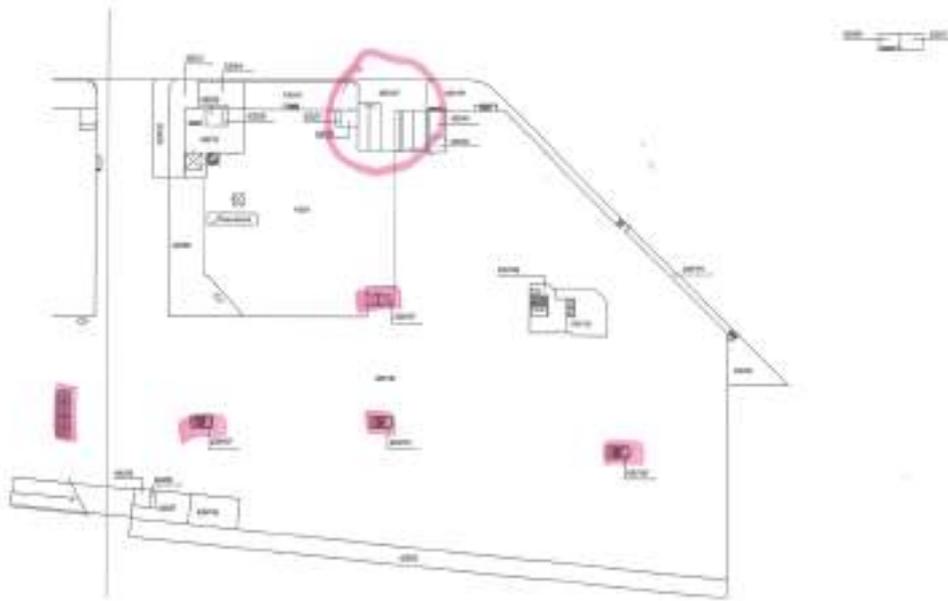
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

SEGNALATO PLANTOMETRICO	Disegnato da: DIPICCI GIOVANNI	Trasferito all'anno: 2009/01	Prov.: Brescia	n. 4003
Comune di: Desenzano del Garda	Foglio: 625	Foglio: 17	Particella: 401	Protocollo n.: 89/10020 - RAI: 3678030
Distribuzione grafica dei solai/terrazzi			Foto Ripreso n.:	dat. 2004.1.10

elaborato 2 di 4

PIANO TERRA
Quota +0.00

PIANO AMMEZZATO



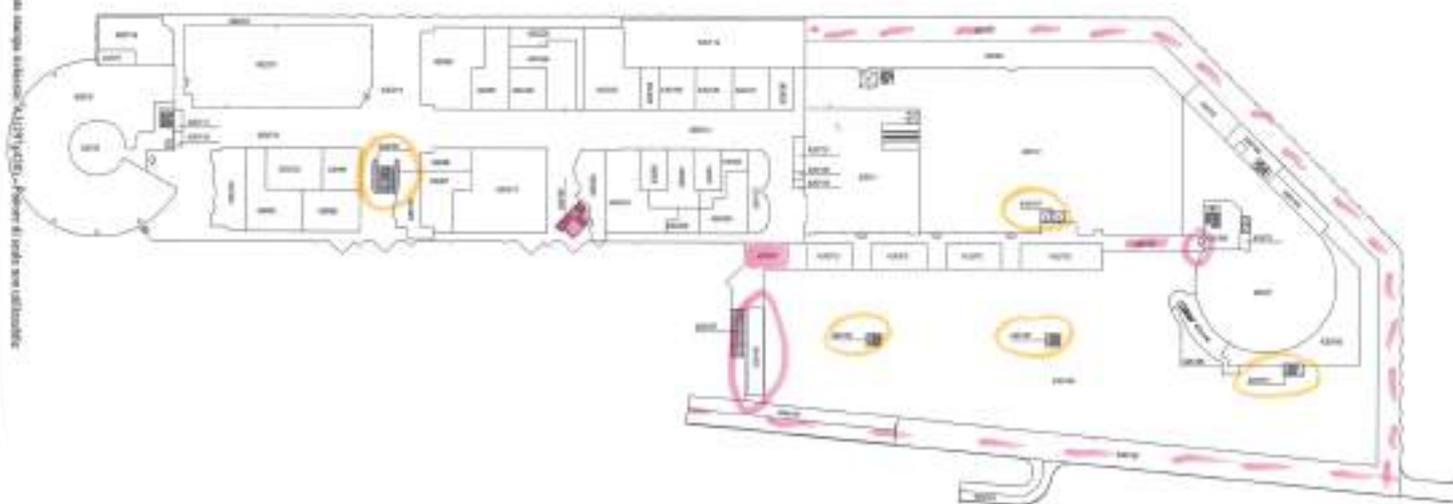
Data: 14/01/2011 - n. 71010 - Revisione Standard
Stato attuale: n. 1 - Foglio di registrazione: ANONIMO - Foglio di sede per edilizia
13/04/2011 - n. 71010 - Revisione Standard

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

ELABORAZIONE PLANIMETRICA	Impianto dei Cappelli aerea	INTEGRO ALL'ALTO MONTI	Prov. Brescia	P. 0422
Comune di Oleggio del Garda	Area n. 207	Foglio n. 17	Particella n. 420	Intervento n. 880/2021 del 26/10/2020
Intervento grafico del catastologo			Tipo Mappa n. 44	Scala 1 : 500

elaborato 3 di 4

PIANO PRIMO
Quota +0,00

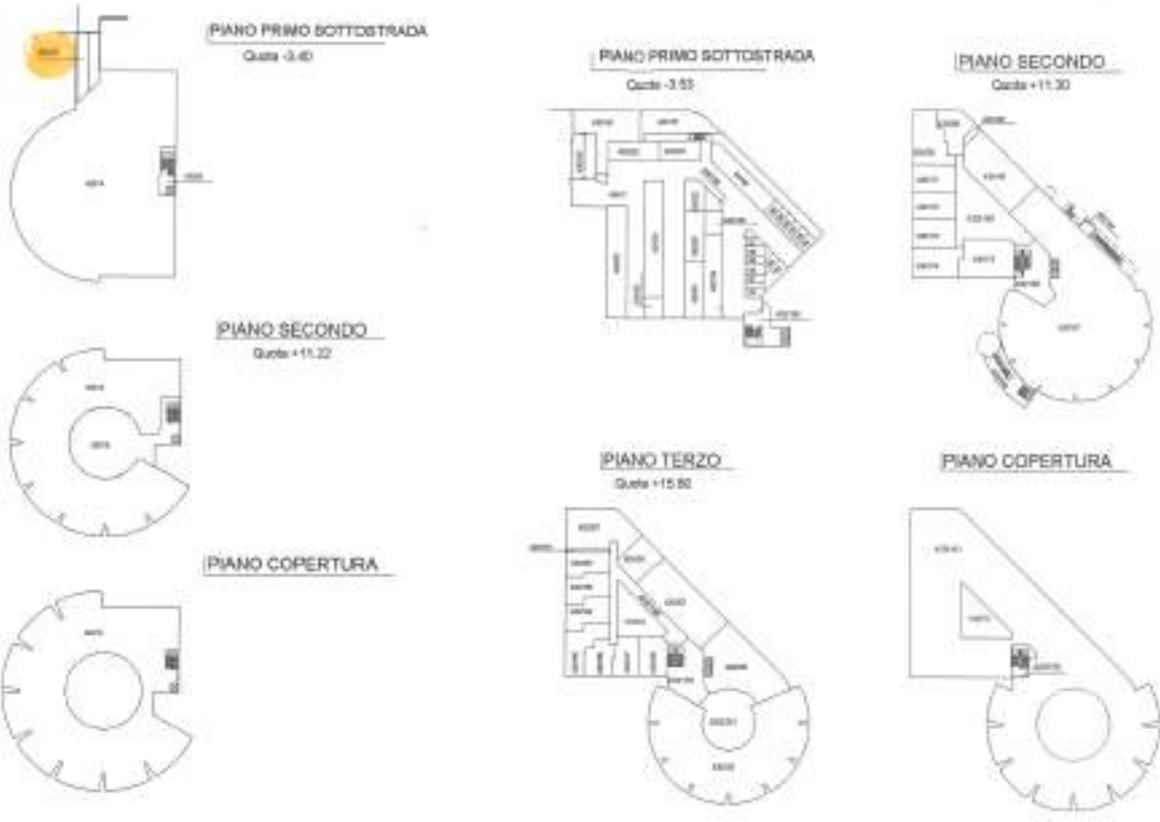


Doc. 1481/2021 - n. 03/2021 - Modulo Telematico
Tipo Intervento n. 880/2021 del 26/10/2020
Catasto provinciale di Brescia

Agente delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

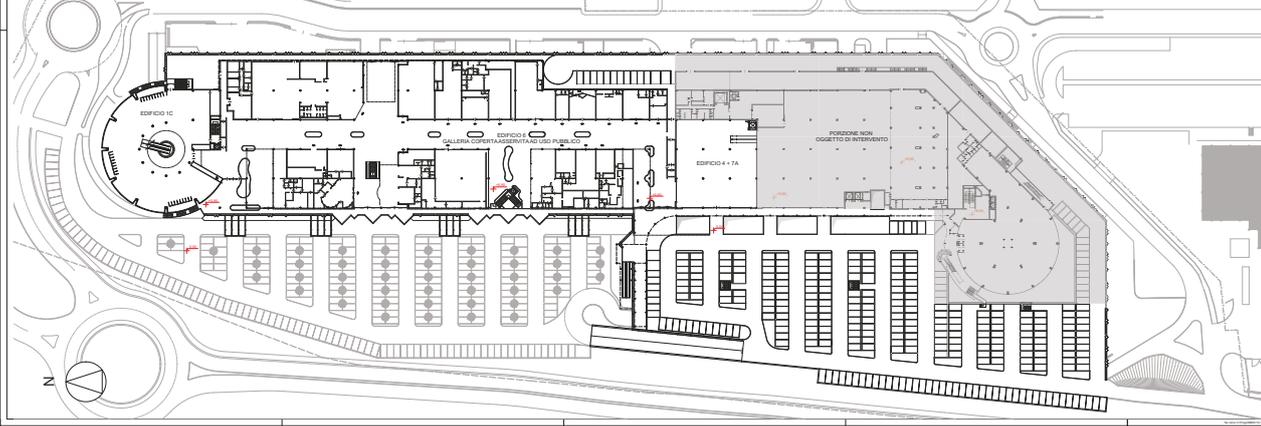
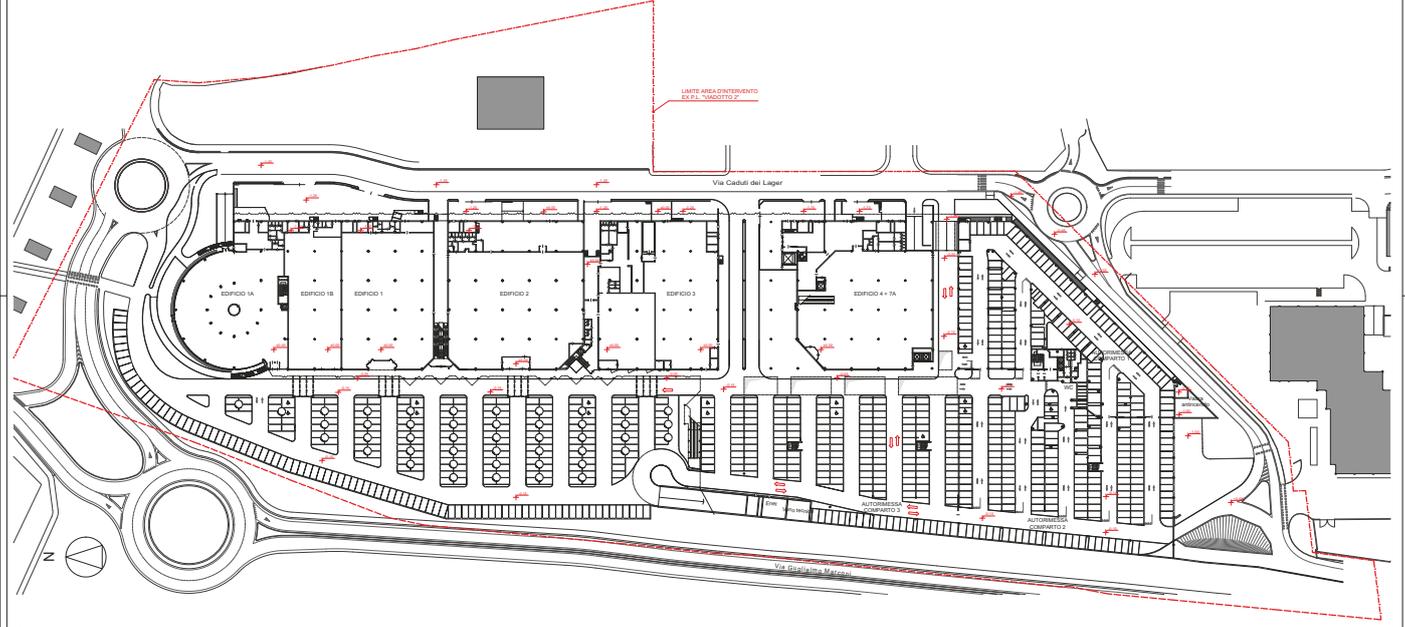
ELABORATO PLANIMETRICO	Impianto dei Rappelli sottito	INIZIO ALZ'ALZ: 000014	Foto, Sestica	D. 4523
Disegni al Servizio Del Studio	Realizzato: 2021	Pagina: 17	Scala: 1:100	Intervento n. 881/2021 - Art. 30/193000
Descrizione grafica del sottotetto			Tipo Rappello n. 141	Scala 1 : 100

elaborato 4 di 4



Data: 14/01/2021 - n. 710211 - Modulo Tecnico
Tipo: 141 - Piani di copertura: A3071410 - Forma senza soluzione A3071410 - Volume di cui non è utilizzato
Catasto fabbricati





COMA SGR S.P.A.
 Piazza Citta' Assisi, 15
 CAP 20154 - Milano (MI)

**PERMESSO A COSTRUIRE
 CONVENZIONATO PER
 RIQUALIFICAZIONE E
 AMPLIAMENTO COMPLESSO
 POLIFUNZIONALE "LE VELE"
 Via Guglielmo Marconi 1, 20015
 Località Trappeto, Desenzano del
 Garda (BS)**

ESPERIMENTO 19-124

**GRAFICO DI RILEVIO
 PLANIMETRIA - PIANO PIANO TERRA E PRIMO**

NOV. 02 SCALA: 1:500

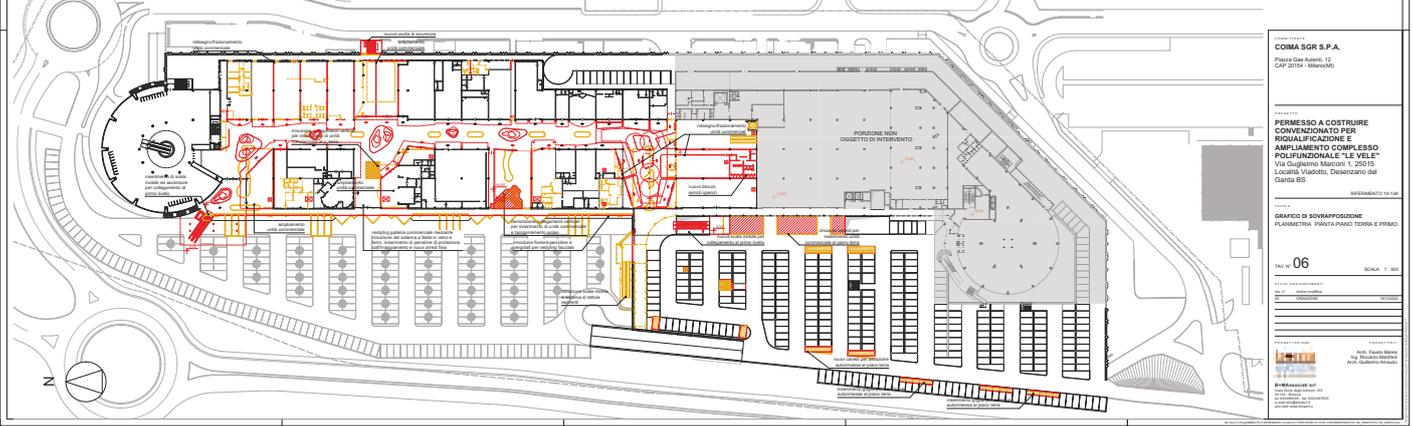
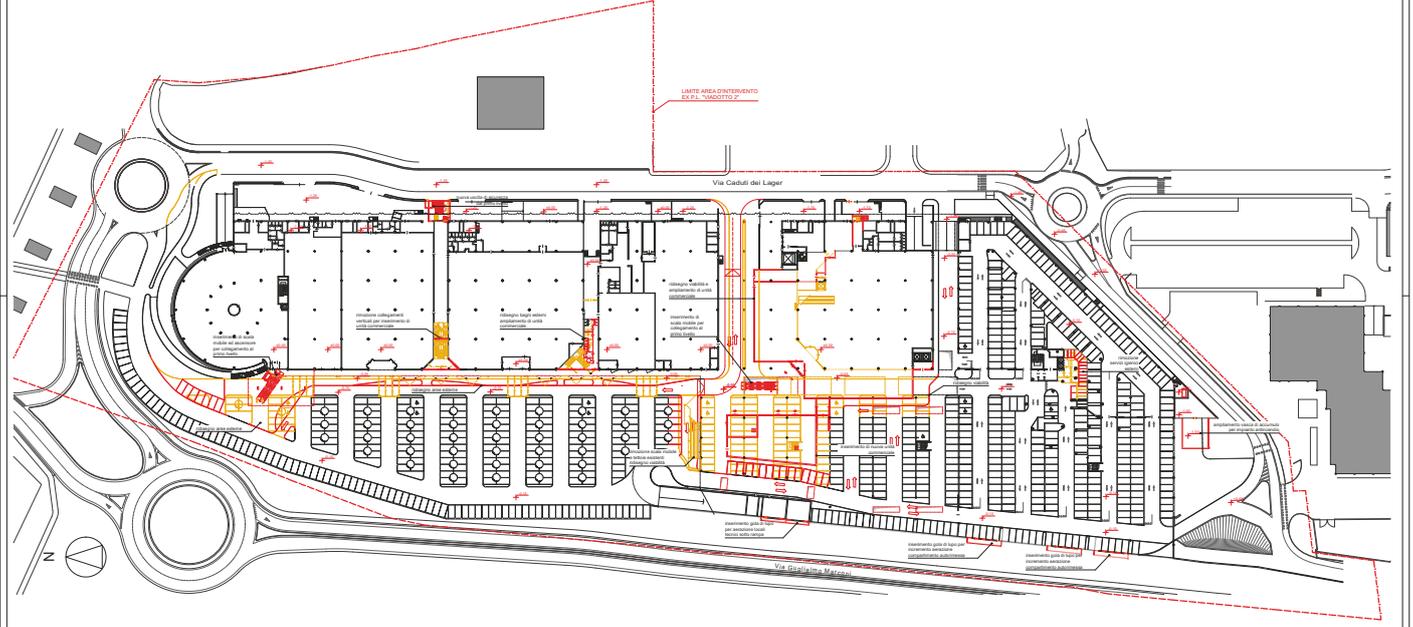
PROGETTO: []
 AUTORE: []
 DATA: []

PRODOTTO DA:

 Arch. Paolo Basso
 Arch. Gianluigi Basso

IN CARICA DA:

 B+M Associati srl
 Via []
 []



COMA SGR S.P.A.
 Piazza Citta' Assisi, 12
 CAP 20154 - Milano (MI)

**PERMESSO A COSTRUIRE
 CONVENZIONATO PER
 RIQUALIFICAZIONE E
 AMPLIAMENTO COMPLESSO
 POLIFUNZIONALE "LE VELE"
 Via Cigoleno Mascini 1, 20015
 Localita' Trappeto, Desenzano del
 Garda (BS)**

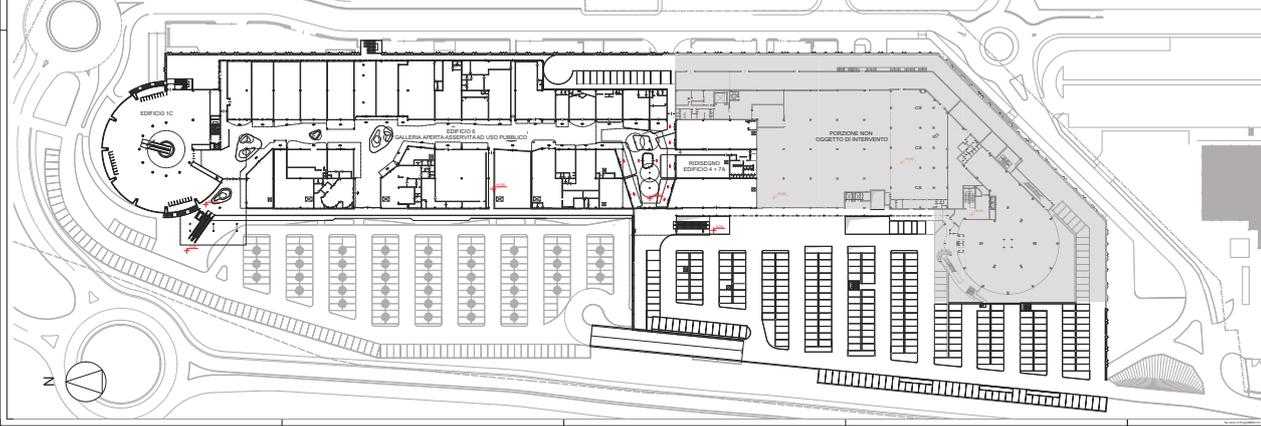
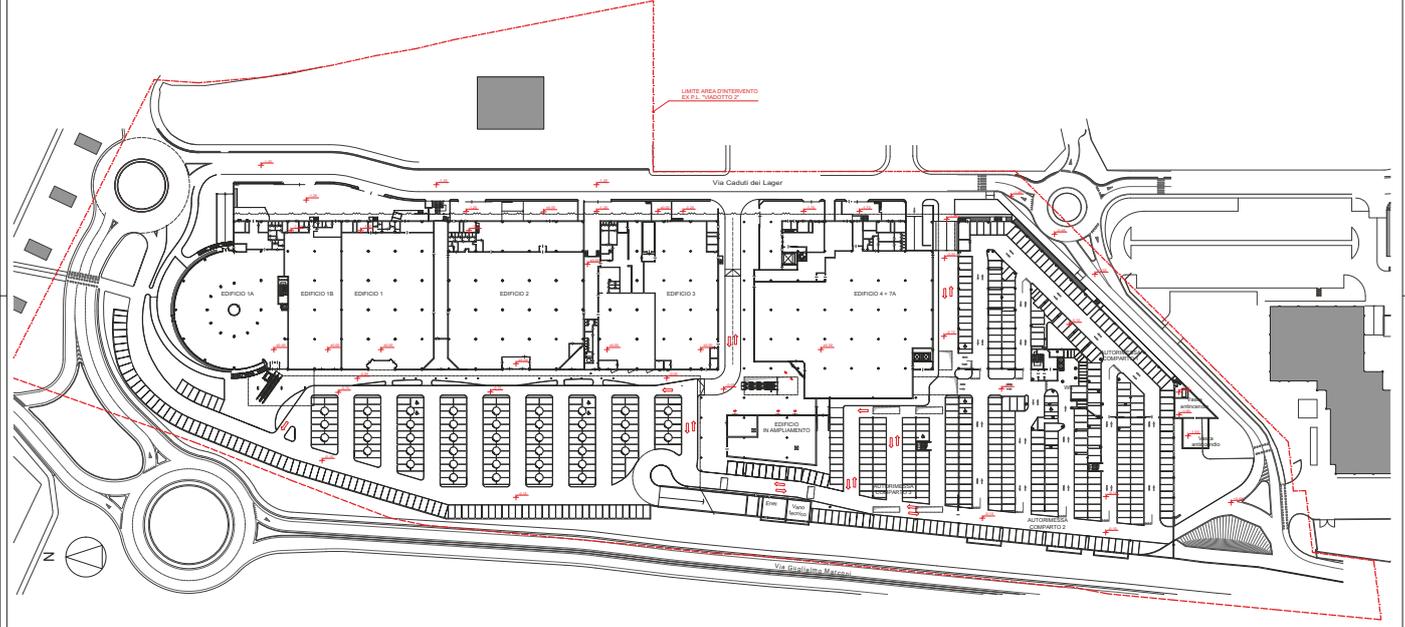
ESPRIMIMENTO 19-124

**GRAFICO DI SOVRAPPOSIZIONE
 PLANIMETRIA PIANO PIANO TERRA E PRIMO**

06 SCALA: 1:500

PROGETTO: []
 AUTORE: []
 DATA: []

B+W Associati srl
 Via []
 []
 []



COMA SGR S.P.A.
 Piazza Citta' Assisi, 15
 CAP 20154 - Milano/MI

PERMESSO A COSTRUIRE
 CONVENZIONATO PER
 RIQUALIFICAZIONE E
 AMPLIAMENTO COMPLESSO
 POLIFUNZIONALE "LE VELE"
 Via Guglielmo Marconi 1, 20015
 Località Trappeto, Desenzano del
 Garda BS

ESPRIMIBILI 19-20

GRAFICO DI PROGETTO
 PLANIMETRIA - PIANI PIANO TERRA E PRIMO

NOV. 09 SCALA: 1:500

PROGETTO: []
 VERBA: []
 COORDINATORE: []
 AUTORE: []
 APPROVATO: []

PRODOTTORE:
 Arch. Paolo Basso
 Arch. Gianluigi Mariani

PROGETTORE:
 B+W Associati srl
 Via S. Felice 10
 20122 Milano/MI

ACCORDO TRANSATTIVO

TRA

(in prosieguo il “Fondo”)

e

(in prosieguo “Condominio”)

PREMESSO CHE

- a) il Fondo è proprietario, per atto in data 29.11.2016, Rep./Racc. nn. 4023/89961 Notaio Sormani di Milano, delle aree ed immobili (in questa sede unitariamente denominati “*Complesso commerciale Le Vele*” o “*Complesso commerciale*”) costituenti la parte prevalente, a destinazione commerciale, dell’insieme di edifici denominato, ai fini del presente atto, “*Complesso plurifunzionale*”.
- b) Il Condominio rappresenta l’edificio denominato “*Torre 5*”, costituito da immobile a destinazione direzionale confinante con il *Complesso commerciale*.
- c) Il *Complesso commerciale* e *Torre 5* (meglio individuati nella planimetria Allegata sub All. A) sono stati realizzati in attuazione del Piano di Lottizzazione (PL) “*Viadotto 2*”, approvato con delibera C.C. n. 42 del 22.3.2002, ed oggetto della convenzione urbanistica di cui all’atto del notaio Marco Pozzoli in data 31.10.2002 (Rep. n. 27455, Raccolta n. 10743), che ha previsto l’attuazione di una capacità edificatoria complessiva pari a mq. 31.018 di SLP, a destinazione terziario – commerciale.
- d) Il PL ha inoltre stabilito l’obbligo di realizzare dotazioni di standard (parcheggi, aree a verde, spazi di uso pubblico) per complessivi mq. 57.416.
- e) Il Piano di Lottizzazione risulta attuato, sia con riferimento alla SLP edificabile (tutti gli edifici sono stati completati e sono dotati di certificazione di agibilità) che in merito alle

opere di urbanizzazione, queste ultime oggetto di “Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo” sottoscritto in data 10.10.2016, che ha accertato l’intervenuta realizzazione di aree a standard per la maggior estensione di mq. 63.273, con incremento rispetto agli impegni del PL (non dedotto in alcun obbligo convenzionale) per mq. 5.857. Il collaudo ha peraltro rilevato il mancato adempimento dell’obbligo di costituire sulle dotazioni urbanizzative il vincolo giuridico in favore della collettività previsto dalla legge e dalla convenzione, ovvero l’obbligo di cessione al Comune di parte delle dotazioni urbanizzative (da effettuarsi anche per aree interessate da opere stradali) e l’obbligo di costituire, sulle rimanenti dotazioni urbanizzative, la servitù di uso pubblico in favore del Comune.

- f) Nell’ambito delle attività di individuazione catastale, parti del *Complesso commerciale* variamente collocate in quest’ultimo, totalmente intercluse nelle proprietà oggi del Fondo e serventi esclusivamente le unità immobiliari site nel *Complesso commerciale* medesimo, sono state inserite in unica particella (n. 167), classificata come “beni comuni” (“BCNC”). La planimetria allegata sub All. B identifica le porzioni ricondotte alla particella e le unità immobiliari proporzionalmente contitolari della particella medesima, con l’indicazione dei soggetti allo stato proprietari.
- g) Ulteriori porzioni, aventi caratteristiche consimili a quelle riunite sub particella n. 167, sono state ricondotte alla particella n. 166, catastalmente classificata come “C2” ed erroneamente indicata come di proprietà esclusiva del Fondo. Tali porzioni, che includono anche un tratto di viabilità di accesso ai parcheggi, soggetta ad impegno di asservimento a uso pubblico, sono rappresentate nella planimetria allegata sub All. C.
- h) Successivamente alla sua realizzazione, il *Complesso commerciale* è stato gestito tramite il “*Consorzio Operatori del Complesso Polifunzionale Le Vele*”, istituito con atto Notaio Cherubini in data 11.3.2004, Rep. n. 17189 Racc. n. 3498, ed annessi Statuto e Regolamento. Al Consorzio aderiscono i soggetti proprietari degli immobili compresi nel Complesso, risultando comunque inclusi - automaticamente, e per clausola contenuta nei contratti di affitto – tutte le “*persone fisiche e/o giuridiche esercenti attività commerciali e/o di servizio alla clientela all’interno del Complesso Le Vele, aderenti obbligatoriamente al Consorzio*” (art. 3.3. Statuto). Il Consorzio, tramite incarichi a terzi si occupa (art. 4 Statuto) di:
- o organizzare, coordinare e gestire tutti i servizi e tutte le parti comuni del Complesso le Vele;
 - o promuovere tutte le iniziative necessarie per sviluppare l’attività del Complesso;

- attivare i mezzi necessari al conseguimento del suddetto obiettivo, in particolare organizzando, con sistematicità, iniziative di animazione e campagne pubblicitarie comuni a supporto della notorietà del Complesso e delle attività dei Soci;
 - coordinare l'attività dei Soci per quanto riguarda, tra l'altro, orari, iniziative commerciali, vendite promozionali, saldi, liquidazioni, ecc..
- i) Allo stato, il Condominio, quale Socio del Consorzio e nel rispetto dello Statuto e del regolamento dello stesso, è tenuto a corrispondere al Consorzio quote di partecipazione alle spese.
- j) Il vigente PGT del comune di Desenzano del Garda (approvato con deliberazione CC n. 13 in data 24.3.2017, in BURL n. 26 in data 28.6.2017) include l'intera area del precedente PL "Viadotto 2" nell'Ambito di Trasformazione Produttiva Convenzionato "AUT/CV 16 ex PAV 17", classificando gli edifici quali "*Ambiti Produttivi per Attività Direzionali, Terziarie e Commerciali*", disciplinati dall'art. 36 ter delle NTA del Piano delle Regole. Il comma 5 di detto art. 36 ter ammette, nei "*lotti saturi alla data di adozione del previgente PGT - 28/09/2011*", l'incremento dell'edificazione "*nella misura del 10%*".
- k) Il vigente PGT del comune di Desenzano del Garda, all'interno degli elaborati del c.d. "Piano dei Servizi" censisce le dotazioni urbanizzatorie a servizio del PL come aree per "Servizi Pubblici" e le articola in un'area per parcheggi privati ad uso pubblico denominata "PP-a068" estesa per 9.293 mq., una seconda adiacente area per parcheggi privati di uso pubblico denominata "PP-c-004" estesa per 7.784 mq., un'area per verde pubblico denominata "Ve-c-027" per 4.675 mq. Nella "Relazione" e nelle schede-parcheggi specifiche del complesso riportate nel Piano dei Servizi, le aree destinate a parcheggi sono censite e classificate come dotazioni private d'uso pubblico di scala sovralocale.
- l) Il Fondo ha ritenuto di avvalersi della facoltà di ampliare la SLP di sua proprietà (mq. 25.220) nella misura massima del 10% (max mq. 2.522 di SLP aggiuntiva).
- m) Ai sensi del combinato disposto dell'art. 14, comma 1 bis della LR n. 12/2005, dell'art. 17.2 e dell'art. 36 ter comma 4 delle NTA del Piano delle Regole, il Fondo ha presentato al Comune istanza per il rilascio di permesso di costruire convenzionato, avente ad oggetto progetto di ampliamento per la superficie di mq. 2.497 (< mq. 2.522).
- n) Il Comune di Desenzano, con delibera Giunta Comunale n. 50 in data 9.3.2021 ha approvato lo schema di convenzione, successivamente sottoscritta in data 23.3.2021 (Rep./Racc. nn. 34033 Notaio Cherubini di Brescia). In data 4.5.2021, pertanto, è stato rilasciato il permesso di costruire (n. 24637, PE n. 1378/2020).

- o) In sede di atto convenzionale, il Fondo ha assunto impegni di cessione/asservimento ad uso pubblico di aree e superfici, identificate in coerenza al progetto di ampliamento, per la complessiva dotazione di standard di mq. 62.350 (di cui mq. 16.934 aree in cessione e mq. 45.416 aree in asservimento ad uso pubblico), con riduzione rispetto alla dotazione rilevata in sede di collaudo per mq. 923 ma maggior estensione rispetto alla dotazione oggetto degli impegni in sede di convenzione di PL per mq. 4.934.
- p) La dotazione reperita, come asseverato nella convenzione in data 23.3.2021, è riferita al totale della SLP del *Complesso plurifunzionale*. Unitamente all'ampliamento richiesto dal Fondo, la SLP complessiva risulta pari a mq. 33.515, la cui dotazione dovuta (in base al parametro del previgente PL: 150% SLP) sarebbe pari a mq. 50.273 (< mq. 62.350 – dotazione reperita). Per l'effetto, gli impegni assunti dal Fondo nei confronti del Comune garantiscono una dotazione di standard largamente superiore a quanto dovuto sia per la SLP esistente, che per la SLP in ampliamento, inclusi in quest'ultima gli ampliamenti già in corso della SLP del Fondo ed altresì, occorrendo, gli ampliamenti per il 10% massimo della SLP di ogni altro edificio realizzato nell'ambito del PL “Viadotto Due”.
- q) Relativamente alle aree oggetto di asservimento ad uso pubblico, la convenzione prevede gli obblighi, a carico del Fondo, per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree medesime.
- r) Ulteriormente, la convenzione reca l'impegno del Fondo di cedere al Comune mq. 8.152 di aree per viabilità primaria.
- s) Avverso gli atti di approvazione del progetto di ampliamento del Fondo, il Condominio ha interposto ricorso straordinario al Capo dello Stato, in seguito trasposto avanti al TAR Lombardia Brescia (nrg 673/2021, II sezione), ed oggetto di successivi motivi aggiunti.
- t) In base a tali impugnazioni - i cui contenuti, noti alle parti, non necessitano in questa sede di esposizione nel dettaglio - il Condominio ravvisa lesione dei propri interessi particolarmente in merito: a) alla ridotta disponibilità di parcheggi; b) alla maggiore difficoltà di realizzare l'ampliamento del 10% della SLP di “Torre 5”, per l'indisponibilità della dotazione di standard conseguente alla mancanza di procedura unitaria di ampliamento; c) all'utilizzo per l'ampliamento di porzioni del Complesso commerciale (identificate catastalmente con particella n. 167) aventi qualifica di “beni comuni”; d) alla lesione del proprio diritto di non subire modifiche della quantità, della configurazione e della *species* delle dotazioni urbanizzatorie del Comparto unitario “AUT/CV 16 ex PAV 17” senza partecipare alle convenzioni od accordi che stabiliscano tali modifiche o, comunque, senza che sia stato prestato il proprio consenso; e) alla mancata valutazione degli impatti che la modifica delle

dotazioni urbanizzatorie provocherà sulla adeguatezza delle dotazioni di parcheggi pubblici in relazione alla loro specifica funzione di parcheggi di scala sovra-locale a servizio della intera collettività cittadina, e non solo del Comparto “AUT/CV 16 ex PAV 17, come stabilito dal PGT.

- u) Con relazione depositata sub doc. 16 di parte ricorrente nel fascicolo del TAR, i danni richiesti dal Condominio in corrispondenza delle lesioni sub a), b) e c) sono stati partitamente esposti e indicati nell'equivalente ammontare pecuniario.
- v) Il Fondo, ritualmente costituitosi, ha depositato avanti al TAR memoria recante contestazione di inammissibilità ed infondatezza del ricorso del Condominio ed altrettanto ha fatto il Comune di Desenzano del Garda.

PREMESSO ULTERIORMENTE CHE

- w) Le parti intendono comporre tra di esse la controversia, nella comune convinzione dell'opportunità di ogni iniziativa che possa rilanciare e valorizzare il Complesso plurifunzionale.
- x) In tale prospettiva, si condivide la finalità di conseguire un accordo che non solo consenta di pervenire a transazione, ma oltre ancora definisca tra il Fondo e il Condominio un assetto di rapporto rinnovato, più efficiente ed aderente alle esigenze di entrambe le parti.
- y) Per tali motivi, si è concordata tra le parti un'intesa complessiva, i cui diversi aspetti, meglio dettagliati ai successivi articoli, sono comunque da considerarsi retti da vincolo reciproco di interdipendenza.

Tutto ciò premesso, tra le suindicate parti si

CONVIENE E STIPULA

quanto segue.

ARTICOLO 1

PREMESSE

1. Le premesse e le documentazioni allegare formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Le Parti si impegnano a dare attuazione al presente accordo con reciproca buona fede e verificando tra di esse ogni possibile implementazione possa incrementarne gli effetti, in vista della valorizzazione del *Complesso plurifunzionale* e di ogni sua singola parte.

ARTICOLO 2

RICONOSCIMENTO DI INDENNIZZO

RINUNCIA AL RICORSO

1. A compensazione degli asseriti disagi patiti e patendi da parte del Condominio e dei titolari delle singole unità immobiliari che lo compongono in relazione al progetto di ampliamento del *Complesso commerciale*, il Fondo accetta di riconoscere al Condominio l'indennizzo di € 70.000.
2. Le parti si danno reciprocamente atto che tale indennizzo è attribuito esclusivamente a fini di composizione transattiva, senza che ciò comporti riconoscimento di pretese e/o ammissione di illegittimità di atti o di interventi ed opere.
3. Considerato tale indennizzo, e tenuto conto del nuovo assetto complessivo dei rapporti di gestione definito all'art. 5, con conseguenti risparmi per *Torre 5*, il Condominio rinuncia al ricorso avverso gli atti di approvazione dell'ampliamento di Coima e rinuncia altresì ad ogni azione relativa che possa da detto Condominio essere vantata ad ogni effetto, dichiarando in questa sede di condividere gli obiettivi dell'intervento di ampliamento e riorganizzazione del *Complesso commerciale* in oggetto.

Si da atto che la rinuncia all'azione resta efficace anche in relazione ad eventuali varianti del progetto di ampliamento, rispetto a quanto approvato con il permesso di costruire n. 24637 PE n. 1378/2020, ferma restando esclusivamente l'osservanza di quanto previsto dal presente accordo in merito alla quota di parcheggi di più diretto interesse del Condominio identificati all'art. 5, comma 4.

4. A tali finalità, ed anche al fine di non far maturare ulteriori spese giudiziali, attesa l'udienza di discussione nel merito già fissata, il Condominio dichiara che per effetto della sottoscrizione del presente accordo e del pagamento della quota di indennizzo indicata al successivo comma 7a, si determina la sopravvenuta carenza di interesse al ricorso pendente sub nrg 673/2021 avanti al TAR Lombardia Brescia e la rinuncia all'azione.
5. Per l'effetto, il Condominio si impegna a depositare atto di dichiarazione di sopravvenuta carenza di interesse al ricorso pendente sub nrg 673/2021 avanti al TAR Lombardia Brescia e di rinuncia all'azione a spese compensate entro tre giorni dalla sottoscrizione del presente accordo transattivo e dal versamento del 25% dell'indennizzo, con spese compensate.
6. Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, il Fondo sarà direttamente legittimato a depositare al TAR l'accordo contenente la dichiarazione di sopravvenuta carenza di interesse e di rinuncia all'azione. Il Fondo si impegna a conseguire dal Comune di Desenzano del Garda, costituitosi in giudizio, l'accettazione alla compensazione delle spese, e si impegna ad assumere le spese legali del Comune in caso di mancata accettazione da parte di quest'ultimo.

7. L'indennizzo di cui al comma 1 sarà corrisposto come segue:
- a) per il 50% alla sottoscrizione del presente accordo e alla produzione di verbale di assemblea di Condominio che approva il regolamento di buon vicinato di cui all'art. 5;
 - b) per il 50% alla sottoscrizione, da parte di condomini che rappresentino complessivamente almeno 800 millesimi, delle proposte irrevocabili di cui al successivo art. 4, e conseguente approvazione, ad ogni effetto e senza eccezioni, da parte dei medesimi condomini, anche in qualità di comproprietari delle particelle 166 e 167, del progetto di ampliamento.

ARTICOLO 3

ASSETTO DELLE DOTAZIONI DI STANDARDS

1. Le parti si danno reciprocamente atto che la dotazione di standards assicurata dal Fondo ed indicata ai punti o) e p) delle superiori premesse serve l'intera SLP del *Complesso plurifunzionale* e la SLP conseguente ai relativi ampliamenti degli edifici che lo compongono.
2. Per l'effetto, le parti condividono il criterio per cui, in caso di utilizzo della facoltà di ampliamento del 10% della SLP di *Torre 5*, non sarà dovuta dal Condominio alcuna monetizzazione, al pari di quanto già sancito dal Comune nel caso dell'ampliamento già autorizzato.
3. In merito, si dà atto che il Comune di Desenzano del Garda, con proprio parere prot. n.26645 del 29.04.2022, al pari di quanto sancito nel caso dell'ampliamento già autorizzato, ha confermato l'insussistenza di alcun onere di monetizzazione a carico del Condominio per il caso di realizzazione da parte di quest'ultimo dell'ampliamento della propria SLP.
4. Il Fondo si impegna, per il caso di modifiche o integrazioni della convenzione in data 23.3.2021, a dare espressamente atto di tale principio nei rapporti con il Comune.
5. Resta fermo che ogni parte assume su di sé il costo del contributo concessorio dovuto per il rispettivo ampliamento, e, per l'effetto, il Condominio, in caso di eventuale ampliamento della propria SLP, avrà a corrispondere i soli oneri urbanizzativi (costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 T.U. Edilizia).
6. Sono fatte salve varianti dello strumento urbanistico generale che modifichino il quadro normativo sulla base del quale sono state definite le pattuizioni del presente articolo, dei cui effetti, anche ove pregiudizievoli per il Condominio, il Fondo non risponde a nessun titolo.

Resta inteso che il Condominio resta peraltro libero di contestare in ogni sede tali varianti dello strumento urbanistico generale, anche se conseguenti ad accordi con i privati, laddove le ritenga pregiudizievoli ed illegittime per i propri diritti ed interessi.

ARTICOLO 4

DEFINIZIONE TITOLARITA' DELLE PARTICELLE NN. 166 E 167

1. Il Condominio, dando atto dell'incongruità della classificazione come "beni comuni" di porzioni immobiliari comprese nella proprietà esclusiva del Fondo, si farà parte attiva per conseguire, da ognuno e ciascuno dei propri condòmini, la vendita al Fondo della quota, proporzionale di ciascuno di essi, di comproprietà della particella n. 167.
Sono eccettuate da tale cessione le porzioni della particella n. 167 (evidenziate in magenta nell'Allegato B e ivi indicate come "particella 167/b") che corrispondono a superfici di interesse dell'edificio condominiale "Torre 5".
2. Analogamente si prevede, relativamente alle porzioni che compongono la particella n. 166, catastalmente classificata come "C2".
3. Il Condominio prende atto che il prezzo che sarà complessivamente dovuto dal Fondo per il totale delle quote di spettanza di tutte le unità immobiliari comprese in *Torre 5* sia pari ad € 200.000, di cui € 180.000 per la particella n. 167 ed € 20.000 per la particella n. 166.
4. Si precisa, relativamente alla porzione della particella n. 167 corrispondente alla viabilità di accesso ai parcheggi sita al piano primo del *Complesso Commerciale*, che il valore appena indicato non ha assunto in considerazione le superfici di tale viabilità, in quanto soggette ad impegno di asservimento a uso pubblico.
Al fine, peraltro, di assicurare adeguata valorizzazione, per il Condominio e conseguentemente per i condòmini, anche di tali superfici, il Fondo riconosce al medesimo Condominio la riduzione, per il primo anno, del contributo alle spese di cui al successivo art. 5, comma 8.
5. Ai fini della suddivisione, tra i condòmini, degli importi di cui al comma 3, le parti hanno convenuto che la ripartizione di tali prezzi complessivi avverrà in proporzione delle quote millesimali di competenza di ciascun condomino per la ripartizione delle spese ordinarie in base al regolamento di condominio.
6. Per l'effetto, al presente accordo transattivo sono allegati:
 - a. quale All. D1: schema di proposta irrevocabile di compravendita in forma di scrittura privata avente ad oggetto:

- i. la cessione al Fondo della quota di comproprietà della particella n. 167 (al netto della porzione indicata come “particella 167/b”), anche agli effetti della successiva riclassificazione da “bene comune” a “F/4”;
 - ii. la cessione al Fondo della quota di proprietà della particella n. 166, con rinuncia ad ogni diritto eventuale di comproprietà spettante;
 - iii. l’approvazione da parte di ciascun condomino, agli effetti anche e propri diritti di proprietà e comproprietà, di contenuti ed effetti del presente accordo, del regolamento di buon vicinato qui previsto e l’approvazione, ad ogni effetto, del progetto di ampliamento del Fondo;
 - b. quali Allegati alla suddetta proposta irrevocabile:
 - i. All (D1)1: Planimetria di individuazione delle porzioni ricondotte alla particella n. 167 - Planimetria di individuazione delle porzioni ricondotte alla particella n. 166;
 - ii. All. (D1)2: Suddivisione quote delle particelle 166 e 167 - Elenco dei condòmini di *Torre 5* con l’indicazione della quota di prezzo a ciascuno spettante a valere sui prezzi complessivi indicati al comma 3.
7. Il 25% del prezzo sarà corrisposto a ciascun condomino entro 2 giorni lavorativi dalla sottoscrizione della rispettiva proposta, in forma di scrittura privata e notarile.
8. L’obbligo di versamento del saldo del prezzo a ciascun condomino è condizionato alla avvenuta sottoscrizione delle proposte irrevocabili in forma notarile da parte di condomini che rappresentino complessivamente almeno 800 millesimi, e sarà pertanto adempiuto entro trenta giorni dal perfezionamento di tale condizione.
9. Resta ferma la facoltà del Fondo, fermo il pagamento del prezzo, di posporre l’accettazione delle offerte e il conseguente effetto traslativo delle quote di comproprietà.
10. La proposta irrevocabile di cui al comma 4 prevede anche l’approvazione da parte dei condomini, ad ogni effetto e anche in qualità di titolari delle particelle n. 166 e 167, del progetto di ampliamento già approvato ed in corso di esecuzione e ciò anche agli effetti dell’art. 1108 cod. civ.
11. Le proposte irrevocabili di cui allo schema allegato recano altresì l’accettazione, da parte di ciascun condòmino, a titolo personale e quale proprietario di unità immobiliari comprese nel Complesso plurifunzionale:
 - a. della rinuncia al ricorso e alle azioni del Condominio di cui all’art. 2, con rinuncia altresì di ciascun proprietario e condòmino ad ogni e qualunque azione ad esso direttamente spettante a qualsivoglia titolo;

- b. degli accordi con il Condominio di cui al successivo art. 5 in merito alla gestione del *Complesso*;
- c. del diritto del Fondo di operare rettifiche catastali al fine di adempiere agli impegni con il Comune, di cui al successivo art. 6.

ARTICOLO 5

DEFINIZIONE MODALITA' DI GESTIONE DEL *COMPLESSO PLURIFUNZIONALE* RIDUZIONE ONERI DEL CONDOMINIO

1. Le parti condividono la necessità di pervenire al superamento della odierna forma consortile quale mezzo di gestione del Complesso plurifunzionale, anche in conseguenza dell'assunzione degli impegni di manutenzione in capo al Fondo nei confronti del Comune, con la convenzione 23.3.2021.
2. A tal fine, le parti concordano innanzitutto che i diritti del Condominio relativamente al Complesso Polifunzionale, per le parti non di proprietà del Condominio stesso e dei suoi condòmini, consistono esclusivamente nel diritto di fruizione delle aree di proprietà pubblica e/o ad uso pubblico per viabilità e parcheggi, come rappresentate nella convenzione urbanistica sottoscritta in data 23.03.2021.
Allo stato, tali aree e in particolare le dotazioni per gli standard urbanistici in previsione sono infatti rappresentate nella Tavole All. D e E alla convenzione urbanistica sottoscritta in data 23.3.2021 (Rep./Racc. nn. 34033 Notaio Cherubini di Brescia), per la cui eventuale modifica è necessario l'assenso del Comune.
3. Si riconosce il diritto del Fondo di modificare tali aree di uso pubblico e/o parcheggi di uso pubblico, in accordo con il Comune, a seguito di modifiche al Complesso Plurifunzionale, senza che il Condomino o i condomini di Torre 5 possano interferire nelle scelte effettuate.
4. Per accordo tra le parti è fatta salva l'intangibilità della porzione di parcheggi di uso pubblico identificata in tinta arancione nella planimetria All. E al presente accordo identificata di comune accordo tra le parti in relazione alle esigenze quali-quantitative del Condominio.

Ciò, senza pregiudizio ovviamente della facoltà dei condomini di avvalersi delle ulteriori quote di parcheggi, ad uso pubblico.

Qualsivoglia futura modifica qualitativa, quantitativa o localizzativa della porzione identificata in tinta arancione nella planimetria All. E, pertanto, potrà in ogni momento essere realizzata dal Fondo, con l'autorizzazione del Comune (se richiesta dalle norme

applicabili), acquisito l'assenso del Condominio, fermo che tale assenso non sarà necessario con riferimento ad altre porzioni di uso pubblico.

5. Conseguentemente, si dà atto dell'assenza di qualsiasi interesse e diritto, e per correlazione di alcun dovere, del Condominio in ordine alla gestione del Complesso commerciale e ai relativi costi.

Parimenti, nessun interesse o diritto ha il Condominio ad eventuali modifiche, ampliamenti o variazioni di attività del Complesso commerciale.

6. In merito alle modalità di gestione dei beni di uso pubblico, le parti dichiarano di condividere la necessità di pervenire al superamento della forma consortile.
7. Concordano, pertanto, di operare congiuntamente al fine di conseguire lo scioglimento del Consorzio, procedendo in seguito il Fondo ad individuare Società di propria esclusiva scelta cui affidare l'intera gestione del Complesso plurifunzionale, anche quale adempimento degli obblighi di manutenzione assunti nei confronti del Comune per le aree asservite ad uso pubblico.
8. In tale contesto, le parti condividono ed accettano espressamente che il Condominio sia esonerato da ogni e qualsiasi spesa variabile di gestione del Complesso plurifunzionale, salvo il pagamento di un contributo annuo fisso (di seguito definito "indennità"), nella misura di € 40.000 (euro quarantamila virgola zero zero) (incrementato annualmente nella misura del 100% dell'indice Istat FOI), per spese generali di mantenimento delle aree di uso pubblico del Complesso plurifunzionale.

Correlativamente, il Fondo si impegna ad assicurare la manutenzione, ordinaria e straordinaria delle aree di uso pubblico nei termini indicati nella convenzione in essere con il Comune, e comunque con svolgimento delle attività di pulizia ed illuminazione dei parcheggi comuni, manutenzione del verde, copertura assicurativa per responsabilità civile sugli spazi di uso pubblico, servizio di vigilanza delle parti di uso pubblico.

Per il solo e corrente anno 2022, in relazione alle esigenze di valorizzazione, di cui all'art. 4, della quota parte della particella n. 166 interessata da viabilità di uso pubblico, si dà atto che il contributo è pari ad € 10.000,00.

9. Conseguentemente, con la firma della presente a far data dal corrente esercizio di bilancio per l'annualità 2022 e quindi per effetto retroattivo al 1 gennaio 2022 e sino allo scioglimento del Consorzio, il Fondo dichiara di manlevare e garantire il Condominio da ogni e qualsivoglia pretesa eccedente gli importi suindicati (per il corrente anno e a regime) che direttamente o indirettamente fosse rivolta nei confronti dello stesso per oneri, costi e spese a qualsiasi titolo richieste dal Consorzio e/o da terzi con riferimenti alla gestione

ordinaria e straordinaria ed alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle componenti di uso pubblico del Complesso plurifunzionale e pertanto dichiara di obbligarsi ed assume a suo carico, in luogo ed in sostituzione del Condominio, i contributi dovuti da quest'ultimo al Consorzio per l'importo eccedente l'indennità come sopra quantificata.

10. Il Condominio sin d'ora dichiara la propria volontà di recedere dal Consorzio stesso o di procedere al suo scioglimento, impegnandosi a formalizzare tale recesso o scioglimento nelle dovute forme entro quindici giorni dall'approvazione del presente Accordo e dell'allegato Regolamento, e comunque dà il proprio consenso alla risoluzione del Consorzio. Il recesso o scioglimento avrà efficacia nei termini e con le modalità previste e consentite dallo Statuto del Consorzio.

11. Diviene pertanto automaticamente operante tra le parti il Regolamento di buon vicinato (All. F al presente accordo) che, tra le parti, sostituisce con efficacia immediata ad ogni effetto la disciplina del Consorzio, regolando i rispettivi rapporti di vicinato nonché le modalità di gestione illustrate ai commi precedenti.

Il Regolamento di buon vicinato vincolerà il Condominio e i singoli condomini, da un lato, e il Fondo dall'altro, con effetto anche per rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo.

In particolare, il Fondo si impegna ed obbliga a che, in caso di cessione da parte sua del Complesso commerciale, o altra operazione finanziaria che coinvolga altri aventi causa a qualsiasi titolo, l'importo dell'indennità di € 40.000 sopra indicato e quantificato non sia modificabile da parte degli acquirenti o aventi causa e sia a loro carico, fatto salvo l'aggiornamento ISTAT pure suindicato.

12. A tale Regolamento si rinvia, quale parte integrante del presente accordo.

13. Il Fondo, peraltro, autorizza sin d'ora il Condominio ad apprestare, e mantenere a sua cura e spese, in prossimità della cabina elettrica del Condominio, una piccola area rifiuti (20 mq., circa), a condizione che il Condominio:

- a. ottenga le necessarie autorizzazioni (Comune, VVFF e ASL se richiesto, Garda uno)
- b. predisponga e sottoponga a COIMA per la sua approvazione un progetto recante il completo occultamento alla vista dell'area dei rifiuti.

ARTICOLO 6

CORREZIONI CATASTALI

1. Le parti riconoscono come essenziale, per la corretta funzionalità e la valorizzazione del *Complesso plurifunzionale*, che il Fondo sia posto nelle condizioni di poter efficacemente

adempiere agli impegni assunti nei confronti del Comune in merito alle aree in cessione o da asservire ad uso pubblico.

2. A tal fine, il Condominio, e ciascun condòmino tramite la sottoscrizione delle offerte irrevocabili di cui all'art. 4, autorizza il Fondo ad operare ogni e qualsiasi rettifica di situazioni catastali errate si renda a tal fine necessaria, inerenti aree di proprietà del Condominio e/o di singoli condòmini.

Ciò, con particolare riferimento all'esatta rappresentazione catastale delle aree esterne da cedere al Comune e all'ampliamento dell'area per la vasca antincendio, in conformità all'elaborato planimetrico allegato sub All. G.

3. A tal fine, il Condominio e ciascun suo condòmino, si impegnano a sottoscrivere ogni e qualsiasi atto relativo a tali correzioni catastali, e comunque conferiscono, in merito, al Fondo mandato con rappresentanza, da intendersi conferito anche nell'interesse del Fondo e pertanto non revocabile, ex art. 1723 cod. civ.

ARTICOLO 7

CLAUSOLA FINALE

1. Il presente accordo vincola il Condominio anche rispetto ad aventi causa dal Fondo ed il Fondo anche rispetto ad aventi causa del Condominio e dei singoli Condomini, per quanto di ragione.

Desenzano del Garda – Milano, ____ ____ 2022

ELENCO ALLEGATI

All. A – Planimetria di individuazione delle parti del *Complesso plurifunzionale* ed indicazione delle proprietà del Fondo e di Torre 5;

All. B – Planimetria di individuazione delle porzioni ricondotte alla particella n. 167 – Elenco unità immobiliari proporzionalmente contitolari della particella, con l'indicazione dei relativi soggetti proprietari;

All C - Planimetria di individuazione delle porzioni ricondotte alla particella n. 166 – Elenco unità immobiliari potenzialmente cointeressate alla particella ed indicazione dei relativi soggetti proprietari;

All. D – Documentazione inerente le particelle nn. 166 e 167:

All. D1 - Schema di proposta irrevocabile di compravendita in forma di scrittura privata – Cessione quote particelle nn. 166 e 167 e approvazione accordo e progetto di ampliamento;

All. D2 – Schema di proposta irrevocabile di compravendita in forma notarile - Cessione quote particelle nn. 166 e 167;

Al. D3 - Elenco dei condòmini di *Torre 5* con l'indicazione della quota di prezzo a ciascuno spettante;

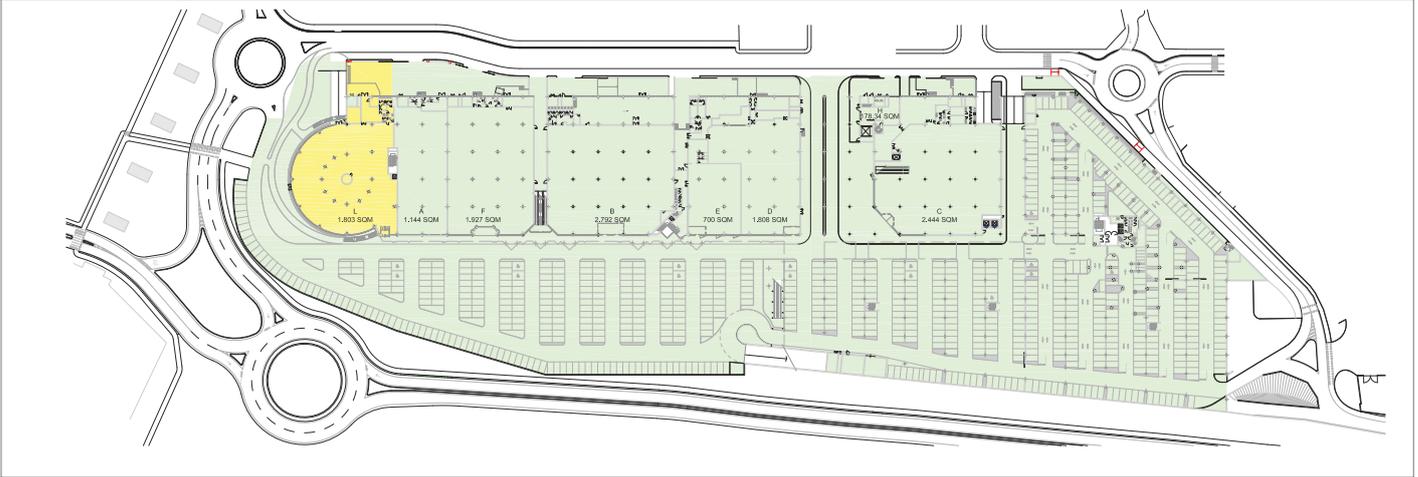
All. E - Planimetria di individuazione parcheggi prospicienti il Condominio;

All. F - Regolamento di buon vicinato;

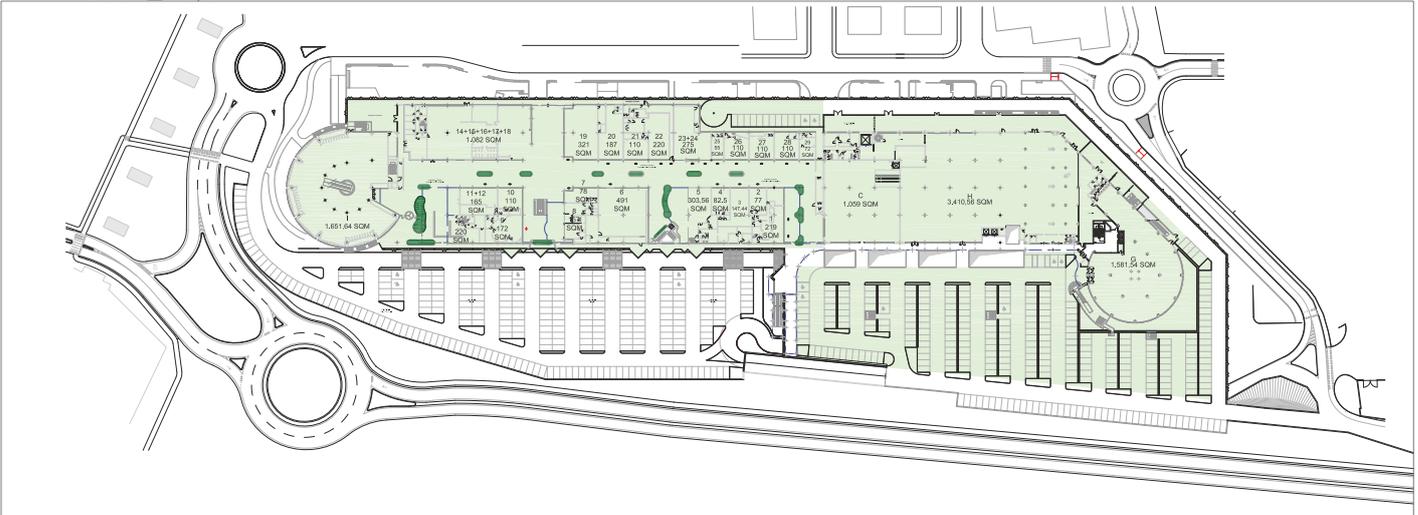
All. G - Planimetria di individuazione delle aree esterne da cedere al Comune e delle aree interessate dall'ampliamento dell'area per la vasca antincendio

ALLEGATO A

GROUND FLOOR +0,00



FIRST FLOOR +5,90



LEGENDA

- Proprietà Colonna
- Proprietà torre 5
- Proprietà Bp



SECOND FLOOR (TORRE 1)

BASEMENT

SECOND FLOOR +11,20

THIRD FLOOR +15,60

BASEMENT

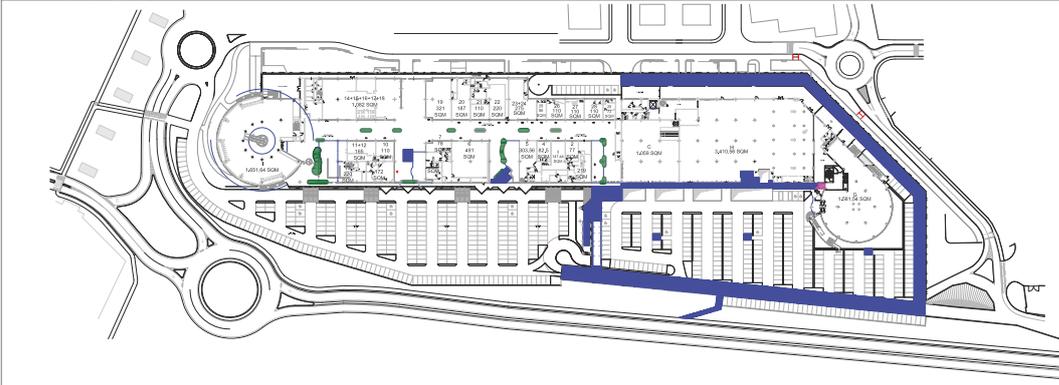
ALLEGATO B

ALLEGATO N. 10

GROUND FLOOR +0,00



FIRST FLOOR +5,90

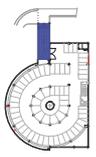


LEGENDA

- Piani di parti da sfilare
- Piani di parti da sfilare



SECOND FLOOR (TORRE 1)



BASEMENT



SECOND FLOOR_+11,20

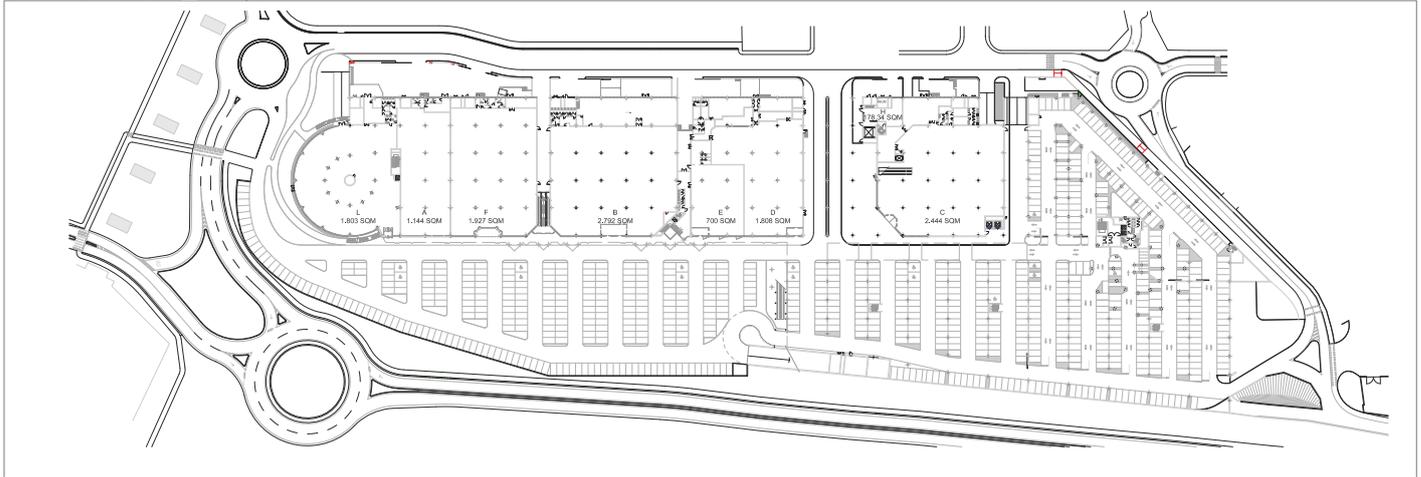


THIRD FLOOR_+15,60

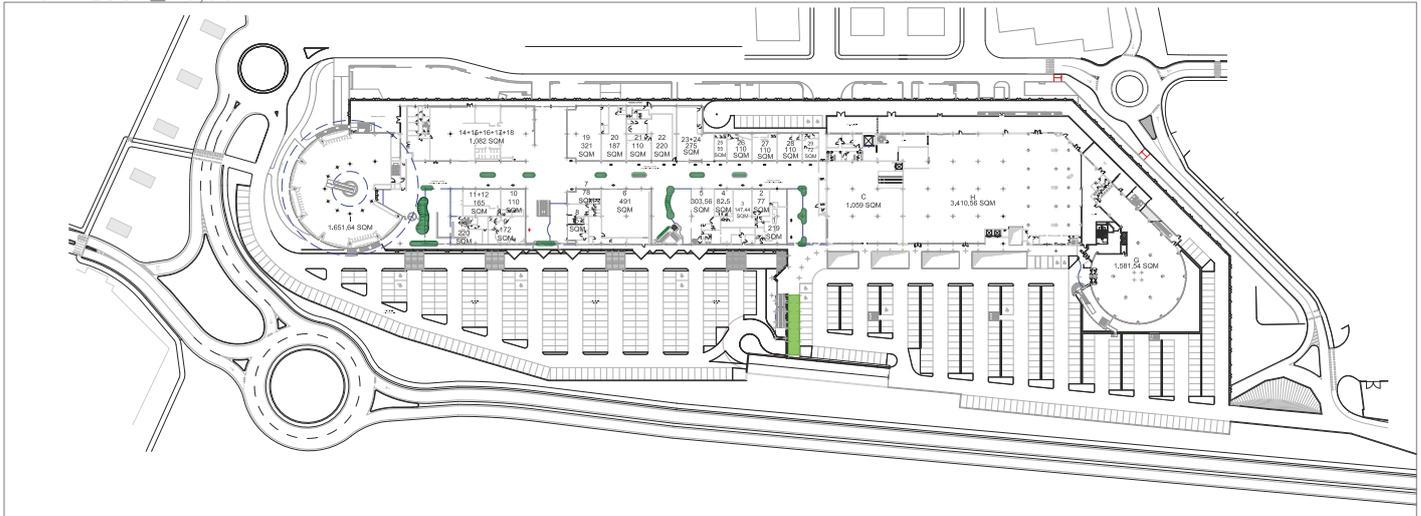
ALLEGATO C

ALLEGATO N. 11
composto da n. 2 fogli

GROUND FLOOR +0,00



FIRST FLOOR +5,90

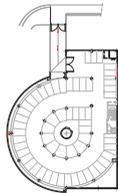


LEGENDA

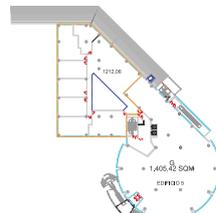
■ Piazzeri partecipa 10%



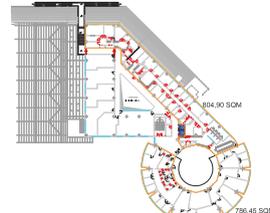
BASEMENT
(TORRE 1)



BASEMENT



SECOND FLOOR +11,20



THIRD FLOOR +15,60

Allegato C - Sub 166

**Elenco dei soggetti
potenzilmente proprietari**

Spettabile

Alla cortese attenzione del legale rappresentante

Oggetto: proposta irrevocabile di compravendita di quote di comproprietà di porzioni immobiliari

Egregi Signori,

con la presente Vi propongo (quale società di gestione del fondo _____ di seguito il “**Fondo**”) di acquistare (i) le quote di comproprietà di mia competenza, pari al [..%] della seguente porzione immobiliare sita in Comune di Desenzano del Garda: Foglio 17, particella 420/166, nonché (ii) tutti i diritti a me eventualmente spettanti con riferimento alla porzione immobiliare del medesimo Comune di cui al Foglio 17, particella 420/167.

Prendo atto che quota parte della Particella 420/167 (la “Porzione Esclusa”, identificata in colore magenta e con la denominazione “porzioni particella 167b” nella planimetria qui allegata – All. 1) corrisponde a superfici di interesse dell’edificio condominiale “Torre 5”, e pertanto dichiaro:

- che la cessione delle quote di cui sopra non concerne la Porzione Esclusa;
- che nel contesto della compravendita trasferirete in mio favore i diritti a me eventualmente spettanti in quanto condomino (e quindi in proporzione alla quota di comproprietà indicate nella tabella All. 2) in relazione alla Vostra quota di tale Porzione Esclusa.

Il prezzo per il Vostro acquisto di tali quote e diritti, definito tenendo conto del Vostro trasferimento a mio favore sopra indicato, è complessivamente pari a Euro [...], e verrà pagato:

1. quanto al 25% entro 2 giorni lavorativi dalla sottoscrizione della presente proposta per scrittura privata autenticata dal notaio o atto notarile, i cui oneri sono a Vostro carico, e
2. quanto al saldo, entro trenta giorni lavorativi dalla data in cui avrete ricevuto proposte di compravendita (con contenuto analogo alla presente) in forma notarile a favore del Fondo o del soggetto da questi designato delle quote di comproprietà delle suddette particelle oggi di proprietà dei condomini del Condominio Torre 5 (tranne la Porzione Esclusa), tali da rappresentare almeno 800 millesimi del Condominio.

Il pagamento dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto bancario IBAN [...] a me intestato. Prendo atto del fatto che l’efficacia del trasferimento di tali quote e diritti è sospensivamente condizionata, nel Vostro solo interesse, al contestuale acquisto da parte Vostra delle analoghe quote

e diritti sulle medesime particelle catastali detenute dagli altri condomini del c.d. “Condominio Torre 5” sito in Desenzano del Garda, tali da rappresentare almeno 800 millesimi del Condominio. Tale condizione potrà essere oggetto di rinuncia da parte Vostra, con l’effetto di perfezionare la compravendita a prescindere dall’avveramento della condizione. E’ altresì in Vostra facoltà posporre l’accettazione della presente proposta, e pertanto, il prodursi dell’effetto traslativo, rispetto al verificarsi della condizione di cui al punto 2 di cui sopra, fermo restando che in tal caso è comunque dovuto il pagamento del saldo del prezzo.

Al fine di consentire la trascrizione della compravendita mi obbligo a sottoscrivere entro 90 giorni dalla data odierna una proposta di compravendita delle suddette quote di comproprietà Aai termini e condizioni della presente alla presente per scrittura privata autenticata dal notaio [...]. Tale proposta dovrà essere irrevocabile fino al 31 dicembre 2023 e dovrà avere il medesimo contenuto della presente salvo che non menzionerà l’accordo transattivo e conterrà le dichiarazioni richieste per legge per il valido trasferimento delle quote di comproprietà.

Anche al fine di agevolare la compravendita delle suddette quote e diritti acconsento a che la categoria catastale della summenzionata particella 420/167 sia convertita da “BCNC” a “F/4” e la Porzione Esclusa sia identificata con un diverso identificativo catastale. Tali variazioni catastali dovranno avvenire a Vostra cura e spese.

Acconsento altresì a qualsiasi rettifica catastale di porzioni di mia proprietà o di proprietà del Condominio Torre 5 comprese nel perimetro del centro “Le Vele” o prossime allo stesso. Conferisco alla società _____ in persona del suo legale rappresentante o di qualsiasi suo amministratore o procuratore speciale, mandato con rappresentanza irrevocabile, anche nel Vostro interesse, per procedere a tutte le suddette variazioni catastali.

La presente proposta viene presentata anche nel contesto dell’accordo transattivo sottoscritto tra la Vostra società e il Condominio Torre 5 in data [...]. Tale accordo mi è ben noto, e per quanto occorrer possa lo approvo, anche per quel che concerne il regolamento di vicinato ivi previsto e approvato dall’assemblea del Condominio Torre 5 in data [...], regolamento che mi obbligo a rispettare e allegare in copia all’atto di compravendita di cui sopra. Per quanto occorrer possa, nella mia qualità di condomino del Condominio Torre 5 ed altresì a titolo proprio e quale comproprietario delle particelle 420/166 e 420/167, rinuncio a ogni pretesa, diritto, opposizione o ricorso e contestazione con riferimento all’ampliamento del centro “Le Vele” menzionato in tale accordo transattivo, e dò la mia approvazione a tale ampliamento anche per quel che concerne l’utilizzo delle particelle 420/166 e 420/167, e ciò anche ai sensi e per gli effetti dell’art. 1108 cod. civ.

Sempre per quanto occorrer possa dò il mio consenso allo scioglimento del consorzio menzionato nell'accordo transattivo e agli accordi tra il Condominio Torre 5 e il fondo da Voi gestito menzionati nell'accordo transattivo.

Conferisco mandato con rappresentanza in Vostro favore per adottare in mio nome e mio conto ogni decisione relativa all'approvazione di tale ampliamento, al progetto e all'utilizzo delle particelle summenzionate, agli effetti, ivi incluso ed occorrendo, dell'art. 1108 cod. civ.

Autorizzo Coima SGR SpA ad effettuare ogni rettifica di situazioni catastali errate, inerenti aree di proprietà del Condominio e/o di mia contitolarità, con particolare riferimento alle rettifiche dei confini catastali necessarie a dare attuazione all'impegno di cessione al Comune delle aree esterne e all'ampliamento dell'area per la vasca antincendio, e mi impegno a sottoscrivere ogni e qualsiasi atto relativo e comunque mandato con rappresentanza conferito esclusivamente a tal fine, anche nell'interesse del Fondo.

Acconsento a che designate un altro fondo o soggetto quale acquirente di tali quote di comproprietà, nomina che dovrà avvenire entro la data di Vostra accettazione della presente.

Resta inteso che spese (incluse quelle notarili e di accatastamento o frazionamento), imposte e tasse della cessione sono a Vostro carico.

Mi obbligo a non revocare la presente proposta fino al 31 dicembre 2023.

Per qualunque controversia relativa alla presente sarà esclusivamente competente il Foro di Milano.

Distinti saluti

[...]

Rappresentato da [...] in virtù della procura irrevocabile concessa in data [...] per scrittura privata autenticata dal notaio [...] rep. [...] racc. [...]

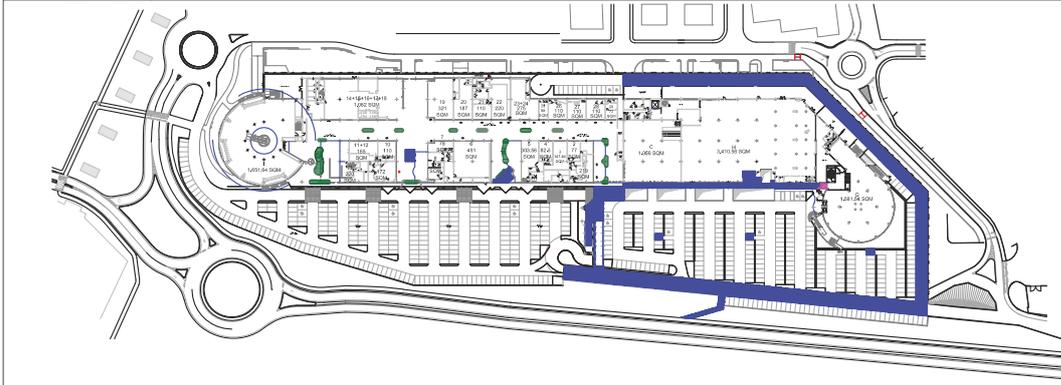
ALLEGATO D1.1

ALLEGATO N. 13
composto da n. 2 fogli

GROUND FLOOR +0,00



FIRST FLOOR +5,90

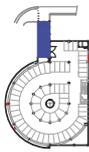


LEGENDA

-  Partecipazioni 50%
-  Partecipazioni 25%



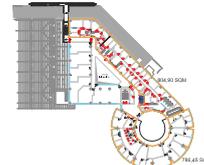
SECOND FLOOR
(TORRE 1)



BASEMENT

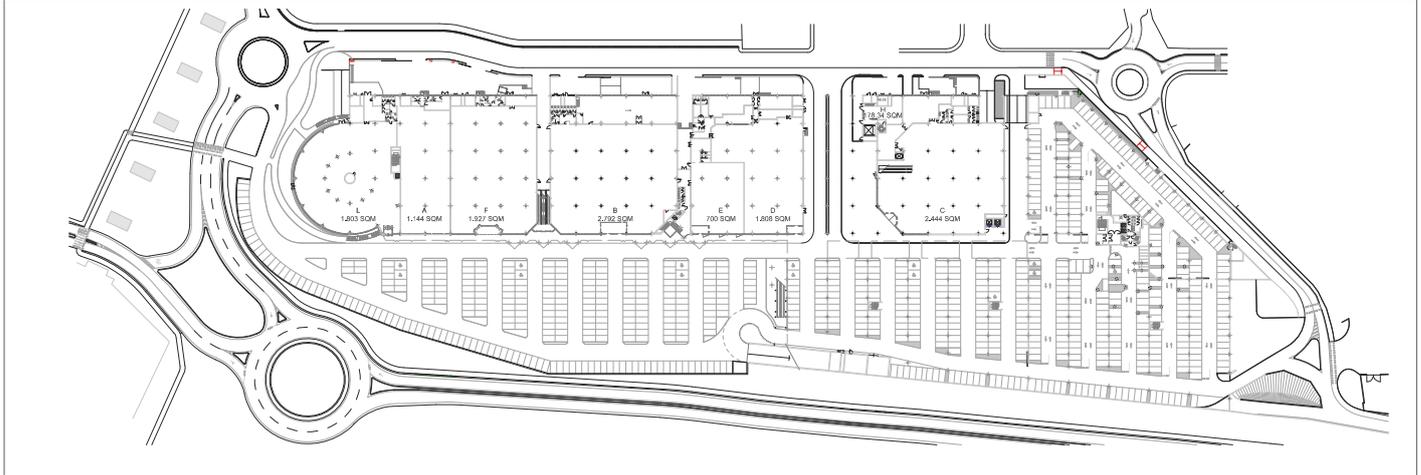


SECOND FLOOR_+11,20

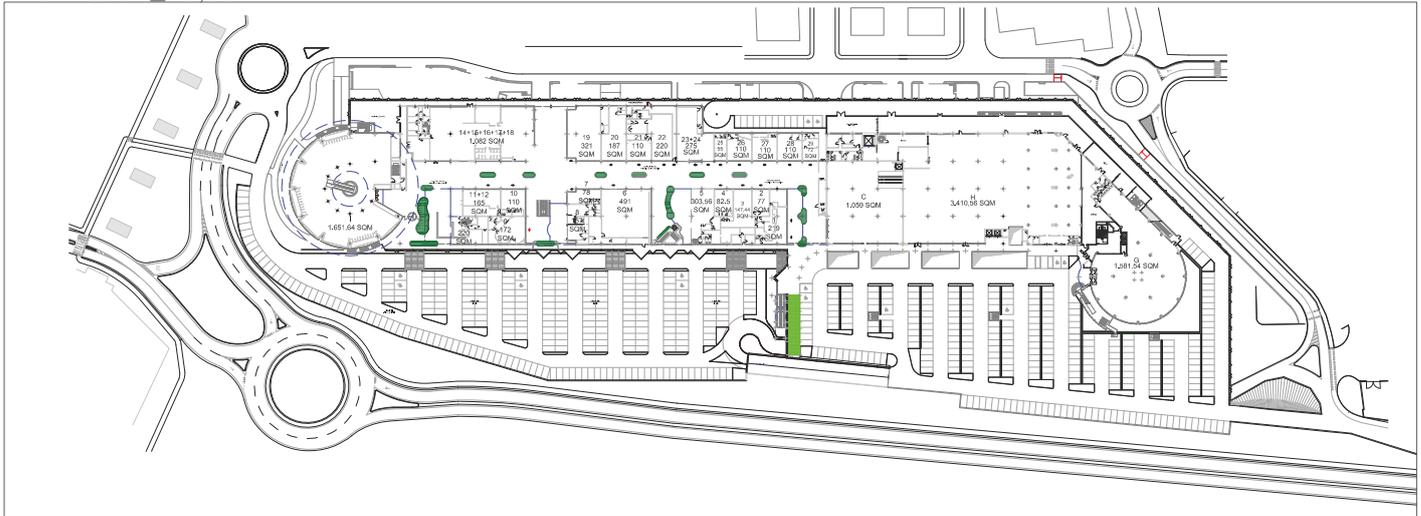


THIRD FLOOR_+15,60

GROUND FLOOR +0,00



FIRST FLOOR +5,90



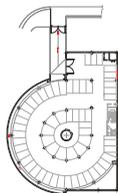
LEGENDA



Pontoni partecella 106



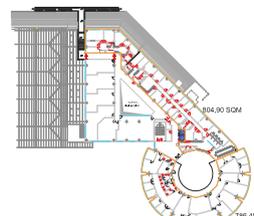
BASEMENT
(TORRE 1)



BASEMENT



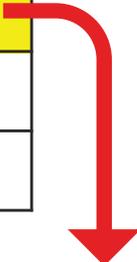
SECOND FLOOR +11,20



THIRD FLOOR +15,60

QUOTE PROPRIETA' SUB. 166 E 167

SOGGETTI	%
	77%
	18%
	5%
	100%

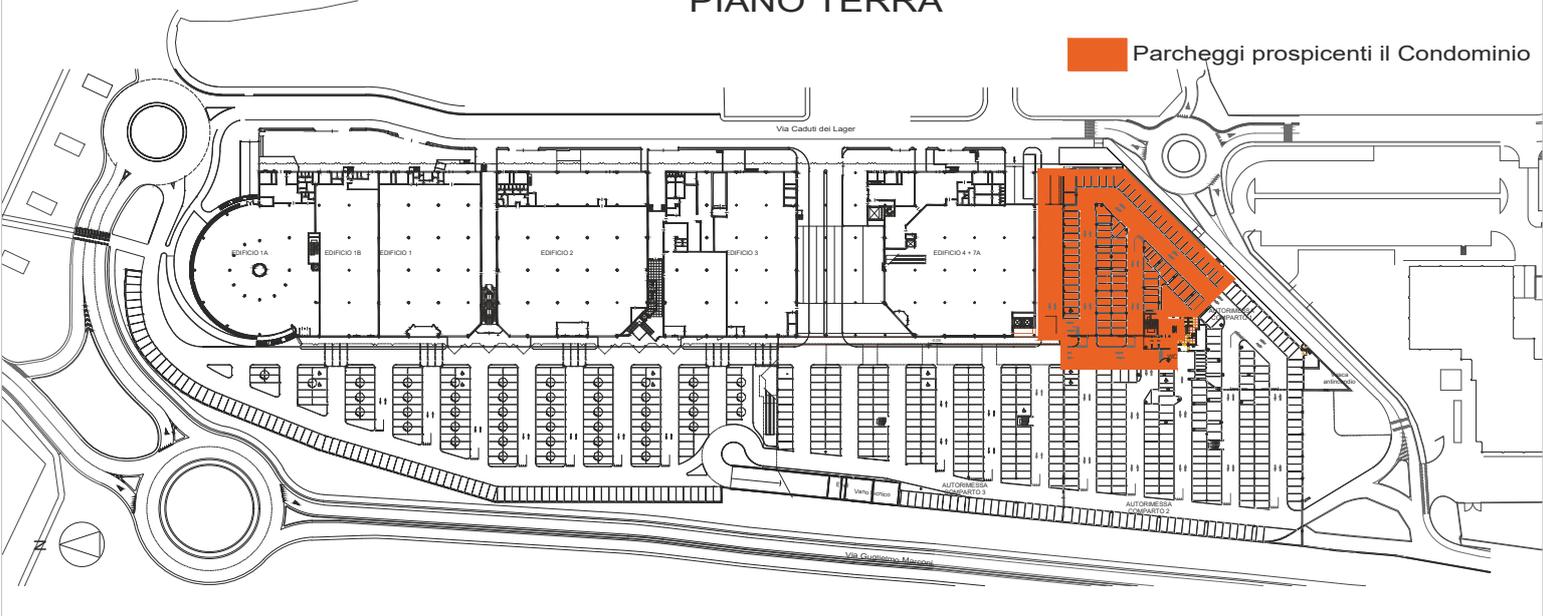


**SUDDIVISIONE IMPORTI PER CESSIONE QUOTE DEI SUB 166 E 167
SULLA BASE DEI MILLESIMI DEL CONDOMINIO TORRE 5**

Condomino	Millesimi	Quota proprietà sub. 166	Quota proprietà sub. 167/a
	25,686	513,72 €	4.623,48 €
	57,51	1.150,20 €	10.351,80 €
	316,264	6.325,28 €	56.927,52 €
	21,693	433,86 €	3.904,74 €
	21,059	421,18 €	3.790,62 €
	195,732	3.914,64 €	35.231,76 €
	93,126	1.862,52 €	16.762,68 €
	19,034	380,68 €	3.426,12 €
	28,176	563,52 €	5.071,68 €
	119,175	2.383,50 €	21.451,50 €
	17,867	357,34 €	3.216,06 €
	84,678	1.693,56 €	15.242,04 €
TOTALE	1.000,00	20.000,00	180.000,00 €

PIANO TERRA

 Parcheggi prospicienti il Condominio



REGOLAMENTO DI BUON VICINATO

Approvato nell'assemblea condominiale del _____

Relativamente alla regolamentazione della gestione dei servizi e beni di interesse comune nel Complesso “Le Vele”, e dei rapporti tra il Condominio e il Complesso commerciale “Le Vele”, allo stato di proprietà del Fondo comune di investimento chiuso di tipo riservato denominato _____, si adotta il seguente regolamento di buon vicinato.

Art. 1 – Premessa

1. Si premette che si rende necessario per rispondere alle esigenze di funzionalità del Complesso Edilizio “Le Vele” individuare il soggetto che deve effettuare le manutenzioni ordinarie e straordinarie sui beni asserviti ad uso pubblico o comunque aperti ad uso pubblico, ma funzionali al complesso e garantire i servizi connessi.
2. Il presente regolamento sostituisce, con effetto immediato tra le parti, quale mezzo di gestione dei beni di uso pubblico, l’operatività del Consorzio degli Operatori del Complesso Polifunzionale” “Le Vele”.
3. Il Condominio Torre 5 pertanto accorda sin d’ora il proprio consenso allo scioglimento del Consorzio e recede dal Consorzio a far data dall’entrata in vigore del presente Regolamento, impegnandosi a formalizzare tale recesso nelle dovute forme entro tre giorni dall’approvazione del presente Regolamento e a formalizzare il proprio consenso allo scioglimento nelle forme di legge quando lo stesso sarà approvato anche dagli altri consorziati. Il recesso avrà efficacia nei termini e con le modalità previste e consentite dallo statuto del Consorzio, fermo restando che, indipendentemente dalla formale permanenza del Condominio quale socio del Consorzio, questi resta obbligato esclusivamente al versamento dell’importo indicato al comma 5.
4. Per l’effetto, il Consorzio degli Operatori del Complesso Polifunzionale “Le Vele” conserva le attuali competenze gestionali esclusivamente sino al suo scioglimento, restando la presente regolamentazione valida con il soggetto che, su indicazione del Fondo, assumerà l’onere gestionale succedendo al Consorzio.
5. Dato atto che l’obiettivo condiviso dello scioglimento del Consorzio richiede l’assenso di soggetti terzi, e che pertanto il Condominio dovrà proseguire a fare parte del Consorzio sino al suo scioglimento, si prevede che, a decorrere dal corrente anno 2022, per tutta la durata della fase transitoria, il Fondo assuma a suo carico, in luogo ed in sostituzione del Condominio, i contributi dovuti da quest’ultimo al Consorzio per l’importo eccedente la contribuzione del Condominio

indicata all'art. 5 (€ 40.000). Correlativamente, sin quando perduri la sua formale adesione al Consorzio, il Condominio conferisce al Fondo mandato pieno ed irrevocabile, in quanto conferito anche nell'interesse del Fondo (ex art. 1723 cod.civ) a rappresentare il condominio medesimo nel consorzio, con esercizio dei diritti di voto spettanti al Condominio e promessa di dare per rato e approvato il suo operato. Il condominio si obbliga per quanto occorrer possa a conferire delega al Fondo per le singole assemblee del Consorzio.

6. Il presente Regolamento vincola il Condominio, e parimenti i singoli condomini, e il Fondo rispettivamente e reciprocamente nei confronti dei relativi aventi causa.

Art. 2 – Oggetto del regolamento

1. La regolamentazione che si approva concerne le aree e strutture costituenti servizi di interesse di tutti gli insediamenti realizzati nel Piano di Lottizzazione “Viadotto Due” (strade di accesso, parcheggi privati asserviti ad uso pubblico, aree verdi di uso pubblico) oggetto di impegno di asservimento ad uso pubblico in base alla convenzione (sottoscritta in data 23.3.2021 (Rep. n. 34033 Notaio Cherubini di Brescia) corrente tra il Fondo e il Comune.

Tali aree sono pertanto identificate nelle planimetrie, che si allegano, approvate con la convenzione di cui sopra (All. 1).

2. Il medesimo Regolamento concerne anche i residui beni in comunione forzosa tra i proprietari di unità immobiliari edificate nel PL “Viadotto Due”: agli effetti del rapporto con il Condominio “Torre 5” tali beni sono esclusivamente le porzioni di fondamenta sottostanti sia il Condominio sia parti del *Complesso* commerciale di proprietà di _____ nella sua veste di società di gestione del fondo _____ (il “Fondo”).

Art. 3 – Natura del Regolamento

1. Il presente Regolamento, pertanto, ha natura di regolamento di comunione esclusivamente per i beni in comunione forzosa di cui all'articolo precedente.
2. Per tutti gli altri beni il presente atto costituisce regolamento d'uso e di gestione di attrezzature e beni oggi di proprietà esclusiva del Fondo, al cui utilizzo il Condominio ha interesse.

Art. 4 – Regime dei beni di uso pubblico

1. Dato atto del regime di uso pubblico sancito, per i beni di cui all'art. 2, comma 1, dalla convenzione sottoscritta in data 23.3.2021, il Condominio Torre 5 riconosce che i propri diritti, relativamente al Complesso Polifunzionale, per le parti non di proprietà del Condominio stesso e dei suoi condòmini, consistono nel diritto di passaggio e fruizione delle aree di proprietà e di uso

pubblico per viabilità e parcheggio rappresentate nella Tavola All. D e E alla convenzione urbanistica sottoscritta in data 23.3.2021 (rep/Racc. nn. 34033 Notaio Cherubini di Brescia).

Si riconosce altresì il diritto del proprietario delle aree oggi di proprietà del Fondo di modificare tali aree comuni e/o parcheggi, in accordo con il Comune, a seguito di modifiche al Complesso Plurifunzionale, come previsto al successivo comma 5 e fatto salvo il disposto del comma 6.

2. Conseguentemente, si dà atto dell'assenza di qualsiasi interesse e diritto, e per correlazione di alcun dovere, del Condominio in ordine alla gestione del Complesso commerciale e ai relativi costi.

Parimenti, nessun interesse o diritto ha il Condominio ad eventuali modifiche, ampliamenti o variazioni di attività del Complesso commerciale, della relativa superficie lorda di pavimento e di vendita.

3. Per le aree di uso pubblico in oggetto, rappresentate nella Tavola All. D e E alla convenzione urbanistica sottoscritta in data 23.3.2021 (rep/Racc. nn. 34033 Notaio Cherubini di Brescia), si concorda che soggetto competente in via unica ed esclusiva alla manutenzione e gestione è il soggetto proprietario delle aree oggi di proprietà del Fondo ed aventi causa, o soggetto da questa indicato, anche in conseguenza dell'assunzione degli impegni di manutenzione in capo al Fondo nei confronti del Comune, con la convenzione 23.3.2021.
4. La scelta delle tipologie di servizi, di manutenzioni sia ordinarie che straordinarie nonché la tempistica di realizzazione, modalità di esecuzione, appalti ed entità dei costi verranno autonomamente decisi dal soggetto gestore (Consorzio sino allo scioglimento e successivamente il Fondo o avente causa) senza che il Condominio o i condomini di Torre 5 possano interferire sulle scelte operative, gestionali e di affidamento degli appalti.

Allo stato, le dotazioni per gli standard urbanistici in previsione sono rappresentate nella Tavole All. D e E alla convenzione urbanistica sottoscritta in data 23.3.2021 (Rep./Racc. nn. 34033 Notaio Cherubini di Brescia), per la cui eventuale modifica è necessario l'assenso del Comune.

In rapporto all'incidenza delle SLP ubicate nel Condominio sul totale della SLP edificata nel lotto, le dotazioni suddette afferiscono il peso insediativo del Condominio solo nella misura del 18%. Per l'effetto, le aree a parcheggi sono al servizio precipuo e prevalente del Complesso commerciale "Le Vele", secondo il principio urbanistico generale per cui le dotazioni di standard sono proporzionate al peso insediativo indotto dall'edificazione, espresso in rapporto al dimensionamento e alla destinazione d'uso della capacità edificatoria realizzata.

Si riconosce, pertanto, il diritto del soggetto proprietario delle aree oggi di proprietà del Fondo di modificare tali aree di uso pubblico e/o parcheggi di uso pubblico, in accordo con il Comune, a

seguito di modifiche al Complesso Plurifunzionale, senza che il Condomino o i condomini di Torre 5 possano interferire sulle scelte effettuate.

5. Per accordo tra le parti è fatta salva l'intangibilità della porzione di parcheggi di uso pubblico identificata in tinta arancione nella planimetria All. A al presente Regolamento, qualitativamente idonea alle esigenze del Condominio.

Qualsivoglia futura modifica qualitativa, quantitativa o localizzativa esclusivamente della porzione identificata al presente comma potrà in ogni momento essere realizzata dal soggetto proprietario delle aree oggi di proprietà del Fondo, con l'autorizzazione del Comune (se richiesta dalle norme applicabili), acquisito l'assenso del Condominio, fermo che tale assenso non sarà necessario con riferimento alle altre porzioni di uso pubblico.

Art. 5 – Contributo del Condominio Torre 5

1. Quale contribuzione agli oneri gestionali inerenti le spese generali di mantenimento delle porzioni di uso pubblico, si conviene che al Fondo o soggetto da questo indicato sia corrisposto dal Condominio un contributo annuo fisso (di seguito "indennità"), nella misura di € 40.000 (incrementato annualmente in misura pari al 100% della variazione dell'indice Istat FOI) a decorrere dall'anno odierno.
2. Salvo il pagamento di tale contributo il Condominio è esonerato da ogni e qualsiasi spesa di gestione ordinaria e straordinaria e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree pubbliche e di uso pubblico del Complesso plurifunzionale.
3. Il contributo viene corrisposto entro il 31 gennaio di ogni anno.
4. Si dà atto che il Fondo si impegna, correlativamente, impegna ad assicurare la manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle porzioni di uso pubblico nei termini indicati nella convenzione in essere con il Comune, e comunque con svolgimento delle attività di pulizia ed illuminazione dei parcheggi comuni, manutenzione del verde, copertura assicurativa per responsabilità civile sugli spazi di uso pubblico, servizio di vigilanza delle parti di uso pubblico.
5. Richiamato il disposto di cui al successivo art. 7, si ribadisce che il regolamento di buon vicinato vincolerà il Condominio e i singoli condomini, da un lato, e il Fondo dall'altro, con effetto anche per rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo. In particolare, il Fondo riconosce e dichiara che, in caso di cessione da parte sua del Complesso commerciale e/o intervento da parte di altri aventi causa, l'importo dell'indennità come di € 40.000 sopra indicato non è modificabile da parte degli acquirenti/aventi causa, fatto salvo l'aggiornamento ISTAT pure suindicato.

Art. 6 – Regime dei beni in comunione forzosa

1. Ai beni in comunione forzosa di cui all'art. 2 comma 2 si applicano, quale regolamento di comunione, le disposizioni dei precedenti artt. 4 e 5.
2. Per l'effetto, il contributo annuo è da intendersi inclusivo di ogni e qualsiasi spesa il soggetto il proprietario delle aree oggi di proprietà del Fondo debba sostenere per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni in comunione forzosa.
3. Relativamente alle sole spese di manutenzione straordinaria, la distribuzione tra i comproprietari sarà effettuata in base alle norme del Codice civile in materia di comunione, ed in rapporto all'incidenza percentuale delle superfici di rispettiva proprietà rispetto ai soli beni in comunione forzosa qui in oggetto.
4. Ai fini di legge, si allega al presente atto (All. 3) tabella attestante le quote di comunione dei beni di cui sopra spettanti a ciascun comproprietario, fermo restando che per la ripartizione delle spese si applica quanto disposto dal presente articolo.
5. Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si conviene che i rapporti tra i soggetti interessati, relativamente ai beni oggetto di comunione forzosa, siano da comprendersi nella disciplina giuridica delle regole della comunione.

Articolo 7 – Clausola finale

1. Ogni modifica od integrazione del presente regolamento dovrà essere espressamente approvata dal Condominio e per esso dall'unanimità dei suoi partecipanti e dal Fondo o dai loro aventi causa.
2. Il presente Regolamento vincola le parti anche rispetto agli aventi causa, per tale motivo è fatto obbligo di farne esplicita menzione negli atti di cessione di unità immobiliari comprese nel Condominio o negli atti di disposizione del Fondo o di sue parti o quote.

ELENCO ALLEGATI

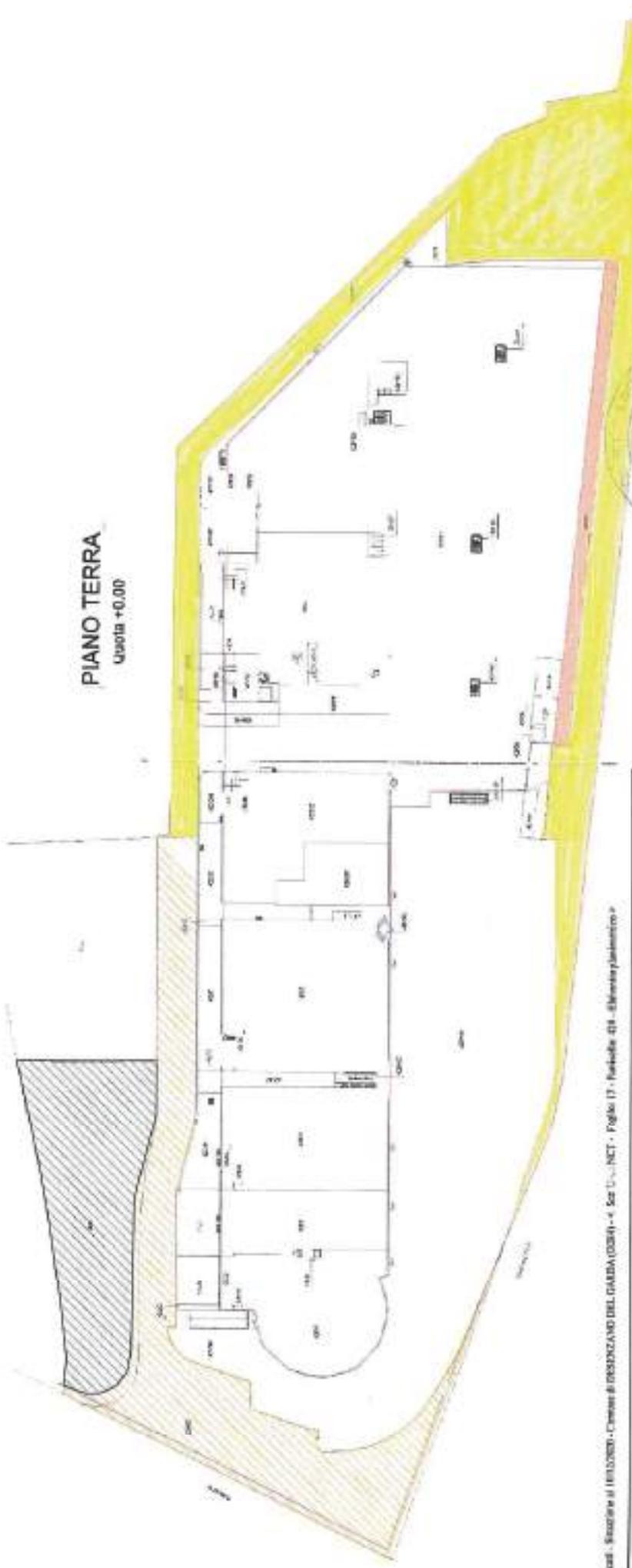
All. 1 – Copia Tavole All. D e E alla convenzione urbanistica sottoscritta in data 23.3.2021 (Rep./Racc. nn. 34033 Notaio Cherubini di Brescia)

All. 2 - Planimetria di individuazione parcheggi prospicienti il Condominio

All. 3 – Tabella relativa ai beni in comunione forzosa - Quote di comunione spettanti a ciascun comproprietario

ALLEGATO F.1

ELABORATO PLANIMETRICO DATATO FABBRICATI
NCT GF. 17 MAPP. 420



PIANO TERRA
Quota +0,00

Scal. 1:500 - Comune di Desenzano del Garda (DSN) - 4. Sez. U. - NCT - Foglio 17 - Particella 018 - Edificio planimetrico

-  AREE IN CESSIONE Desenzano 2002 S.r.l.
- mapp. 420 sub 227
-  AREE IN CESSIONE PROPRIETA' COMMA SGR S.P.A.
- mapp. 420 sub 53
-  AREE IN CESSIONE Desenzano 2002 S.r.l.
- mapp. 420 sub DA ASSEGNARE
-  AREE CEDUTA CON ATTO NOTAIO FERNANDES
REP. 40079 RACC. 15212 DEL 04/02/2016
- mapp. 420 sub 1695

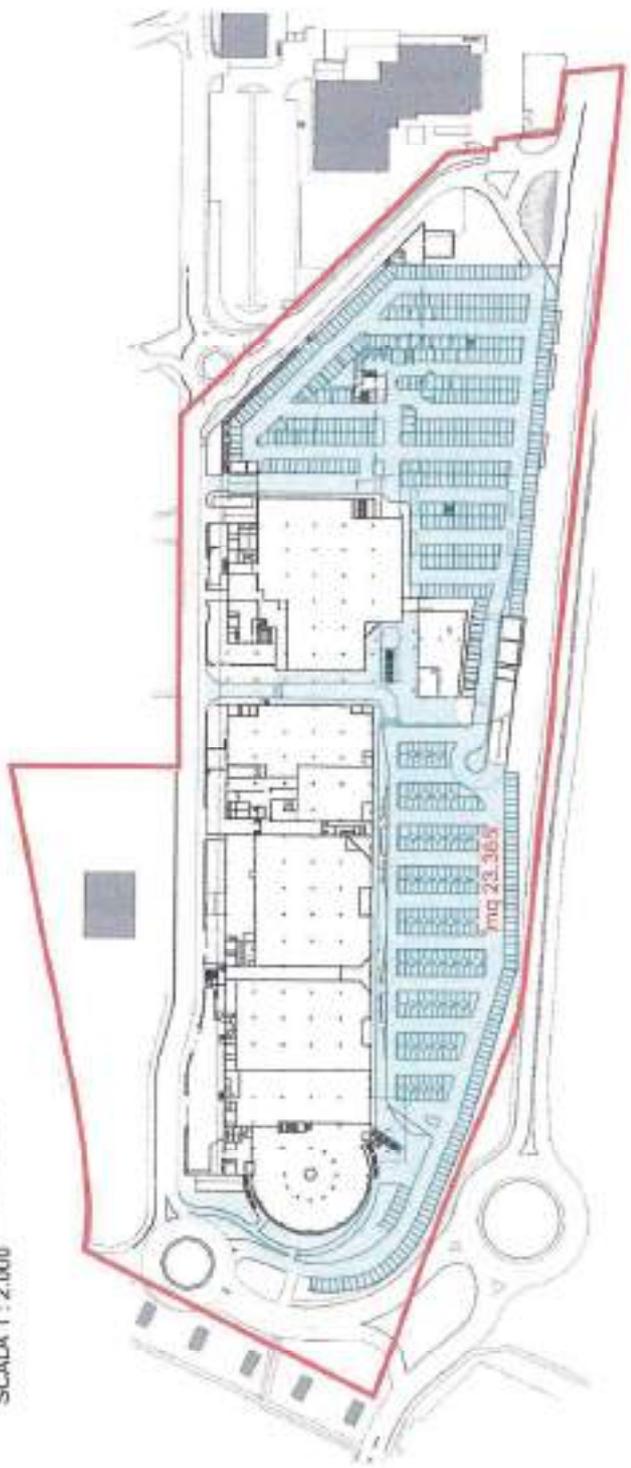


Luigi Ferrarini
Luigi Ferrarini
Luigi Ferrarini

C. C.

ALLEGATO E

PLANIMETRIA PIANO TERRA
SCALA 1 : 2.000



- AREE IN ASSERVIMENTO
 PROPRIETA' COIMA SGR S.P.A.:
- mapp. 420 sub 191 parte
 - mapp. 420 sub 167 parte
 - mapp. 420 sub 116
 - mapp. 420 sub 166
 - mapp. 420 sub 214 parte
 - mapp. 420 sub 199 parte



TOTALE

MQ 38.681

PLANIMETRIA PIANO PRIMO
SCALA 1 : 2.000



Area con volume sottostante

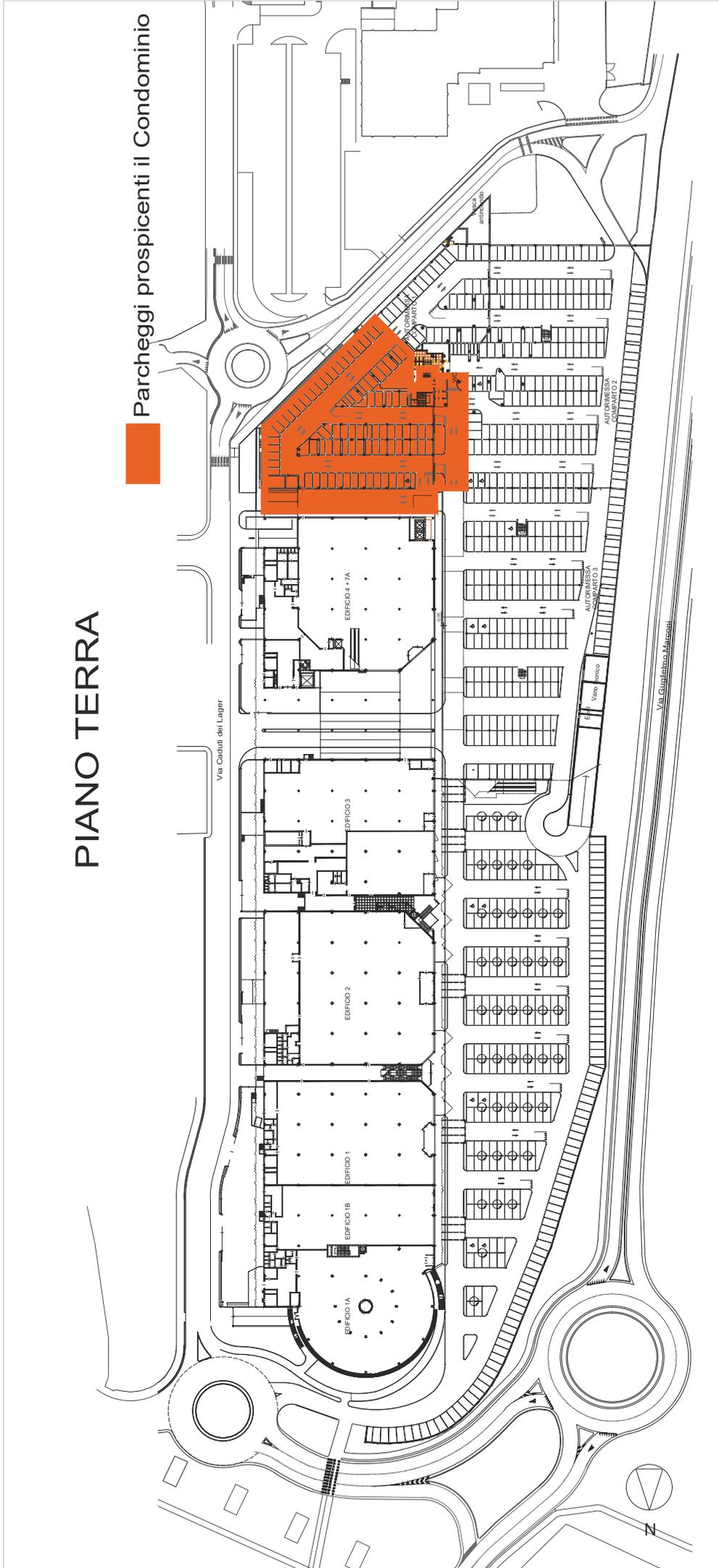
C-11



ALLEGATO F.2

PIANO TERRA

 Parcheggi prospicienti il Condominio



Allegato F.3

Beni in comunione forzosa art. 2.2

Proprietari		Millesimi	
Fondo		308,408	
CONDOMINIO TORRE 5		17,764	691,592
		39,773	
		218,726	
		15,003	
		14,564	
		135,367	
		64,405	
		13,164	
		19,486	
		82,421	
		12,357	
		58,563	

ALLEGATO G

