

**PROTOCOLLO D'INTESA
tra**

Regione Lombardia

Provincia di Cremona

ASL di Cremona

Prelios SGR S.p.A, in qualità di società di gestione del Fondo Eridano

Premesso che:

I) Quanto all'Immobile di Toscolano Maderno

- (a) Con atto in data 15.9.1980 n. 9386/4090 rep. Notaio Ponti in Cremona (l'“**Atto di Donazione**”), il Consorzio Provinciale Antitubercolare di Cremona ha donato alla Provincia di Cremona, tra l'altro, l'immobile sito in Toscolano Maderno già adibito a Ospedale Sanatoriale (l'“**Immobile**”).
- (b) L'Atto di Donazione prevede che *“la donazione dei beni descritti è fatta alla condizione che la Provincia di Cremona destini i beni donati per il soggiorno di giovani a scopo didattico e post-scolastico, per seminari di studio e per pensionato per anziani, in collaborazione con i comuni della Provincia e che, nell'eventualità di vendita di detti beni, destini il ricavato all'ammodernamento ed al potenziamento dei servizi centrali e periferici del Consorzio donante o dell'Ente od Organismo che dovesse succedergli nel perseguimento dei suoi fini istituzionali”*.
- (c) Con scrittura privata in data 12.4.1999, la Provincia di Cremona ha concesso in uso l'Immobile all'Istituto Ospedaliero di Sospiro (“**IOS**”), per la durata di 99 anni, senza corrispettivo, con l'impegno a non richiedere la restituzione anticipata dell'Immobile (la “**Scrittura Privata**”).
- (d) La Provincia di Cremona ha da tempo avviato un percorso di approfondimento volto a considerare, nell'attuale contesto normativo della finanza pubblica, le strategie idonee a incrementare l'efficienza nella gestione delle risorse patrimoniali, considerato che tra le funzioni degli enti locali assume un ruolo essenziale la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare, non solo in un'ottica di conservazione e di miglior utilizzazione economica, ma anche di trasformazione attiva di tutte le componenti e come ricerca di nuove soluzioni più redditizie e funzionali.
- (e) in relazione a quanto riportato alla precedente lett. e), e con specifico riferimento alle iniziative finalizzate alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, la Provincia di Cremona ha promosso l'istituzione e costituzione del Fondo Eridano (il “Fondo”), fondo comune di investimento immobiliare riservato ad investitori qualificati gestito da

Prelios SGR, risultata aggiudicataria della gara indetta dalla Provincia di Cremona, di cui la Provincia stessa è attualmente unico investitore.

- (f) L'Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Cremona interviene alla sottoscrizione del presente atto quale ente subentrato al Consorzio Provinciale Antitubercolare di Cremona e utilizzatore delle risorse nella misura definita nel successivo articolo 3, condividendo quanto stabilito dal presente Protocollo, ivi inclusa la riorganizzazione della propria sede nel Comparto "Stalloni" di Crema.
- (g) E' intendimento degli Enti sottoscrittori procedere alla alienazione dell'Immobile, affinché i ricavati dalla vendita consentano l'attuazione di specifici obiettivi di interesse pubblico dell'azione amministrativa, mantenendo nel contempo la coerenza con le finalità dell'Atto di Donazione e con le successive scritture intercorse, nonché in coerenza con le norme relative alla ripartizione delle competenze tra i diversi enti.
- (h) Al proposito si rileva che lo stato di diffusione della tubercolosi in Provincia di Cremona risulta oggi adeguatamente monitorato e presidiato e pertanto non sussiste l'esigenza di destinare per il perseguimento di finalità antitubercolari risorse ulteriori rispetto a quelle già previste nella programmazione ASL. Viceversa, assumono carattere di preminente necessità, nell'ambito della programmazione delle azioni degli Enti sottoscrittori sul territorio della Provincia di Cremona e delle finalità di interesse pubblico dagli stessi perseguite, le esigenze regionali di riorganizzazione della ASL di Cremona attraverso l'unificazione in un'unica sede dei suoi uffici nel Comune di Crema, nonché, per quanto attiene alla Provincia, l'espletamento di attività riconducibili a funzioni di carattere sociale di sua competenza.
- (i) Alla luce di quanto esposto alla precedente premessa si ritiene quindi di destinare il ricavato dalla alienazione dell'Immobile nei modi e nei termini stabiliti dal presente Protocollo d'Intesa in un'ottica di utilizzo delle risorse coerente con le finalità dell'Atto di Donazione e con le effettive esigenze di pubblico interesse emergenti dall'attuale contesto socio-economico-sanitario.
- (j) Ai fini della vendita dell'Immobile, considerata l'attuale proprietà dello stesso (facente capo alla Provincia di Cremona) e il quadro programmatico riportato alle precedenti premesse e) e f), viene individuato come soggetto competente alla alienazione il Fondo, cui a tal fine l'Immobile verrà conferito dalla medesima Provincia di Cremona secondo termini e condizioni previsti dal Regolamento di Gestione del Fondo ed in conformità alle disposizioni previste dal D.lgs 58/98 (TUF) e dal D.M 228/1999 .
- (k) Sempre ai fini della alienazione la Provincia di Cremona ha chiesto apposita perizia dell'Agenzia del Territorio per l'individuazione del valore dell'Immobile.

II) Quanto al Comparto "Stalloni" di Crema

- (l) Il complesso denominato "Centro Ippico" di Crema, anche detto "Comparto Stalloni", è un bene di proprietà regionale, avente una superficie complessiva di circa 30.000 mq, meglio individuato nella planimetria allegata [ALLEGATO A].

ALLEGATO 1

- (m) Tale centro è nato come convento religioso, successivamente è stato riconvertito ad uso militare per il ricovero degli animali e come caserma delle divisioni di cavalleria; infine è stato adibito ad attività zootecniche di maneggio e riabilitazione equestre, comprendenti in particolare: scuderie, stazioni di monta, fienile, maneggio coperto, rimessa e deposito carrozze, centro rieducazione equestre (“CRE”), palazzine con uffici ed alloggi, campi ostacoli e tondino scoperti.
- (n) Con Decreto del Direttore Regionale della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia in data 25.2.2009 il Centro Ippico è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell’art. 10, c. 1, del D.Lgs. 42/2004.
- (o) E’ in corso la definizione - tra Regione Lombardia, con il supporto di Infrastrutture Lombarde SpA, il Comune di Crema, la ASL di Cremona - un nuovo percorso procedurale per addivenire alla riqualificazione urbanistica del Comparto Stalloni, onde pervenire alla sua rifunzionalizzazione e superare lo stato di abbandono e di precaria situazione manutentiva in cui lo stesso versa.
- (p) Tale percorso risulta al momento delineato secondo i seguenti contenuti:
 - (i) approvazione, mediante procedura di Accordo di Programma, di una variante urbanistica che individui le nuove destinazioni del Comparto Stalloni consentendo anche l’allocazione delle funzioni di uffici privati e commerciale di vicinato;
 - (ii) insediamento negli edifici denominati ED.7 e ED.10 di cui alla planimetria allegata [ALLEGATO A] del nuovo centro della ASL di Cremona con la relativa dotazione di parcheggi preferibilmente interrati (da collocarsi sull’area campita con tratteggio a quadri nella medesima planimetria), al fine di posizionare in un unico contesto gli uffici e i servizi dell’Azienda oggi dislocati in plurime sedi, peraltro in locazione passiva;
 - (iii) cessione gratuita, anche in sede di sottoscrizione dell’accordo di programma, degli edifici ED.2, ED.3, ED.4 e delle aree individuate con tratteggio a righe parallele nella planimetria allegata [ALLEGATO A]. Tali cessioni concorreranno nel computo dell’assolvimento della dotazione di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico generale dovute nell’ambito del piano attuativo;
 - (iv) riqualificazione del Comparto attraverso un piano urbanistico attuativo, ferma restando la possibilità di attuazione anticipata degli interventi di cui al precedente punto (ii);
 - (v) alienazione degli edifici ED.1, ED.5, ED.6, ED.8 e ED.9 individuati nella planimetria allegata[ALLEGATO A], mediante procedura ad evidenza pubblica. Il prezzo a base della procedura di gara verrà definitivo sulla base di perizia dell’Agenzia del Territorio. Il soggetto aggiudicatario procederà alla presentazione al Comune di Crema della proposta di strumento urbanistico attuativo per la riqualificazione del Comparto secondo quanto

verrà definito nelle Norme Tecniche di Attuazione della variante oggetto dell'Accordo di Programma e nella documentazione di gara. E' altresì previsto che la procedura di gara si concluda con la sottoscrizione di un contratto preliminare di compravendita e che il contratto definitivo venga sottoscritto subordinatamente alla approvazione dello strumento urbanistico attuativo;

- (vi) realizzazione, da parte del soggetto attuatore del piano attuativo, di opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri, al fine di riqualificare il Comparto Stalloni e il quadrante urbano in cui lo stesso è inserito (quali: parco pubblico, piazza; parcheggi, pista ciclabile, etc...).

III) Quanto alla attuale sede dello STER di Cremona

- (q) L'immobile di Via Dante è un immobile di proprietà regionale con destinazione a Servizi Pubblici, attualmente in uso alla Sede Territoriale Regionale della Provincia di Cremona
- (r) E' intenzione di Regione Lombardia procedere alla vendita dell'immobile in quanto, una volta terminata l'occupazione dello STER, non più strumentale all'attività degli Enti Regionali. Si ritiene quindi di alienare l'immobile mediante una Procedura ad evidenza pubblica.

premesse altresì che

- (s) con delibera del Consiglio di Amministrazione del 24 dicembre 2012 Prelios SGR ha istituito ai sensi dell'art. 37 del TUF e dell'art. 12 bis del DM 228/1999, il Fondo Eridano con la contestuale approvazione del regolamento di gestione”;
- (t) lo scopo e l'oggetto dell'attività del Fondo, così come riportato nel regolamento di gestione, è quello di ottimizzare il profilo economico, reddituale e finanziario del patrimonio dello stesso, con l'obiettivo di massimizzarne il risultato netto da ripartire tra i Partecipanti, tramite l'implementazione di progetti di valorizzazione a vocazione territoriale e locale di Immobili radicati in un contesto economico, sociale e geografico con caratteristiche omogenee.
L'attività del Fondo è prevalentemente orientata all'incremento del valore degli immobili - apportati al o acquistati dal Fondo dalla Provincia di Cremona ovvero da altri Enti Territoriali - anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione ordinaria o straordinaria o attraverso operazioni di trasformazione e riqualificazione e valorizzazione urbanistica o edilizia, per tali intendendosi, a titolo esemplificativo, il mutamento della destinazione d'uso, la locazione e il frazionamento al fine della dismissione.

premesse altresì che

- (u) La Giunta di Regione Lombardia, con convenzione del 28/10/2011, ha regolato le modalità di incarico a Infrastrutture Lombarde SpA per gli interventi relativi, tra l'altro, alla alienazione degli immobili e altre attività specialistiche;

premessò infine che

- (v) il testo del presente Protocollo d'Intesa è stato approvato da:
- (i) Regione Lombardia con D.G.R. n. [...] del [...];
 - (ii) Provincia di Cremona con [...] del [...];
 - (iii) ASL di [...] con [...] del [...];
 - (iv) Prelios SGR S.p.A in qualità di società di gestione del Fondo [...] con [...] del [...];

Tutto ciò premesso e considerato, i Soggetti sottoscrittori, come individuati in epigrafe al presente Protocollo di Intesa, convengono e stipulano quanto segue.

1. PREMESSE ED ALLEGATI

- 1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Protocollo d'Intesa.

2. OGGETTO

- 2.1 Con il presente Protocollo di Intesa, le Parti intendono regolare, ai sensi ed alle condizioni di cui *infra*, i reciproci rapporti ed impegni relativi:

- 2.1.1 all'Immobile di Toscolano Maderno;
- 2.1.2 al Comparto Stalloni di Crema;
- 2.1.3 alla Sede STER di Cremona.

3. IMMOBILE SITO IN TOSCOLANO MADERNO

- 3.1 In considerazione di quanto esposto nelle premesse sub I), le Parti assumono i seguenti impegni:

- 3.1.1 la Provincia di Cremona si impegna a negoziare con IOS la stipula, entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione del presente Protocollo d'Intesa, di un atto di risoluzione consensuale della Scrittura Privata (l'“**Atto di Risoluzione**”). La Provincia dà atto che non sussistono ulteriori contratti in essere relativamente all'Immobile.

I costi e gli oneri connessi e/o derivanti, anche a titolo di indennizzo, dalla risoluzione saranno indicati nell'Atto di Risoluzione. La congruità dell'importo di tali costi/oneri sarà verificata dalla Provincia di Cremona, anche avvalendosi di dati derivanti da precedenti perizie dell'Agenzia del Territorio, e dovrà essere condivisa, prima della stipula dell'Atto di Risoluzione, con la Regione Lombardia, che si avvarrà al proposito di Infrastrutture Lombarde, e con il Fondo

L'Atto di Risoluzione sarà sottoscritto dalla Provincia, per sé o suoi aventi causa in ragione del trasferimento dell'Immobile. I costi e gli oneri connessi e/o derivanti

dall'Atto di Risoluzione saranno pagati a valere sul prezzo di vendita dell'Immobile sino all'importo documentato dalla stessa Provincia e condiviso da Regione Lombardia.

L'Atto di Risoluzione sarà sospensivamente condizionato all'esito positivo della procedura di gara di cui al successivo articolo 3.1.3, con la conseguenza che gli importi dovuti allo IOS saranno corrisposti solo a condizione che venga perfezionata da parte del Fondo la vendita dell'Immobile.

3.1.2 Entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'Atto di Risoluzione la Provincia apporgerà, con condizione sospensiva legata alla positiva conclusione, entro 18 mesi dalla data dell'apporto, di vari esperimenti di gara di cui al successivo art. 3.1.3, l'Immobile nel Fondo, previa acquisizione della perizia dell'Agenzia del Territorio di cui alla premessa (1) e previa acquisizione, da parte del Fondo, della relazione di stima sul valore di mercato redatta dall'Esperto Indipendente del Fondo ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 bis del D.M. 228/1999. Resta inteso che, in considerazione degli obblighi assunti dal Fondo di destinazione del ricavato della vendita dell'Immobile ai sensi di quanto previsto dal precedente articolo 3.1.1. e dal successivo articolo 3.1.4., a fronte dell'apporto dell'Immobile, il Fondo emetterà proprie quote aventi un valore pari al 50% del valore di mercato dell'Immobile, come attestato dalla perizia redatta dall'Agenzia del Territorio (purchè lo stesso non sia superiore al valore attestato dall'Esperto Indipendente del Fondo in ottemperanza a quanto previsto dall'art.12 bis del DM 228/1999), dedotto di un importo esattamente corrispondente ai costi ed agli oneri che il Fondo dovrà sostenere ai sensi dell'Atto di Risoluzione

3.1.3 Completate le attività di cui ai precedenti articoli 3.1.1 e 3.1.2, il Fondo provvederà, anche, ove occorrendo sulla base di apposito mandato conferito dalla Provincia, ad indire, entro 15 mesi dalla data dell'apporto, più procedure ad evidenza pubblica per l'alienazione dell'Immobile, con il criterio di aggiudicazione dell'offerta al prezzo più alto; il Fondo si impegna ad indire la prima procedura entro 3 mesi dalla data dell'apporto. Il prezzo a base d'asta della o delle procedure ad evidenza pubblica sarà sempre pari e comunque non inferiore a quello fissato nella perizia dell'Agenzia del Territorio Ferma restando la responsabilità del Fondo in ordine alla procedura di gara, la relativa documentazione, prima dell'indizione, dovrà essere sottoposta a Regione Lombardia ai fini della verifica di coerenza rispetto ai contenuti del presente Protocollo d'Intesa.

3.1.4 L'importo corrispondente al prezzo di vendita derivante dalla procedura di alienazione di cui al precedente articolo 3.1.3, dedotto dell'importo dei costi/oneri di cui all'art. 3.1.1, secondo capoverso, verrà destinato, per il 50 % - al lordo del costo delle attività condotte da Ilspa di cui al seguente art. 3.2 - alla Regione Lombardia per la riorganizzazione della ASL di Cremona, attraverso l'unificazione in un'unica sede dei suoi uffici siti nel Comune di Crema. La predetta quota verrà versata dal Fondo alla Regione Lombardia entro 30 giorni dalla corresponsione della stessa al Fondo da parte del soggetto aggiudicatario della procedura di alienazione di cui al precedente art. 3.1.3. La restante parte del prezzo di vendita sarà destinata al Fondo.

- 3.2 Le Parti danno atto che l'attuazione degli impegni di cui al precedente art. 3.1 è subordinata alla acquisizione della Perizia dell'Agenzia del Territorio e alla condivisione di tale valore da parte di Regione Lombardia. Il costo delle attività condotte da Ilspa in relazione a questo immobile, che non potrà essere superiore all'1,5% dell'importo posto a base di gara, saranno poste a carico della Regione Lombardia nell'ambito delle risorse da essa introitate a seguito della vendita di tale immobile. Ove l'importo individuato dalla perizia fosse inferiore al valore sopra detto ovvero ove il predetto valore fosse superiore a quello attestato dall'Esperto Indipendente del Fondo, le Parti saranno libere da ogni impegno assunto in relazione al presente Protocollo d'Intesa, dando atto che non avranno alcuna pretesa a qualsivoglia titolo l'una dall'altra in relazione a quanto previsto nello stesso.

4. **COMPARTO STALLONI DI CREMA**

- 4.1 Nell'ambito del percorso procedurale delineato alle precedenti premesse sub II), è intendimento di Regione Lombardia, per il tramite di Infrastrutture Lombarde SpA, alienare, mediante procedura ad evidenza pubblica, gli edifici e le aree facenti parte del Comparto Stalloni di Crema individuati nella planimetria allegata [ALLEGATO A] ad esclusione degli edifici ED. 7 e ED.10. Il prezzo a base gara verrà individuato dal soggetto banditore della gara sulla base di apposita perizia di stima dell'Agenzia del Territorio.
- 4.2 Il Fondo si impegna irrevocabilmente, nell'ipotesi in cui la procedura di alienazione del Comparto Stalloni abbia esito negativo e condizionatamente al fatto che la procedura di vendita dell'Immobile di cui al precedente articolo 3 abbia avuto esito positivo (per tale intendendosi il perfezionamento del contratto di compravendita dell'Immobile ed il contestuale pagamento del prezzo), ad acquistare gli immobili del Comparto Stalloni individuati nella planimetria allegata [ALLEGATO A] ad esclusione degli edifici ED. 7 e ED.10 alle seguenti condizioni:
- 4.2.1 il prezzo di vendita sarà pari a quello posto a base della procedura di gara di cui al precedente art. 4.1, sempre che lo stesso non sia superiore a Euro 870.000 (con imposta di registro a carico del venditore);
- 4.2.2 la destinazione urbanistica degli immobili oggetto della vendita dovrà essere coerente con la variante urbanistica richiamata alle premesse sub II) e quindi consentire l'allocazione delle funzioni di uffici privati e commerciale di vicinato delle unità ED.1, ED.5, ED.6, ED.8, ED.9 nella tavola in allegato [ALLEGATO A];
- 4.2.3 la regolamentazione urbanistica del comparto fissata nell'Accordo di Programma di cui alla premessa (r):
- (a) consentirà la possibilità di realizzare un parcheggio interrato di 100 posti auto privati e comunque commercializzabili dal Fondo, dimensionati almeno in ragione del carico urbanistico indotto dalle nuove funzioni insediabili ai sensi dell'art. 19 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi e dell'art. 6 del Piano delle Regole del Comune di Crema

- (b) consentirà che gli standard siano completamente soddisfatti con la cessione allo stato di fatto alla data dell'acquisizione degli immobili delle unità ED. 2, ED.3, ED. 4 e delle aree individuate con tratteggio a righe parallele nella tavola in allegato [ALLEGATO A];
- (c) che gli oneri di urbanizzazione ed il contributo costo di costruzione non siano complessivamente superiori ad Euro 550.000, di cui almeno Euro 220.000 assolti con l'esecuzione delle opere a scomuto proposte nello strumento urbanistico.

Se le condizioni urbanistiche dovessero risultare, a valle della variante urbanistica sopracitata, diverse da quelle indicate, purché tali nuove condizioni siano almeno equipollenti alle precedenti, il Fondo e la Regione Lombardia, che si avvarrà al proposito di Infrastrutture Lombarde, verificheranno, con spirito di massima collaborazione e adesione ai principi che ispirano il presente Protocollo d'Intesa, la possibilità di pervenire ad un accordo che possa comunque ottemperare alle finalità del medesimo Protocollo.

- 4.3 Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 4.2, il Fondo si impegna sin d'ora ad acquistare gli immobili a corpo (e non a misura), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano nonché ad accettare la regolamentazione della vendita fissata nella documentazione di gara, ivi compresi: (i) l'obbligo di presentazione al Comune di Crema, nel termine che verrà fissato in detta documentazione, del piano attuativo per la riqualificazione del Comparto Stalloni; se previsto (ii) la sottoscrizione, al termine della gara, di un contratto preliminare di compravendita che preveda il trasferimento della proprietà successivamente alla approvazione dello strumento urbanistico attuativo e entro 18 mesi dalla sottoscrizione di detto contratto preliminare, con le relative garanzie a carico del promissario acquirente; (iii) gli oneri fissati a carico dell'aggiudicatario della procedura di gara ai sensi della convenzione del 28/10/2011 tra Giunta e Infrastrutture Lombarde, nel limite massimo del 2,7% (di cui l'1,35% a carico dell'aggiudicatario della procedura di gara e l'1,35% a carico della Regione nell'ambito delle risorse introitate dalla vendita del comparto) più iva del prezzo posto a base gara.
- 4.4 In ipotesi di gara con esito negativo e sussistendo le condizioni di cui al precedente art. 4.2, la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita tra la Regione Lombardia ed il Fondo avverrà entro [90] giorni dall'esito negativo della procedura di gara e dovrà dare atto dell'avvenuto versamento della caparra penitenziale di cui al successivo 4.10. Il contratto definitivo verrà sottoscritto subordinatamente all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo in conformità a quanto previsto nel presente Protocollo d'Intesa.
- 4.5 Nella procedura di alienazione del Comparto Stalloni verrà reso noto l'impegno del Fondo assunto ai sensi del presente Protocollo d'Intesa.
- 4.6 Almeno 30 giorni prima dell'indizione della procedura di gara, Regione Lombardia (ovvero Infrastrutture Lombarde SpA) ed il Fondo sottoscriveranno un verbale ricognitivo della sussistenza delle condizioni di cui al precedente art. 4.2.

4.7 Ove, nel verbale di cui al precedente articolo, le Parti accertino che non sussistono le condizioni di cui all'art. 4.2, è facoltà del Fondo dichiarare, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il proprio impegno ad acquistare la proprietà dell'immobile, indipendentemente dalla sussistenza delle condizioni di cui all'art. 4.2.

4.8 Ove decorsi 24 mesi dalla sottoscrizione di questo protocollo non sia stata indetta la procedura di alienazione del Compendio Stalloni, è facoltà del Fondo revocare l'impegno di cui al precedente art. 4.2, mediante comunicazione scritta da inviarsi ai soggetti sottoscrittori del presente Protocollo d'Intesa. In caso di esercizio della revoca, detto impegno cesserà di avere efficacia ed il Fondo sarà liberato da ogni obbligazione in relazione allo stesso.

Decorso tale periodo la facoltà di revoca da parte del Fondo non potrà in ogni caso essere esercitata ove, prima di tale intervenga la sottoscrizione del verbale di cui all'art. 4.6 e l'indizione della procedura di alienazione del Comparto Stalloni.

4.9 Nelle fattispecie previste dai precedenti articolo 4.7 e 4.8, le Parti si danno sin d'ora atto che non avranno alcuna pretesa a qualsivoglia titolo l'una dall'altra in relazione a quanto previsto nel presente articolo.

4.10 In caso di inadempimento da parte del Fondo all'obbligo di cui al precedente art. 4.2, lo stesso sarà tenuto al pagamento di un importo pari a Euro [2,5% del prezzo], a titolo di penale ai sensi dell'art. 1382, c.c.. A garanzia di detto pagamento, il Fondo, entro 30 giorni dalla data di conferimento al Fondo dell'Immobilabile, presterà una garanzia bancaria escutibile a prima richiesta e senza eccezioni – garanzia autonoma – rilasciata da un primario Istituto di Credito, dell'importo pari a [2,5% del prezzo]. Detta garanzia verrà restituita al Fondo alla data di sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita con il soggetto aggiudicatario della procedura di gara ovvero, in ipotesi di gara con esito negativo, alla data di sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita con il Fondo stesso.

5. SEDE STER DI CREMONA

5.1 E' intendimento di Regione Lombardia, per il tramite di Infrastrutture Lombarde SpA, alienare, mediante procedura ad evidenza pubblica, gli edifici e le aree costituenti la Sede Ster di Cremona siti in via Dante 136, meglio individuati ai mappali 98, 447, 448, 449, 450 foglio 42 (la "Sede Ster"). Il prezzo a base gara verrà individuato dal soggetto banditore della gara sulla base di apposita perizia di stima dell'Agenzia del Territorio.

Ove la prima procedura di alienazione abbia dato esito negativo, è intendimento di Regione Lombardia indire, tramite Infrastrutture Lombarde SpA, ulteriori procedure di alienazione, ad evidenza pubblica, anche modificando modalità e condizioni della vendita.

5.2 Il Fondo si impegna, nell'ipotesi in cui una o più procedure di alienazione della Sede Ster abbiano esito negativo e condizionatamente al fatto che la procedura di vendita

dell'Immobile di cui al precedente articolo 3 abbia avuto esito positivo, ad acquistare gli immobili oggetto di detta procedura alle seguenti condizioni:

- 5.2.1 il prezzo di vendita sarà pari a quello posto a base della procedura di gara di cui al precedente art. 5.1 (ovvero dell'ultima procedura in caso di indizione di più procedure), sempre che lo stesso non sia superiore a Euro 4.800.000 (con imposta di registro a carico del venditore);
- 5.2.2 la destinazione urbanistica dell'immobile dovrà consentire l'allocatione delle seguenti funzioni: Residenziale, Commerciale, Terziario, Ricettivo; gli oneri di urbanizzazione successivi al cambio di destinazione non potranno essere superiori a Euro 290.000 [euro duecentonovantamila];
- 5.2.3 l'immobile dovrà essere ceduto libero da contratti di locazione e, in ogni caso, non occupato a qualsivoglia titolo.
- 5.3 Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 5.2, il Fondo si impegna sin d'ora ad acquistare la Sede Ster a corpo (e non a misura), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova nonché ad accettare la regolamentazione della vendita fissata nella documentazione di gara, ivi compresi gli oneri fissati a carico dell'aggiudicatario della procedura di gara ai sensi della convenzione del 28/10/2011 tra Giunta e Infrastrutture Lombarde, nel limite massimo del 2,7% (di cui l'1,35% a carico dell'aggiudicatario della procedura di gara e l'1,35% a carico della Regione nell'ambito delle risorse introitate dalla vendita) più iva del prezzo posto a base gara.
- 5.4 Su richiesta di Regione Lombardia (ovvero Infrastrutture Lombarde SpA), almeno 30gg giorni prima dell'indizione di una (o più) delle procedure di alienazione, il Fondo sottoscriverà un verbale ricognitivo della sussistenza delle condizioni di cui al precedente art. 5.2. Nella procedura di alienazione della Sede Ster successiva a detto verbale, verrà reso noto l'impegno del Fondo assunto ai sensi del presente articolo. Ove, nel verbale di cui al presente articolo, le parti accertino che non sussistono le condizioni di cui all'art. 5.2, è facoltà del Fondo dichiarare, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il proprio impegno ad acquistare la proprietà dell'immobile, indipendentemente dalla sussistenza delle condizioni di cui all'art. 5.2.
- 5.5 In ipotesi di gara con esito negativo e sussistendo le condizioni di cui al precedente art. 5.2, la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, che dovrà dare atto dell'avvenuto versamento della caparra penitenziale di cui al successivo 5.7. avverrà entro 30 giorni dall'esito negativo della procedura di gara e la sottoscrizione del definitivo di compravendita tra la Regione Lombardia ed il Fondo avverrà entro il termine del 31 dicembre 2018.
- 5.6 Il Fondo si impegna a mantenere fermo ed irrevocabile l'impegno di cui al precedente articolo 5.2 sino alla data del [31.12.2017]. Successivamente a detta data è facoltà del Fondo procedere alla revoca di detto impegno, mediante comunicazione scritta da inviarsi ai soggetti sottoscrittori del presente Protocollo d'Intesa, con la conseguenza

che l'impegno cesserà di avere efficacia ed il Fondo sarà liberato da ogni obbligazione in relazione allo stesso.

Decorsa la data del [31.12.2017], la facoltà di revoca da parte del Fondo non potrà in ogni caso essere esercitata ove, detta prima di tale data, intervenga la sottoscrizione del verbale di cui all'art. 5.4 e l'indizione della procedura di alienazione della Sede Ster.

- 5.7 In caso di inadempimento da parte del Fondo all'obbligo di cui al precedente art. 5.2, lo stesso sarà tenuto al pagamento di un importo pari a Euro [2,5% del prezzo], a titolo di penale ai sensi dell'art. 1382, c.c.. A garanzia di detto pagamento, il Fondo, entro 30 giorni dalla data di conferimento al Fondo dell'Immobile, presterà una garanzia bancaria escutibile a prima richiesta e senza eccezioni – garanzia autonoma – rilasciata da un primario Istituto di Credito, dell'importo pari a [2,5% del prezzo]. Detta garanzia verrà restituita al Fondo alla data di sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita con il soggetto aggiudicatario della procedura di gara ovvero, in ipotesi di gara con esito negativo, alla data di sottoscrizione del contratto di preliminare compravendita con il Fondo stesso.

6. **OBBLIGHI DI COOPERAZIONE**

- 6.1 Le Parti nello svolgimento delle attività di competenza si impegnano:

6.1.1 a rispettare i termini concordati ed indicati nel Presente Protocollo d'Intesa;

6.1.2 ad utilizzare forme di immediata collaborazione e di stretto coordinamento, con il ricorso in particolare a strumenti di semplificazione dell'attività amministrativa e di snellimento dei procedimenti;

6.1.3 ad attivare ed utilizzare tutti gli strumenti e le risorse individuati nel presente atto;

6.1.4 ad adottare, in spirito di leale collaborazione e buona fede, ogni misura idonea a pervenire alla positiva e tempestiva conclusione delle attività previste nel presente Protocollo d'Intesa, impegnandosi a svolgere le attività a tal fine necessarie ed astenendosi da qualsiasi comportamento che possa compromettere e/o ritardare la realizzazione di detto scopo.

7. **DOCUMENTI ALLEGATI**

- 7.1 Si allega al presente Protocollo di Intesa, per costituirne parte integrante e sostanziale, il seguente documento:

Allegato A – Planimetria indicativa