

CONVENZIONE

T R A

- Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione di Rieti - Cittaducale con sede legale in Rieti, via dell'Elettronica s.n.c., in persona del Presidente Dr. Andrea Ferroni a ciò autorizzato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 04.09.2003, (di seguito, per brevità: CNI);

E

- Imac - Immobiliare Maccaferri S.p.A. con sede legale Bologna, via degli Agresti n. 6, nella qualità di capogruppo mandataria dell'Associazione Temporanea di Imprese costituita con atto a rogito del notaio Federico Rossi di Bologna in data 25 febbraio 2003 rep. n. 40.787 con Adanti S.p.A. e Infrastrutture Sabine S.c.a r.l., in persona del Consigliere Delegato Ing. Giuliano Montagnini nato a Castel d'Argile (BO) il 18.02.1959 a ciò autorizzato dal Consiglio d'Amministrazione con verbale del 21.10.2003, (di seguito, per brevità: ATI);

P R E M E S S O

- a) che in data 12.09.2001 il Consiglio di Amministrazione del CNI ha deliberato di porre in essere tutte le iniziative necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la costruzione dei complessi immobiliari destinati a servizi nonché dei rustici industriali relativi al nuovo Agglomerato Industriale di Passo Corese nel Comune di Fara Sabina (RI) e, a tale scopo, ha emesso un pubblico Avviso di

Selezione per Manifestazione di Interesse, pubblicato sia sul quotidiano a diffusione nazionale "Il sole 24 Ore" del 04.12.2001, che sul sito internet www.consorzioindustriale.com;

- b) che Imac – Immobiliare Maccaferri S.p.A. ed Adanti S.p.A., in forma di costituenda associazione temporanea d'impresa, hanno presentato nei termini la propria manifestazione di interesse con relativi documenti e che, parimenti, le società Cime S.r.l., Edilbeta S.r.l., Centro Sud Prefabbricati S.r.l., Co.ge.fer S.r.l., Stim S.r.l. e Bonifica S.p.A. hanno presentato la propria manifestazione di interesse in forma di costituendo Consorzio;
- c) che in seguito, entrambi i raggruppamenti di cui alla precedente lettera b) hanno presentato singolarmente idonea dichiarazione con la quale hanno reso nota la volontà di considerare unitarie le singole manifestazioni di interesse con conseguente impegno, in caso di aggiudicazione, a costituire un unico raggruppamento temporaneo di imprese, finalizzato alla realizzazione dell'iniziativa, composto da: Imac- Immobiliare Maccaferri S.p.A., Adanti S.p.A., Cime S.r.l., Edilbeta S.r.l., Centro Sud Prefabbricati S.r.l., Co.ge.fer. S.r.l., Stim S.r.l. e Bonifica S.p.A.;
- d) che in data 29.10.2002 il CNI, valutati positivamente i partecipanti, ha loro richiesto un ulteriore studio di fattibilità dell'iniziativa;
- e) che l'ATI ha presentato la propria proposta in merito e che la stessa è risultata idonea al raggiungimento degli obiettivi del CNI;



Q. Piccini

[Signature]

- f) che le società Cime S.r.l., Edilbeta S.r.l., Centro Sud Prefabbricati S.r.l., Cogefer S.r.l., Stim S.r.l. e Bonifica S.p.A. hanno costituito una società consortile a responsabilità limitata denominata Infrastrutture sabine Scarl.;
- g) che la Imac Immobiliare Maccaferri S.p.A., Adanti S.p.A. e Infrastrutture Sabine S.c. a r.l. hanno costituito in data 25 febbraio 2003 a rogito notaio Federico Rossi di Bologna rep. n. 40.787 una Associazione Temporanea di Imprese, con capogruppo Imac, per l'esecuzione di quanto oggetto del presente contratto;
- h) che il CNI con delibera del 17.12.2002 ha individuato il partner cui affidare lo svolgimento delle attività e dei servizi per l'attivazione del nuovo Agglomerato Industriale di Passo Corese rinviando a successivi atti deliberativi per l'individuazione e la determinazione dei patti e delle condizioni della futura convenzione con l'affidatario;
- i) Con lettera del 10.01.2003 il CNI comunicava alla IMAC di aver ritenuto l'offerta dell'A.T.I. di proprio interesse invitandola a prendere contatti per gli ulteriori adempimenti connessi alla mera formalizzazione del rapporto.

Tutto ciò premesso il CNI e l'A.T.I., (in seguito anche : Parti) come sopra rappresentate convengono quanto segue.

Articolo 1 - PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e



pertanto si intendono integralmente riportate.

Articolo 2 - OGGETTO

Il CNI, con riferimento allo studio di fattibilità presentato dall'ATI in data 02.12.2002, affida esclusivamente ed irrevocabilmente all'ATI, che accetta, lo svolgimento di tutte le iniziative e attività comunque necessarie e/o opportune, nessuna esclusa, per la attivazione del Nuovo Agglomerato Industriale di Passo Corese nel Comune di Fara Sabina (RI), ivi compreso, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) la verifica degli studi di fattibilità, con particolare riguardo alle voci di costo che in sede di proposta sono state valutate solo in via parametrica;
- b) la redazione della eventuale valutazione d'impatto ambientale e delle relative indagini, relazioni, rilievi, ecc.;
- c) la redazione dei progetti, anche costruttivi ed esecutivi, delle opere di urbanizzazione;
- d) la predisposizione del crono programma indicativo dell'intervento, avente i contenuti del programma operativo di attuazione di cui al comma 3° dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), nonché di quelli dei singoli lotti stralcio; il tutto nel rispetto e conformemente al cronoprogramma già presentato in sede di proposta;
- e) il reperimento di tutti i mezzi finanziari necessari per la realizzazione dell'iniziativa;
- f) la predisposizione, lo sviluppo e l'attivazione di azioni promozionali;

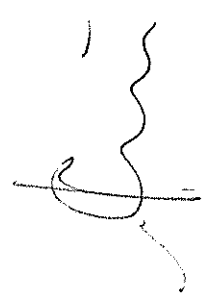
P. Di Pietro

1

- 
- g) lo svolgimento, in nome e per conto del CNI, anche se in fasi successive per la realizzazione dei singoli stralci funzionali, delle procedure espropriative fino alla voltura delle aree espropriate in capo al CNI;
- h) l'acquisto del diritto di superficie per 99 (novantanove) anni, rinnovabile per analogo periodo, relativo a tutti i terreni oggetto di esproprio da parte del CNI da realizzarsi attraverso un programma di interventi per stralci funzionali, per un corrispettivo che terrà conto di tutte le obbligazioni assunte dall'A.T.I. e che sarà pari al costo sostenuto per l'acquisizione delle aree;
- i) la realizzazione, a propria cura e spese, di tutte le opere di urbanizzazione nonché la costruzione dei complessi immobiliari destinati a servizi ed a rustici industriali nei limiti di cui al successivo articolo 7);
- j) la conseguente cessione del diritto di superficie sui terreni di cui al precedente punto h), a soggetti che ne abbiano fatto richiesta e nei confronti dei quali il CNI abbia deliberato la relativa assegnazione;
- k) la cessione in locazione immobiliare, finanziaria o in proprietà dei complessi immobiliari da destinarsi a servizi e/o attività industriali nei limiti di cui al successivo articolo 7).

Articolo 3 - CAUZIONE

A garanzia di tutte le obbligazioni assunte nei confronti di CNI con la sottoscrizione del presente atto l'A.T.I. si impegna a consegnare a



quest'ultimo, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla costituzione della Società Mista di cui all'art.4) che segue, idonea fideiussione prestata a titolo di cauzione rilasciata da istituto bancario o primaria compagnia di assicurazioni per l'importo di €. 600.000,00= (seicentomila/00) valida per tutta la durata della convenzione stessa.

La suddetta fideiussione è rilasciata a "prima richiesta" e con rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'articolo 1944 c.c.

Articolo 4 – SOCIETA MISTA

Le imprese riunite in ATI si obbligano a costituire, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di vigenza del Piano Regolatore Consortile con idonea destinazione d'uso secondo le previsioni del piano a suo tempo adottato (data che il CNI si impegna a comunicare all'ATI), un nuovo soggetto in forma societaria o consortile, in seguito per brevità denominata "Società", con capitale e/o fondo sociale interamente versato di € 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/00), avente quale oggetto sociale lo svolgimento di tutte le attività assegnate dal CNI all'ATI con la stipula della presente convenzione.

La Società subentrerà di diritto all'A.T.I. nella esecuzione del presente contratto e ad essa, pertanto, faranno capo tutte le obbligazioni e le prestazioni affidate dal CNI all'A.T.I. come meglio descritte nel precedente articolo 2).

Il CNI avrà facoltà, a suo insindacabile giudizio, di partecipare alla costituzione della predetta Società acquisendo una partecipazione, fino ad un massimo del 15 % (quindici), nel capitale e/o fondo sociale della stessa, con conseguente diritto ad esser rappresentata nei relativi Organi mediante la nomina di 2 (due) rappresentanti.

Tale rappresentanza spetterà di diritto al CNI nella sua qualità di Ente di Diritto Pubblico; pertanto, in caso CNI trasferisse a terzi l'intera propria partecipazione, tale diritto non verrà trasferito ai soggetti acquirenti rimanendo la nomina dei due rappresentanti suddetti, di competenza del CNI.

La Società dovrà essere amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 8 membri; lo stesso delibererà con la presenza ed il voto favorevole di almeno 6 Consiglieri.

L'assemblea dei soci e/o dei consorziati assumerà le proprie deliberazioni, sia in sede ordinaria che straordinaria, con la presenza ed il voto favorevole dei 2/3 del capitale sociale.

La facoltà riservata al CNI di partecipazione alla costituenda Società dovrà essere manifestata espressamente all'ATI entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di vigenza del Nuovo Piano Regolatore Consortile.

La Società, a suo insindacabile giudizio, potrà affidare lo svolgimento e l'esecuzione dei servizi e delle opere previsti dalla presente convenzione a propri soci o consorziati e/o a raggruppamenti d'impresе tra gli stessi costituiti, ovvero a terzi.

P. Biondini

In ogni caso la Società subentrerà, accettandoli e facendoli propri, in tutti i rapporti giuridici in essere all'atto della costituzione della Società tra l'ATI e soggetti terzi in quanto connessi, conseguenti e funzionali al raggiungimento dell'oggetto della presente convenzione.

La Società, entro 90 (novanta) giorni dalla sua costituzione, dovrà sviluppare tutti i necessari approfondimenti tecnico - economici finalizzati a determinare con maggiore certezza il prezzo indicativo di cessione delle aree urbanizzate e valutare, di conseguenza, la sostenibilità dell'iniziativa. Qualora questa prima verifica dovesse dare esito negativo discostandosi significativamente dalle previsioni tecnico - economiche precedentemente valutate, la Società avrà la facoltà di non proseguire nelle attività recedendo dal rapporto nelle forme e nei modi di cui al successivo articolo 10).

Articolo 5 – ESPROPRI

Il CNI, entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta della Società, si impegna a promuovere, delegandole a quest'ultima, tutte le procedure per l'esproprio dei terreni necessari alla realizzazione dell'oggetto del presente contratto sulla base del crono programma indicato nel precedente articolo 2), lettera d), e nel rispetto del Piano Regolatore Consortile approvato dalla Regione Lazio. Il tutto poiché propedeutico alla assegnazione in favore della Società del diritto di superficie sui terreni espropriati nonché alla realizzazione delle previste opere di urbanizzazione sui medesimi.

Articolo 6 - CORRISPETTIVO



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

La Società, quale corrispettivo per l'affidamento di tutte le iniziative per l'attivazione del Nuovo Agglomerato Industriale di Passo Corese nel Comune di Fara Sabina (RI) previsto dalla presente convenzione, corrisponderà al CNI che, come sopra rappresentato, accetta l'importo di euro 1,00 (uno) per ogni mq di superficie fondiaria urbanizzata che la stessa assegnerà e/o cederà a terzi.

L'importo di 1,00 euro sarà corrisposto entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione dei relativi atti di cessione del diritto di superficie e sarà soggetto annualmente a rivalutazione nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Viene sin da ora stabilito che la Società, dovendo attivare il Nuovo Agglomerato Industriale, potrà cedere a terzi utilizzatori, in diritto di superficie, le aree urbanizzate, ad un prezzo indicativo/variabile (PC) di € 53,47 (cinquantatre/47) per ogni mq, così determinato:

$PC = A + B1 + B2 + C + D + E$. Ove:

PC = prezzo di cessione delle aree industriali edificabili 53,47 €/mq
dato variabile

A = costo acquisizione diritti delle aree industriali 15,60 €/mq
dato variabile

B1 = costo opere di urbanizzazione 22,80 €/mq
dato variabile

B2 = oneri finanziari, legali, marketing 03,07 €/mq

dato variabile

C = costi di gestione 03,00 €/mq

dato fisso + Istat

D = utile della società 08,00 €/mq

dato fisso + Istat

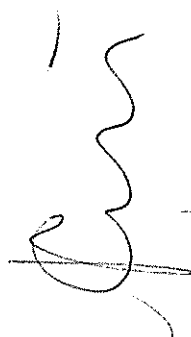
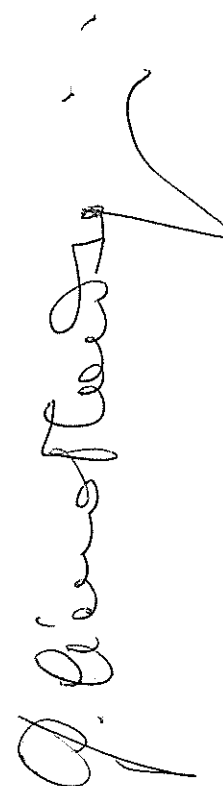
E = corrispettivo a favore del CNi 01,00 €/mq

dato fisso + Istat

Resta espressamente convenuto che il Prezzo di Cessione a terzi delle aree industriali dei singoli stralci (PC) sarà determinato dalla Società una volta accertati con sufficiente certezza i dati variabili (A; B 1; B 2) della formula sopraindicata.

La Società, unitamente ai documenti necessari a valutarne la congruità, comunicherà il PC al CNi che nel termine essenziale di 15 (quindici) giorni dovrà procedere alla sua approvazione o al motivato diniego. Eventuali dinieghi di approvazione o richieste di modifica del PC da parte del CNi dovranno essere corredate da idonea documentazione e da valutazioni oggettivamente riscontrabili.

Le Parti, nell'ipotesi in cui nel corso di validità della presente convenzione dovessero modificarsi le attuali condizioni di mercato ovvero i parametri per la determinazione del Prezzo di Cessione, concordano di procedere congiuntamente ad una verifica del PC e a una sua eventuale nuova



rideterminazione in funzione delle mutate condizioni.

(N.B.: Il costo delle opere di urbanizzazione sopra indicato è stato determinato, sulla base dello studio di fattibilità, mediante l'applicazione dei prezzi unitari previsti dal vigente prezziario regionale per la realizzazione di OO.PP. con precisazione che, in sede di sviluppo progettuale, si dovrà far riferimento al predetto prezziario ovvero, in mancanza di specifiche previsioni di prezzo, a prezziari di analoga valenza ovvero, in ulteriore subordine, a specifiche analisi di mercato).

Articolo 7 - RISERVA DI AREE EDIFICABILI

La Società, nei limiti della quota del 20% di tutte le aree edificabili complessivamente previste dal Piano Regolatore Consortile del Nuovo Agglomerato Industriale, potrà edificare in proprio (anche attraverso l'attività dei propri soci), in misura proporzionale alle singole destinazioni urbanistiche, gli edifici ad esse relativi da vendere e/o locare a terzi.

La facoltà prevista nel precedente comma potrà essere esercitata dalla Società purché ne abbia fatto richiesta entro il termine di cinque anni dalla data di sua costituzione.

Fino a tale termine il CNI non potrà assegnare a terzi utilizzatori la suddetta percentuale del 20% delle aree. Scaduto il termine suddetto il CNI potrà disporre delle medesime aree per assegnarle a terzi utilizzatori.

Inoltrata nei termini predetti la richiesta di cui sopra, l'effettiva utilizzazione edificatoria del 20%, valutata proporzionalmente all'ampiezza ed entità dei

singoli stralci, sarà consentita a condizione che tale percentuale si ponga in aggiunta a quelle di volta in volta realizzabili sulla base delle richieste pervenute dai terzi utilizzatori riconosciuti assegnatari da CNI.

Inoltre, qualora la Società, nel limite sopra indicato, cedesse e/o locasse a terzi gli edifici direttamente realizzati, verrà riconosciuto al CNI un corrispettivo pari ad € 04,00 (quattro) per ogni mq di edificio ceduto e/o locato, in aggiunta al compenso di € 01,00 (uno) per ogni mq di area ceduta.

Le Parti riconoscono che qualora soggetti terzi, autorizzati dal CNI, richiedessero la cessione o l'affitto di edifici industriali al grezzo o al finito, la Società avrà facoltà di realizzare quanto richiesto senza che ciò comporti il computo delle relative cubature ai fini del raggiungimento del limite massimo del 20 % di cui al comma precedente.

Articolo 8 - PROGETTI

Tutti i progetti redatti dalla Società dovranno essere sottoposti al CNI, il quale entro il termine di giorni 20 (venti) dall'avvenuta presentazione, dovrà approvarli o manifestare il proprio diniego, necessariamente motivato.

Eventuali dinieghi di approvazione o richieste di modifica, anche parziale, degli stessi da parte del CNI, così come la emissione di eventuali prescrizioni, dovranno essere corredate da idonea documentazione e da valutazioni oggettivamente riscontrabili.

Il CNI si impegna, inoltre, ad attivare eventuali varianti e/o procedure autorizzative in campo urbanistico - ambientale che si rendessero necessarie

e non delegabili alla Società, mediante tecnici di sua fiducia addebitandone i costi, preventivamente concordati con la Società, alla società medesima.

Articolo 9 – CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

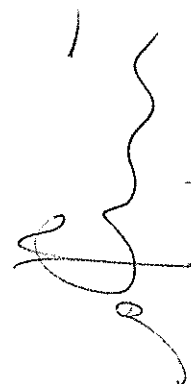
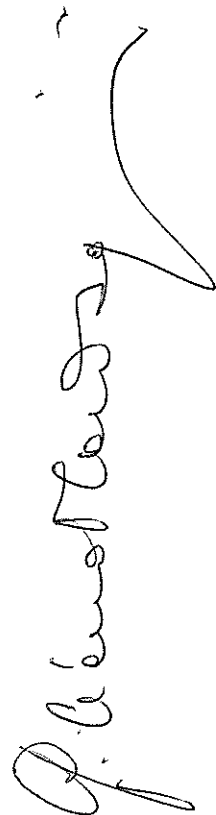
La Società cederà i diritti di superficie sulle aree urbanizzate ai soggetti già individuati quali assegnatari dal CNI (a seguito delle richieste già a quest'ultimo pervenute prima della stipula della presente convenzione e dal medesimo positivamente esaminate nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 23.10.2003), nonché a quelli che ne facciano successiva richiesta, anche per il tramite della Società, sempre che nei loro confronti intervenga il relativo provvedimento di assegnazione da parte del CNI.

Il CNI entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta di assegnazione da parte degli utilizzatori finali delle aree trasmetterà alla Società la richiesta medesima corredandola con un proprio eventuale primo commento.

La Società, entro il successivo termine di 30 (trenta) giorni, avrà l'obbligo di verificare la corrispondenza della richiesta:

- ✓ ai principi di cui al comma 7° dell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- ✓ alle previsioni del P.R.C..

Inoltre, fornirà al CNI ogni ulteriore valido ed obiettivo elemento di valutazione - anche sulle capacità tecniche, economiche e finanziarie del futuro assegnatario - al fine della adozione del provvedimento di assegnazione.



Il CNI procederà all'assegnazione entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento da parte della Società della relazione di cui al comma precedente.

Resta comunque inteso che l'assegnazione dell'area in favore del soggetto richiedente, seppur deliberata dal Consorzio, diverrà efficace solo al momento della accettazione e sottoscrizione da parte di quest'ultimo di un contratto preliminare avente ad oggetto la convenzione per la concessione del diritto di superficie.

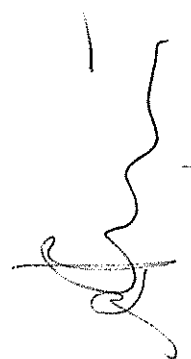
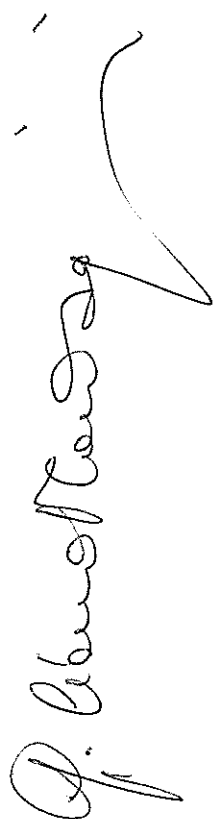
Lo schema ed i contenuti del contratto preliminare di cui al comma precedente saranno concordati tra il CNI e la Società entro 60 (sessanta) giorni dalla costituzione della Società stessa.

Il CNI potrà negare l'assegnazione qualora la stessa non sia conforme alle norme del P.R.C e/o presenti gravi motivi di incompatibilità ambientale con provvedimento motivato e/o con prescrizioni.

Successivamente la Società procederà a sottoscrivere gli atti di cessione del diritto di superficie mediante la stipula dei rogiti notarili curandone tutte le relative formalità. Il corrispettivo della cessione pagato dagli assegnatari verrà trattenuto dalla Società e imputato a pagamento delle prestazioni rese dalla medesima in favore di CNI per le attività di cui all'articolo 2).

Articolo 10 - RECESSO

E' facoltà della Società dare corso alle procedure espropriative o iniziare i lavori di urbanizzazione e non, limitatamente a quelli relativi ai terreni compresi nel primo stralcio, solo dopo il raggiungimento di una percentuale



di aree industriali commercializzate pari ad almeno l'80% di quelle ricomprese nello stralcio medesimo.

Qualora, entro il termine di 18 (diciotto) mesi dalla definizione del Prezzo di Cessione (PC) non venga raggiunta la suddetta quota dell'80%, la Società verificherà la reale sostenibilità economica dell'intervento in rapporto alle effettive prospettive di mercato e potrà riconsiderare la sussistenza delle condizioni per la realizzazione ed attivazione dell'iniziativa ed eventualmente rinunciare alla stessa.

Nell'ipotesi in cui la Società esercitasse unilateralmente il diritto di recedere dall'iniziativa tutti gli oneri fino a quel momento assunti resteranno a suo carico e il CNI non potrà richiedere alla medesima risarcimenti e/o indennizzi di sorta in conseguenza dell'anticipato scioglimento del contratto con obbligo della Società a retrocedere a CNI i diritti di superficie eventualmente nel frattempo acquisiti.

Articolo 11 - STRALCI FUNZIONALI

L'esecuzione del presente contratto potrà avvenire mediante l'attuazione di stralci funzionali, distinti ed in parte sovrapposti nel tempo, in armonia con il cronoprogramma degli interventi redatto dalla Società secondo quanto previsto nel precedente Art. 4) e successivamente approvato dal CNI.

Articolo 12 – INIZIO ATTIVITA' DEGLI STRALCI FUNZIONALI

Purché in accordo con CNI la Società, relativamente ai terreni compresi in ogni stralcio successivo al primo, potrà dare corso alle relative procedure

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

espropriative o iniziare i lavori di urbanizzazione e non, dopo il raggiungimento di una percentuale significativa di aree industriali commercializzate nell'ambito di quelle ricomprese nello stralcio medesimo.

Articolo 13 - EFFICACIA

La validità ed efficacia della presente Convenzione è subordinata alla definitiva approvazione da parte della Regione Lazio della variante al Piano Regolatore Consortile con idonea destinazione d'uso, secondo le previsioni del piano adottato in data 28 giugno 2000.

Articolo 14 – ARBITRATO

Le Parti convengono che tutte le controversie concernenti l'esecuzione, la risoluzione e l'interpretazione del presente contratto saranno deferite ad un Collegio Arbitrale composto da tre membri, con sede in Roma che, nominato con le procedure e le formalità di cui agli articolo 806 e seguenti c.p.c., deciderà in modo rituale e secondo diritto.

Rieti, 29 ottobre 2003

Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione di Rieti – Cittaducale

Il Presidente

Dott. Andrea Ferroni

Imac – Immobiliare Maccaferri S.p.A. in proprio e n.q.

Il legale rappresentante

Ing. Giuliano Montagnini