

SCRITTURA PRIVATA INTEGRATIVA DEL
CONTRATTO PRELIMINARE DI CESSIONE DI QUOTE 27.8.2007 E
DELLA SCRITTURA INTEGRATIVA DEL 18.1.2008

tra

A.F. 99 di ALBERTO E FRANCO FILIPPI & C. s.a.s., con sede in Torri di Quartesolo di Quartesolo (VI) alla Via Roma n. 292, Codice Fiscale, Partita IVA e Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 02784900249, in persona del suo socio accomandatario e legale rappresentante dott. Franco Filippi, nato a Vicenza il 5 febbraio 1968, residente in Vicenza, Via Margherita n. 6, codice fiscale FLPFNC68B05L840V, (qui di seguito definita anche "A.F." o "Promittente").

da una parte

e

IMMOBILIARE ARCO S.R.L., con sede in Brescia, Via della Bornata n. 2, Codice Fiscale, Partita IVA e Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia 03367980178, rappresentata ai fini del presente atto dal Presidente del Consiglio di amministrazione sig. Saleri Gianbattista, nato a Brescia il 13.11.1963, residente in Bovezzo (BS), Via Nikolajewka n. 2/bis, codice fiscale SLRGBT63S13B157N, (qui di seguito definita anche "ARCO" o "Promissaria").

dall'altra parte

qui di seguito collettivamente definite anche le "Parti" e, singolarmente, la "Parte"

PREMESSO CHE

A) A.F. '99 è proprietaria, nel comune di Montebello Vicentino (VI), di un'area avente la superficie complessiva di mq. 224.736, avente destinazione logistica - D4 (di seguito "**Area Montebello**"), catastalmente identificata al Catasto Terreni al foglio 9, mappali: 31 - 64

– 96 – 97 – 98 – 100 – 101 – 102 – 112 – 124 – 125 – 205 – 206 – 207 –
209 – 211 – 212 – 213 – 214 – 215 – 216;

B) relativamente all'Area Montebello, in data 27 agosto 2007, A.F. ha stipulato un contratto preliminare con il quale ha promesso in vendita ad ARCO la totalità delle quote di una costituenda società di capitali che alla data di cessione sarà esclusiva proprietaria dell'Area Montebello, la cui efficacia giuridica è sospensivamente condizionata al verificarsi di due eventi che, ad oggi, non si sono verificati;

C) ARCO, contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare citato sub B), ha corrisposto a A.F. '99, a titolo di caparra confirmatoria, la somma di € 500.000,00;

C) in data 18 gennaio 2008, A.F. ha sottoscritto con ARCO una scrittura privata integrativa del precedente contratto preliminare, con la quale ha chiesto ed ottenuto la facoltà di modificare unilateralmente l'oggetto del contratto preliminare del 27/8/2007, sostituendo all'area identificata nella planimetria allegata a quel contratto sotto la lettera A, altra area di identiche dimensioni, solo allorquando A.F. avrà ottenuto il frazionamento dell'area e ne sarà effettivamente proprietaria;

D) è ora intenzione delle Parti integrare, senza modificarli, i precedenti accordi contrattuali, richiamati ai paragrafi B) e C) di questa premessa, la somma originariamente corrisposta da ARCO ad A.F. '99 a titolo di caparra confirmatoria;

Tanto premesso,

si conviene e stipula quanto segue:

1. La premessa ed i testi contrattuali nella stessa espressamente richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e qui si intendono richiamati e trascritti.
2. ARCO, a parziale modifica del contenuto dell'art. 4.2 del contratto preliminare di cessione di quote sottoscritto in data 27.8.2007, quale integrazione della somma versata a titolo di caparra confirmatoria contestualmente alla sottoscrizione del summenzionato contratto preliminare, con bonifico bancario ordinato in data 30.10.2008, ha corrisposto ad A.F. '99, che ne rilascia quietanza, l'ulteriore somma

di € 800.000,00 (euro ottocentomila/00), con bonifico bancario ordinato in data 14.01.2009 , ha corrisposto ad A.F. '99, che ne rilascia quietanza, l'ulteriore somma di € 418.600,00 (euro quattrocentodiciottomilaseicento/00), e, con bonifico bancario ordinato in data 23.01.2009, ha corrisposto ad A.F. '99, che ne rilascia quietanza, l'ulteriore somma di € 220.000,00 (euro duecentoventimila/00), da imputarsi in conto prezzo al momento dell'Esecuzione.

3. Resta invariato ogni altro patto e condizione in precedenza concordato tra le Parti.

Letto confermato e sottoscritto in Lonato il 26.01.2009.

A.F. 99 di Alberto e Franco Filippi & C. S.a.s.

Immobiliare Arco S.r.l.

23 gennaio 2009

Ciao Franco,

allego il testo della dichiarazione congiunta (predisposta dal legale di Immobiliare Arco s.r.l. e condivisa da Zanchetta e da me) con la presa d'atto della volontà di C.I.S. s.p.a. di procedere alla pubblicazione di un bando per l'individuazione di un nuovo socio e con l'accordo sulla possibilità, sia per la stessa C.I.S. s.p.a., sia per AF 99 s.a.s., di procedere autonomamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito di rispettiva competenza, in attuazione del piano attuativo che sarà definitivamente approvato all'esito dell'iter delineato dalle procure condizionate per la permuta.

Tale dichiarazione potrà essere sottoscritta, più tardi, dopo il conferimento delle stesse procure.

Con i migliori saluti.

Andrea Faresin

STUDIO LEGALE BENETTI – CISCATO – MAGARAGGIA – RODELLA
VICENZA

DICHIARAZIONE CONGIUNTA

A.F. 99 DI ALBERTO E FRANCO FILIPPI & C. S.a.S., con sede in Torri di Quartesolo (VI), Via Roma, n. 292, iscritta al n. 02784900249 del Registro delle Imprese di Vicenza e al n. 274205 R.E.A. (di seguito: AF 99), in persona del socio accomandatario e legale rappresentante *pro tempore* Sig. Franco Filippi, nato a Vicenza il 5.2.1968, ed ivi residente, in Viale Margherita, n. 6, domiciliato per la carica presso la sede sociale, al presente atto legittimato in forza dei poteri conferitigli dai patti sociali

e

C.I.S. - Centri Interscambio Merci e Servizi SpA, con sede in Vicenza, Contrà Gazzolle, n. 1, iscritta al n. 02026570248 del Registro delle Imprese di Vicenza e al n. 201694 R.E.A. (di seguito: CIS), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante *pro tempore* Sig. Galdino Zanchetta, nato a Pove del Grappa (VI) il 24.10.1947, ed ivi residente in Via Monte Asolone, 2, domiciliato per la carica presso la sede sociale.

* * *

Le suindicate parti, preso atto dei contenuti delle rispettive procure alla stipulazione di atti di permuta, a favore del Consorzio Attuazione Centro Interscambio Logistico, da intendersi qui integralmente richiamate,

dichiarano congiuntamente

che, anche in deroga ai contenuti dello statuto del medesimo Consorzio, ed occorrendo con successiva modifica dello stesso, ciascuna proprietà è autorizzata, per la fase attuativa del Piano Particolareggiato di comune interesse, a realizzare in proprio le opere e strutture previste nel rispettivo stralcio, e che, inoltre, CIS SpA è autorizzata ad indire, sotto la propria autonoma responsabilità, il bando di gara relativo all'esecuzione di dette opere per la parte di sua competenza, ferma restando l'osservanza piena ed incondizionata dei contenuti definiti, in accordo tra le parti, nelle procure di cui sopra.

Vicenza, 23 gennaio 2009.

(per AF 99 S.a.S.)
Franco Filippi

(per CIS S.p.A.)
Galdino Zanchetta

CONSORZIO ATTUAZIONE CENTRO INTERSCAMBIO LOGISTICO

Contrà Gazzolle n. 1 - Vicenza * Tel/Fax 0444-908545
P.IVA 03431430242

Prot. n.
Nota trasmessa solo via fax

Vicenza, lì 21 gennaio 2009

Ai Sigg. Soci

C.I.S. Spa
A.F.'99 Srl

e, p.c. Dott. Garbin
Avv. Faresin

Oggetto: Convocazione Assemblea dei Soci.

A'sensi degli artt. 11 e 12 del vigente statuto consortile è convocata in via d'urgenza l'Assemblea dei Soci **venerdì 23 gennaio p.v. alle ore 17.15**, presso la sede legale dello scrivente, Palazzo Nievo - Vicenza, per discutere il seguente ordine del giorno

- Esame ed approvazione conto consultivo 2008
- Esame ed approvazione proposta Bilancio 2009
- Autorizzazione al CIS per l'espletamento del bando individuativo del socio attuatore del proprio stralcio in deroga alle attuali disposizioni statutarie
- Varie ed eventuali

Seguirà alle ore 18.15 sottoscrizione procura notarile inerente alla permuta delle aree in favore del Consorzio da parte dei Soci.

Cordiali saluti

Il Presidente del Consorzio
- *Galdino Zanchetta* -

Repertorio n.

PROCURA CONDIZIONATA ALLA STIPULA DI ATTO DI PERMUTA
da parte di

AF 99 DI ALBERTO E FRANCO FILIPPI & C. S.a.S., con sede in Torri di Quartesolo (VI), Via Roma n. 292, iscritta al n. 02784900249 del Registro delle Imprese di Vicenza e al n. 274205 R.E.A. (di seguito: AF 99), in persona del socio accomandatario e legale rappresentante pro tempore Sig. Franco Filippi, nato a Vicenza il 5.2.1968, domiciliato per la carica presso la sede sociale, al presente atto legittimato in forza dei poteri conferitigli dai patti sociali,

a favore di

CONSORZIO ATTUAZIONE CENTRO INTERSCAMBIO LOGISTICO, con sede in Vicenza, Contrà Gazzolle n. 1, iscritta al n. 03431430242 del Registro delle Imprese di Vicenza (di seguito: Consorzio), in persona del suo legale rappresentante pro tempore,

premessò

- che AF 99 è proprietaria, in Comune di Montebello Vicentino, di aree comprese, a valere sul vigente P.R.G. comunale, nell'ambito Z.T.O. di zona D4 - Interscambio logistico, soggetta a Piano Particolareggiato, nella percentuale del 45,6%;
- che la Società Centro Interscambio Merci e Servizi - C.I.S. S.p.A. (in prosieguo richiamata sinteticamente come "CIS") è proprietaria del restante 54,4% delle aree comprese nel medesimo comparto;
- che, al fine di pervenire all'attuazione delle capacità edificatorie attribuite al compendio di cui sopra, tra le dette Società è stato costituito (con atto a rogito Notaio Paolo Dianese di Vicenza, Rep. n. 109.520, Racc. n. 33.726 del 3.12.2007) apposito Consorzio, denominato "Consorzio Attuazione Centro Interscambio Logistico", con il presente atto investito della qualità di procuratore speciale per quanto in appresso;
- che, con successivo protocollo di intesa in data 12.2.2008, le medesime parti hanno definito le modalità di regolazione dei reciproci rapporti finalizzati al compimento dell'iniziativa edificatoria;
- che tale atto ha, in particolare, identificato i subcomparti (c.d. "Stralcio 1" e "Stralcio 2") tra i quali suddividere le capacità edificatorie di ciascun consorziato, in proporzione all'estensione delle aree di rispettiva proprietà, secondo perimetrazioni che, rispondendo a criteri di ottimizzazione, in parte non sono coincidenti con le aree attualmente di proprietà dei consorziati medesimi;
- che, conseguentemente, ai fini dell'attuazione delle

previsioni edificatorie, con il protocollo richiamato

è stato sancito l'obbligo reciproco di procedere a permuta tra le aree di AF 99, comprese nello Stralcio 1 (identificato come di pertinenza di CIS) e le aree di CIS incluse nello Stralcio 2 (identificato come di pertinenza di AF 99), con la precisazione che le aree in permuta, individuate come, in prosieguo, presentano la medesima estensione complessiva, nonché, attualmente, identica destinazione urbanistica, e che, pertanto, la permuta non richiede conguaglio;

- che, peraltro, il medesimo protocollo richiamato sancisce l'impegno delle parti alla presentazione congiunta, agli Enti competenti, di richiesta di parziale modifica delle destinazioni urbanistiche d'ambito, al fine di conseguire che la porzione inclusa nello Stralcio 2 sia volta a funzioni direzionali e commerciali;

- che, in relazione a quanto sopra, il protocollo regola modalità di determinazione, e di corresponsione, da AF 99 a CIS, di conguaglio per il maggior valore che, in caso di approvazione della modifica di destinazione d'uso suddetta, verrebbe acquisito in capo alle aree, a valere sullo Stralcio 2, cedute in permuta da CIS a AF 99;

- che, peraltro, successivamente, CIS, con delibera consiliare, ha definito più precise modalità attuative del protocollo di intesa di che trattasi, in particolare ravvisando l'inopportunità - per le plurime motivazioni espresse in delibera, da intendersi qui integralmente richiamate - di procedere ad immediata stipulazione degli atti di permuta, ritenendo, di converso, maggiormente utile posporre la sottoscrizione degli atti medesimi alla fase successiva all'approvazione del Piano Particolareggiato e alla definizione progettuale di entrambi gli Stralci previsti, in modo tale da assicurare la coerenza dei conseguenti assetti proprietari alle effettive e concrete previsioni progettuali, nonché al quadro urbanistico allora definito;

- che, in tale contesto, permane, comunque, l'esigenza, già richiamata dal protocollo in data 12.2.2008, che CIS consegua la sicura disponibilità delle aree tutte comprese nello Stralcio 1, al fine di poter esperire - con certezza di rapporti giuridici nei confronti del soggetto attuatore - il previsto bando per l'individuazione dell'operatore che CIS stesso incaricherà della realizzazione del centro logistico nell'ambito dello Stralcio 1;

- che, alle finalità fin qui esposte, la deliberazione citata propone di conferire al Consorzio, tra le dette

Società costituito, procure, da parte di AF 99 e da CIS, aventi ad oggetto la sottoscrizione dell'atto di permuta, all'avveramento delle condizioni oltre indicate;

- che AF 99, dichiarata la propria condivisione a quanto esposto nella citata deliberazione di CIS, è disponibile a conferire, come con il presente atto conferisce, al Consorzio, in persona del Presidente pro tempore, procura a sottoscrivere, in suo nome e per suo conto, l'atto di permuta sopra indicato;

- che, ugualmente per quanto esposto, la presente procura è sottoposta a condizioni sospensive di efficacia coerenti a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio di amministrazione del 22.12.2008 di CIS, nonché a pattuizioni conformi alle indicazioni contenute nel protocollo d'intesa in data 12.2.2008;

Tutto ciò premesso, AF 99

conferisce

al Consorzio, in persona del suo legale rappresentante pro tempore,

procura

a sottoscrivere, in nome e per conto di AF 99, quale cedente e quale cessionaria, atto di permuta recanti reciproco e rispettivo trasferimento, tra la medesima AF 99 e CIS SpA, delle aree che verranno, a tali finalità, indicate, a valere sul compendio in oggetto, nella progettazione definitiva degli interventi in appresso identificata.

La procura è conferita sotto osservanza delle condizioni di seguito esposte.

a) Definizione preliminare di nuovo planivolumetrico di progetto

Si dà atto della concorde determinazione, tra CIS e AF 99, di procedere alla elaborazione e condivisione espressa di nuovo planivolumetrico di progetto, esteso all'intero ambito Z.T.O di zona D4 di che trattasi, redatto con modalità tali da assicurare la compatibilità delle relative previsioni con l'auspicata destinazione direzionale - commerciale dello Stralcio 2.

b) Definizione della progettazione definitiva degli interventi

Si dà, inoltre, atto che, ugualmente per determinazione concorde delle parti, il "Consorzio Attuazione Centro Interscambio Logistico", successivamente all'approvazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica da parte del Comune di Montebello Vicentino, procederà a redigere, di intesa ed in espressa condivisione tra le parti consorziate, la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, con riferimento all'intero PUA, avendo cura, in tale fase, di defi-

nire, anche a modifica del Piano Particolareggiato medesimo, le caratteristiche progettuali atte a valorizzare al meglio, in funzione della destinazione produttiva, entrambi gli Stralci, garantendo, in particolare, allo Stralcio 2, l'accesso al servizio ferroviario.

c) Clausola sospensiva

In rapporto a quanto esposto nelle superiori premesse e ai precedenti punti a) e b), il potere rappresentativo, in capo al Consorzio, previsto dalla presente procura, è da intendersi efficace, con conseguente ammissibilità della sottoscrizione dell'atto di permuta, esclusivamente e tassativamente all'avveramento, entro tre anni dal suo conferimento, di tutti gli eventi di seguito elencati:

- c1) condivisione tra le parti del planivolumetrico di progetto di cui al precedente punto a);
- c2) approvazione, da parte del Comune di Montebello Vicentino, previa espressione di parere di approvazione/compatibilità da parte della Regione Veneto, di strumento urbanistico comportante la definitiva attribuzione allo Stralcio 2, su richiesta del Consorzio, della destinazione direzionale e commerciale, per quest'ultima comprensiva della tipologia per grande struttura di vendita - centro commerciale;
- c3) approvazione, da parte del Comune di Montebello Vicentino, di conseguente ovvero (in caso di ricorso a strumenti di tipo concertato) contestuale strumento di pianificazione attuativa, comprensivo delle capacità edificatorie per destinazioni direzionali - commerciali (di grande struttura di vendita - centro commerciale) a valere sullo Stralcio 2.

d) Clausola sospensiva alternativa

In caso di mancato avveramento delle condizioni di cui al punto c), decorso il termine di tre anni dal conferimento della presente procura, quest'ultima acquisirà egualmente efficacia, al fine di dare corso all'attuazione delle vigenti destinazioni produttive del comparto, a condizione che intervenga la condivisione tra le parti della progettazione definitiva di cui al precedente punto b).

e) Oggetto della permuta

Per quanto esposto ai punti precedenti, la permuta avrà ad oggetto le aree a tal fine definite in base al planivolumetrico di progetto di cui al precedente punto a). In caso di conferma, alla scadenza del triennio, delle destinazioni produttive in atto, si darà luogo alla permuta in conformità alle risultanze della progettazione definitiva condivisa di cui al punto b).

f) Valore delle aree

In caso di avveramento della condizione sospensiva di cui al punto c), e, quindi, di variazione della destinazione d'uso delle aree dello Stralcio 2, si procederà, in sede di sottoscrizione, a definire il valore di conguaglio, sulla base della seguente formula (prevista nel protocollo d'intesa in data 12.2.2008):

$$C = (0,544 \times (VS1 + VS2)) - VS1, \text{ posto che:}$$

C: conguaglio;

VS1: valore complessivo delle aree ricomprese nello Stralcio 1;

VS2: valore complessivo delle aree ricomprese nello Stralcio 2.

Alle finalità predette, si procederà, come indicato nel protocollo d'intesa in data 12.2.2008, a conferire incarico congiunto CIS - AF 99 a professionista di riconosciute capacità e acclarata conoscenza del mercato immobiliare della zona in cui è collocato l'ambito, per la redazione di perizia di stima del valore unitario delle aree comprese nello Stralcio 2. Il nominativo del suddetto professionista sarà proposto da CIS, con obbligo, in carico ad AF 99, di accettare l'incaricato, o proporre professionista alternativo, entro 30 giorni dall'indicazione effettuata da CIS.

La corresponsione, da AF 99 a CIS, del suddetto conguaglio, in ogni caso, interverrà entro e non oltre giorni 60 dal rilascio, a valere sullo Stralcio 2, di autorizzazione commerciale per grande struttura di vendita - centro commerciale, di dimensionamento proporzionalmente adeguato alle capacità edificatorie direzionali - commerciali previste dagli strumenti urbanistici allora approvati.

In caso di conferma, alla scadenza del triennio, delle destinazioni produttive, la permuta interverrà tra aree aventi identica estensione e uguale destinazione urbanistica, e, quindi, valore condiviso da entrambe le parti interessate (definito, con apposita perizia, in Euro 160 per mq.), non sussistendo esigenza di conguaglio.

g) Termini di validità della procura

La presente procura ha validità per anni quattro dalla sua sottoscrizione.

h) Altre disposizioni

Resta fermo l'iter di approvazione, nelle more degli incombeni esposti ai punti precedenti, del Piano Particolareggiato inoltrato presso l'Amministrazione Comunale di Montebello Vicentino. La progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti punti a) e b), dovrà essere presentata dal Consorzio entro 90 giorni dall'approvazione del Piano Particolareggiato. Sino alla condivisione tra le parti

delle suddette progettazioni definitive, rimarrà sospesa la stipula della convenzione attuativa con il Comune.

Vicenza, li 23.1.2009.

Repertorio n.

PROCURA CONDIZIONATA ALLA STIPULA DI ATTO DI PERMUTA
da parte di

CENTRO INTERSCAMBIO MERCI E SERVIZI - C.I.S. S.P.A.,
con sede in Vicenza, Contrà Gazzolle n. 1, iscritta al
n. 02026570248 del Registro delle Imprese di Vicenza e
al n. 201694 R.E.A. (di seguito: CIS), in persona del
Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale
rappresentante pro tempore Sig. Galdino Zanchetta, na-
to a Pove del Grappa (VI) il 24.10.1947, domiciliato
per la carica presso la sede sociale, al presente atto
legittimato in forza di deliberazione del Consiglio di
Amministrazione,

a favore di

CONSORZIO ATTUAZIONE CENTRO INTERSCAMBIO LOGISTICO,
con sede in Vicenza, Contrà Gazzolle n. 1, iscritta al
n. 03431430242 del Registro delle Imprese di Vicenza
(di seguito: Consorzio), in persona del suo legale
rappresentante pro tempore,

premessi

- che CIS è proprietaria, in Comune di Montebello Vi-
centino, di aree comprese, a valere sul vigente P.R.G.
comunale, nell'ambito Z.T.O. di zona D4 - Interscambio
logistico, soggetta a Piano Particolareggiato, nella
percentuale del 54,4%;
- che la Società AF 99 di Alberto e Franco Filippi &
C. S.a.S. (in prosieguo richiamata sinteticamente come
"AF 99") è proprietaria del restante 45,6% delle aree
comprese nel medesimo comparto;
- che, al fine di pervenire all'attuazione delle capa-
cità edificatorie attribuite al compendio di cui so-
pra, tra le dette Società è stato costituito (con atto
a rogito Notaio Paolo Dianese di Vicenza, Rep. n.
109.520, Racc. n. 33.726 del 3.12.2007) apposito Con-
sorzio, denominato "Consorzio Attuazione Centro Inter-
scambio Logistico", con il presente atto investito
della qualità di procuratore speciale per quanto in
appresso;
- che, con successivo protocollo di intesa in data
12.2.2008, le medesime parti hanno definito le moda-
lità di regolazione dei reciproci rapporti finalizzati
al compimento dell'iniziativa edificatoria;
- che tale atto ha, in particolare, identificato i
subcomparti (c.d. "Stralcio 1" e "Stralcio 2") tra i
quali suddividere le capacità edificatorie di ciascun
consorziato, in proporzione all'estensione delle aree
di rispettiva proprietà, secondo perimetrazioni che,
rispondendo a criteri di ottimizzazione, in parte non
sono coincidenti con le aree attualmente di proprietà
dei consorziati medesimi;

- che, conseguentemente, ai fini dell'attuazione delle previsioni edificatorie, con il protocollo richiamato è stato sancito l'obbligo reciproco di procedere a permuta tra le aree di AF 99, comprese nello Stralcio 1 (identificato come di pertinenza di CIS) e le aree di CIS incluse nello Stralcio 2 (identificato come di pertinenza di AF 99), con la precisazione che le aree in permuta, individuate come in prosieguo, presentano la medesima estensione complessiva, nonché, attualmente, identica destinazione urbanistica, e che, pertanto, la permuta non richiede conguaglio;

- che, peraltro, il medesimo protocollo richiamato sancisce l'impegno delle parti alla presentazione congiunta, agli Enti competenti, di richiesta di parziale modifica delle destinazioni urbanistiche d'ambito, al fine di conseguire che la porzione inclusa nello Stralcio 2 sia volta a funzioni direzionali e commerciali;

- che, in relazione a quanto sopra, il protocollo regola modalità di determinazione, e di corresponsione, da AF 99 a CIS, di conguaglio per il maggior valore che, in caso di approvazione della modifica di destinazione d'uso suddetta, verrebbe acquisito in capo alle aree, a valere sullo Stralcio 2, cedute in permuta da CIS a AF 99;

- che, peraltro, successivamente, CIS, con delibera consiliare, ha definito più precise modalità attuative del protocollo di intesa di che trattasi, in particolare ravvisando l'inopportunità - per le plurime motivazioni espresse in delibera, da intendersi qui integralmente richiamate - di procedere ad immediata stipulazione degli atti di permuta, ritenendo, di converso, maggiormente utile posporre la sottoscrizione degli atti medesimi alla fase successiva all'approvazione del Piano Particolareggiato e alla definizione progettuale di entrambi gli Stralci previsti, in modo tale da assicurare la coerenza dei conseguenti assetti proprietari alle effettive e concrete previsioni progettuali, nonché al quadro urbanistico allora definito;

- che, in tale contesto, permane, comunque, l'esigenza, già richiamata dal protocollo in data 12.2.2008, che CIS consegua la sicura disponibilità delle aree tutte comprese nello Stralcio 1, al fine di poter esperire - con certezza di rapporti giuridici nei confronti del soggetto attuatore - il previsto bando per l'individuazione dell'operatore che CIS stesso incaricherà della realizzazione del centro logistico nell'ambito dello Stralcio 1;

- che, alle finalità fin qui esposte, la deliberazione citata propone di conferire al Consorzio, tra le dette

Società costituito, corrispondenti procure, da parte di AF 99 e da CIS, aventi ad oggetto la sottoscrizione dell'atto di permuta, all'avveramento delle condizioni oltre indicate;

- che CIS, in coerenza a quanto esposto nella citata deliberazione del proprio CdA, è disponibile a conferire, come con il presente atto conferisce, al Consorzio, in persona del Presidente pro tempore, procura a sottoscrivere, in suo nome e per suo conto, l'atto di permuta sopra indicato;

- che, ugualmente per quanto esposto, la presente procura è sottoposta a condizioni sospensive di efficacia coerenti a quanto stabilito con la deliberazione del Consiglio di amministrazione del 22.12.2008 di CIS, nonché a pattuizioni conformi alle indicazioni contenute nel protocollo d'intesa in data 12.2.2008;

Tutto ciò premesso, CIS

conferisce

al Consorzio, in persona del suo legale rappresentante pro tempore,

procura

a sottoscrivere, in nome e per conto di CIS SpA, quale cedente e quale cessionaria, atto di permuta recante reciproco e rispettivo trasferimento, tra la medesima CIS SpA e AF 99, delle aree che verranno, a tali finalità, indicate, a valere sul compendio in oggetto, nella progettazione definitiva degli interventi in appresso identificata.

La procura è conferita sotto osservanza delle condizioni di seguito esposte:

a) Definizione preliminare di nuovo planivolumetrico di progetto

Si dà atto della concorde determinazione, tra CIS e AF 99, di procedere alla elaborazione e condivisione espressa di nuovo planivolumetrico di progetto, esteso all'intero ambito Z.T.O di zona D4 di che trattasi, redatto con modalità tali da assicurare la compatibilità delle relative previsioni con l'auspicata destinazione direzionale - commerciale dello Stralcio 2.

b) Definizione della progettazione definitiva degli interventi

Si dà, inoltre, atto che, ugualmente per determinazione concorde delle parti, il "Consorzio Attuazione Centro Interscambio Logistico", successivamente all'approvazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica da parte del Comune di Montebello Vicentino, procederà a redigere, di intesa ed in espressa condivisione tra le parti consorziate, la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, con riferimento all'intero PUA, avendo cura, in tale fase, di defi-

nire, anche a modifica del Piano Particolareggiato medesimo, le caratteristiche progettuali atte a valorizzare al meglio, in funzione della destinazione produttiva, entrambi gli Stralci, garantendo, in particolare, allo Stralcio 2, l'accesso al servizio ferroviario.

c) Clausola sospensiva

In rapporto a quanto esposto nelle superiori premesse e ai precedenti punti a) e b), il potere rappresentativo, in capo al Consorzio, previsto dalla presente procura, è da intendersi efficace, con conseguente ammissibilità della sottoscrizione dell'atto di permuta, esclusivamente e tassativamente all'avveramento, entro tre anni dal suo conferimento, di tutti gli eventi di seguito elencati:

c1) condivisione tra le parti del planivolumetrico di progetto di cui al precedente punto a);

c2) approvazione, da parte del Comune di Montebello Vicentino, previa espressione di parere di approvazione/compatibilità da parte della Regione Veneto, di strumento urbanistico comportante la definitiva attribuzione allo Stralcio 2, su richiesta del Consorzio, della destinazione direzionale e commerciale, per quest'ultima comprensiva della tipologia per grande struttura di vendita - centro commerciale;

c3) approvazione, da parte del Comune di Montebello Vicentino, di conseguente ovvero (in caso di ricorso a strumenti di tipo concertato) contestuale strumento di pianificazione attuativa, comprensivo delle capacità edificatorie per destinazioni direzionali - commerciali (di grande struttura di vendita - centro commerciale) a valere sullo Stralcio 2.

d) Clausola sospensiva alternativa

In caso di mancato avveramento delle condizioni di cui al punto c), decorso il termine di tre anni dal conferimento della presente procura, quest'ultima acquisirà egualmente efficacia, al fine di dare corso all'attuazione delle vigenti destinazioni produttive del comparto, a condizione che intervenga la condivisione tra le parti della progettazione definitiva di cui al precedente punto b).

e) Oggetto della permuta

Per quanto esposto ai punti precedenti, la permuta avrà ad oggetto le aree a tal fine definite in base al planivolumetrico di progetto di cui al precedente punto a). In caso di conferma, alla scadenza del triennio, delle destinazioni produttive in atto, si darà luogo alla permuta in conformità alle risultanze della progettazione definitiva condivisa di cui al punto b).

f) Valore delle aree

In caso di avveramento della condizione sospensiva di cui al punto c), e, quindi, di variazione della destinazione d'uso delle aree dello Stralcio 2, si procederà, in sede di sottoscrizione, a definire il valore di conguaglio, sulla base della seguente formula (prevista nel protocollo d'intesa in data 12.2.2008):
$$C = (0,544 \times (VS1 + VS2)) - VS1$$
, posto che:

C: conguaglio;

VS1: valore complessivo delle aree ricomprese nello Stralcio 1;

VS2: valore complessivo delle aree ricomprese nello Stralcio 2.

Alle finalità predette, si procederà, come indicato nel protocollo d'intesa in data 12.2.2008, a conferire incarico congiunto CIS - AF 99 a professionista di riconosciute capacità e acclarata conoscenza del mercato immobiliare della zona in cui è collocato l'ambito, per la redazione di perizia di stima del valore unitario delle aree comprese nello Stralcio 2. Il nominativo del suddetto professionista sarà proposto da CIS, con obbligo, in carico ad AF 99, di accettare l'incarico, o proporre professionista alternativo, entro 30 giorni dall'indicazione effettuata da CIS.

La corresponsione, da AF 99 a CIS, del suddetto conguaglio, in ogni caso, interverrà entro e non oltre giorni 60 dal rilascio, a valere sullo Stralcio 2, di autorizzazione commerciale per grande struttura di vendita - centro commerciale, di dimensionamento proporzionalmente adeguato alle capacità edificatorie direzionali - commerciali previste dagli strumenti urbanistici allora approvati.

In caso di conferma, alla scadenza del triennio, delle destinazioni produttive, la permuta interverrà tra aree aventi identica estensione e uguale destinazione urbanistica, e, quindi, valore condiviso da entrambe le parti interessate (definito, con apposita perizia, in Euro 160 per mq.), non sussistendo esigenza di conguaglio.

g) Termini di validità della procura

La presente procura ha validità per anni quattro dalla sua sottoscrizione.

h) Altre disposizioni

Resta fermo l'iter di approvazione, nelle more degli incombeni esposti ai punti precedenti, del Piano Particolareggiato inoltrato presso l'Amministrazione Comunale di Montebello Vicentino. La progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti punti a) e b), dovrà essere presentata dal Consorzio entro 90 giorni dall'approvazione del Piano Particolareggiato. Sino alla condivisione tra le parti

delle suddette progettazioni definitive, rimarrà sospesa la stipula della convenzione attuativa con il Comune.

La procura s'intende conferita con esclusione esplicita di ogni e qualsiasi possibile conflitto di interessi, derivante dalla coincidenza tra il legale rappresentante della parte procuratrice e il legale rappresentante della Società conferente la procura, in forza della osservanza delle clausole in questa sede apposte.
Vicenza, lì 23.1.2009.

l'importo di seguito i punti essenziali di ridefinizione dell'accordo dei quali abbiamo discusso in occasione dell'ultimo incontro a onato:

- 1) Arco conferma il proprio impegno ad acquistare il 100% delle quote di una Newco proprietaria della sola l'Area di Montebello (dunque, non di quella di Torri di Quartesolo);
- 2) L'impegno continua ad essere condizionato, come previsto nelle ultime bozze di scritture redatte nei mesi in corso, alla approvazione, con il consenso della Regione Veneto e parere favorevole, espresso nelle competenti sedi e forme, dalla Provincia di Vicenza, di uno strumento urbanistico generale che renda l'area di cui la società è proprietaria nel Comune di Montebello Vicentino (o l'area - di superficie sostanzialmente analoga - di cui la stessa società sia divenuta proprietaria a seguito di permuta parziale con i terreni che appartengono a C.I.S. s.p.a., come da planimetria allegata sub ___) idonea all'insediamento di attività commerciali di grandi strutture di vendita, per una slp minima pari a mq. 90.000; qualora detto strumento urbanistico generale venga approvato da parte di Ente diverso dalla Regione Veneto, la condizione si considererà avverata solo in presenza di atto espresso della medesima Regione, recante parere favorevole - sotto il profilo urbanistico - all'insediamento di attività commerciali per grandi strutture di vendita del dimensionamento minimo indicato, ove occorra anche acquisito a titolo di valutazione preliminare in ordine alla promozione di strumenti di programmazione negoziata, da attivarsi in via sostitutiva agli ulteriori strumenti urbanistici di cui al presente comma;
- 3) Termine per l'avveramento della condizione sospensiva: 31/12/2010 (con facoltà di Filippi di prorogarlo di un ulteriore anno: 31/12/2011);
- 4) se la condizione sospensiva su Montebello non si verifica entro il termine massimo pattuito, Nuovo Filippi tratterrà le somme ricevute a titolo di caparra e A.F. cederà ad Arco una porzione dell'Area di Montebello (con destinazione industriale) le cui dimensioni corrisponderanno al risultato della seguente

formula:

somma versata da Arco quale caparra / 100-120 (€ al mq.);

- 5) in pendenza del preliminare, Arco si impegna a versare, quali ulteriori integrazioni della caparra confirmatoria, le seguenti somme:
 - alle relative scadenze, i residui ratei di pagamento relativi alla rivalutazione delle quote dell'ottobre scorso (circa € 1.600.000);
 - alle relative scadenze, gli interessi passivi bancari sui mutui in essere per gli anni 2009 e 2010 (circa € 2.400.000);
 - qualora Filippi, alla data del 31/12/2010, decidesse di prorogare il termine per l'avveramento della condizione di un altro anno, Arco corrisponderà un'ulteriore integrazione di caparra pari agli interessi passivi relativi al 2011, però previa consegna di fideiussione bancaria di importo corrispondente.
- 6) Dalla sottoscrizione del nuovo contratto preliminare, Arco gestirà con idonea procura di AF tutte le operazioni connesse allo sviluppo immobiliare dell'area di Montebello con professionisti di propria fiducia, sostenendo tutte le relative spese tecniche, con obbligo di comunicazione costante (e preventiva per i passaggi più importanti) in favore di AF
- 7) Arco valuterà se conservare o sostituire i membri del cda del Consorzio di nomina AF (ad oggi Pupa e Carta); in ogni caso, se uno dei membri resta espressione di AF, occorrerà un patto di sindacato tra AF e Arco per le votazioni nel CdA (con scrittura separata);
- 8) Questioni aperte:
 - i) Come imputare o ripartire le somme che AF si è impegnata a corrispondere al CIS in base all'ultima modifica del protocollo (ipotesi già discussa: resta a carico di Arco se i ICIS concorda che, nella determinazione del valore dell'area V2 del protocollo d'intesa, si scontano gli standard qualitativi che Arco pagherà al Comune; in caso, contrario, la differenza resta a carico di Filippi
 - ii) Determinazione esatta ed imputazione delle somme che AF dovrà corrispondere al comune (3-5 milioni?).

vorrei condividere con Voi questi brevi appunti, prima di redigere una nuova bozza contrattuale.

Attendo un Vostro cortese riscontro.

miei migliori saluti.

Avv. Gianluca Bettelli

Avvocati in Modena

civile - penale - canonico - lavoro

Via Geminiano Capilupi n. 21

41100 – MODENA

Tel. 059 271021 – Fax. 059 271274

14/02/2009

venerdì 13 marzo 2009

alberto filippi

riassunto per semplicità i punti focali dell'allegato contratto:

1. prezzo al netto dei costi per CIS – CONSORZIO – COMUNE MONTEBELLO O ALTRE ISTITUZIONI (costi terzi). Euro 65 milioni.
2. condizione: raggiungimento dell'idoneità urbanistica per consentire l'insediamento di grandi strutture di vendita anche con struttura di centro commerciale. (concordata con avvocato D'Ettore \ Faresin).
3. a f garantisce che se i "costi terzi" dovessero superare i 14,8 milioni di euro l'importo eccedente sarà scalato dal prezzo; se dovessero essere inferiori l'eventuale risparmio sarà totalmente ed integralmente a vantaggio esclusivo di immobiliare arco.
4. se non si dovesse raggiungere la condizione af invece di restituire caparre o anticipi cederà parte dell'area in questione con destinazione urbanistica D4 al prezzo unitario di 150 euro/mq.
5. viene prevista una scaletta di pagamenti che arco farà ad af per consentire il pagamento ad af degli interessi bancari fino alla data di 31\12\2010. oltre arco sosterrà ancora i pagamenti per altri 12 mesi a fronte però di fideiussione bancaria di af per eventuale restituzione di queste ultime somme in caso di risoluzione del contratto per inadempimento di af.
6. termine 31\12\2010 prorogabile per af di altri 12 mesi.

N. 127.638 Repertorio

N. 23.008 Raccolta

COMPRAVENDITE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, il giorno sei del mese di aprile

6 aprile 2009

In Lonigo, nel mio studio alla Via C.Porta n. 34.

Avanti a me Dr. Proc. BENIAMINO ITRI, Notaio in Lonigo, ove risiedo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, si sono costituiti i signori:

- DAL CERO LINO, nato a Montebello Vicentino il 28 dicembre 1932, residente a Montebello Vicentino, alla Via Lago Maggiore n. 31, Cod.fisc.: DLC LNI 32T28 F442Z, coniugato in regime di separazione dei beni;

- DAL CERO BRUNO, nato a Montebello Vicentino il 1° Gennaio 1931, ivi residente alla Via Cederle n. 36, Cod.fisc.: DLC BRN 31A01 F442Z, coniugato in regime di separazione dei beni;

- DAL CERO MARIO, nato a Montebello Vicentino il 22 giugno 1934, ivi residente alla Via Cason n. 4, Cod.fisc.: DLC MRA 34H22 F442X, coniugato in regime di separazione dei beni;

- DAL CERO FRANCESCO, nato a Montebello Vicentino il 25 novembre 1938, ivi residente alla Via Fara n. 8, Cod.fisc.: DLC FNC 38S25 F442L, coniugato in regime di separazione dei beni;

Zanchetta Galdino, nato a Pove del Grappa (VI) il 24 ottobre 1947, ivi residente, alla Via Monte Asolone n. 2, cod.fisc.: ZNC GDN 47R24 G943K, domiciliato per la carica presso la sede della società, ove in appresso, intervenuto al presente atto esclusivamente nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, della società:

- "CENTRO INTERSCAMBIO MERCI E SERVIZI - C.I.S. S.P.A.", con sede in Vicenza, Contra' Gazzolle n. 1, capitale sociale Euro 5.234.645,00 (cinquemilioniduecentotrentaquattromilaseicentoquarantacinque virgola zerozero) interamente versato, iscritta presso il Registro Imprese di Vicenza, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione: 02026570248, REA: VI-201694, munito dei necessari poteri in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione del giorno 18 aprile 2006, n. 5/2006, che in estratto autentico in data odierna, N. 127.637 Rep. per me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera A);

Filippi Franco, nato a Vicenza (VI) il 5 febbraio 1968, residente a Vicenza (VI), al Viale Margherita n. 6, cod.fisc.: FLP FNC 68B05 L840V, domiciliato per la carica presso la società ove in appresso, il quale interviene al presente atto quale socio accomandatario gerente e legale rappresentante della Società:

- "AF 99 DI ALBERTO E FRANCO FILIPPI & C. S.A.S.", con sede in Torri di Quartesolo, alla Via Roma n. 292, capitale sociale Euro 6.400,00 (seimilaquattrocento virgola zerozero), iscritta nel Registro delle Imprese di Vicenza, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione: 02784900249, REA: VI-274205, munito dei pieni poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, in virtù dello statuto sociale.

Io Notaio sono certo della personale identità, qualità, veste e poteri dei costituiti,

i quali mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue:

PRIMA COMPRAVENDITA

Articolo 1

I signori Dal Cero Lino, Dal Cero Bruno, Dal Cero Mario e Dal Cero Francesco, ciascuno per la quota di diritto pari ad 1/4 (un quarto) e così cumulativamente tra loro per l'intero, vendono, cedono e trasferiscono, senza riserva alcuna, alla società "CENTRO INTERSCAMBIO MERCI E SERVIZI - C.I.S. S.P.A.", che come sopra costituita e rappresentata ed in buona fede accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente cespite immobiliare sito in Comune di Montebello Vicentino, e precisamente:

- lunga striscia di terreno (reliitto stradale), della complessiva superficie catastale di mq. 489 (quattrocentoottantanove), classificata nel vigente P.R.G. in z.t.o. "E2"
- rurale, in fascia di rispetto stradale;

confinante con: strada statale e restante proprietà della parte acquirente;

salvo i più precisi;

in catasto detto cespite risulta identificato al C.T., nel citato Comune di Montebello Vicentino, al foglio 9, col mappale n.ro:

- 433 (ex 419 ex 1) are 4.89 RDE. 1,14 RAE. 0,76

(sono are quattro e centiare ottantanove).

Articolo 2

Il prezzo della vendita è convenuto e stabilito in complessivi Euro 19.560,00 (diciannovemilacinquecentosessanta virgola zerozero), di cui Euro 13.063,64 (tredicimilasessantatre virgola sessantaquattro) già corrisposti ed Euro 6.496,36 (seimilaquattrocentonovantasei virgola trentasei) da corrisondersi senza decorso di interesse alcuno entro e non oltre 90 (novanta) giorni da oggi; la parte venditrice, nel dichiarare di aver già ricevuto in precedenza l'acconto prezzo come sopra indicato, rilascia alla parte acquirente fin da ora ampia ed estintiva quietanza a saldo anche relativamente alla quota parte di prezzo dilazionata, salvo il buon fine del suddetto ulteriore pagamento, e rinuncia comunque all'ipoteca legale, con esonero per il signor Conservatore dei RR.II. da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad Euro 3.265,91 (tremiladuecentosessantacinque virgola novantuno) mediante assegno bancario NON TRASFERIBILE n. 0259704852-04, della Banca Popolare di Vicenza, filiale 10 di Vicenza, intestato al signor Dal Cero Francesco, emesso in data 13 febbraio 2008;

- quanto ad Euro 3.265,91 (tremiladuecentosessantacinque virgola novantuno) mediante assegno bancario NON TRASFERIBILE n. 0259704853-05, della Banca Popolare di Vicenza, filiale 10 di Vicenza, intestato al signor Dal Cero Lino, emesso in data 13 febbraio 2008;

- quanto ad Euro 3.265,91 (tremiladuecentosessantacinque virgola novantuno) mediante assegno bancario NON TRASFERIBILE n. 0259704854-06, della Banca Popolare di Vicenza, filiale 10 di Vicenza, intestato al signor Dal Cero Bruno, emesso in data 13 febbraio 2008;

- quanto ad Euro 3.265,91 (tremiladuecentosessantacinque virgola novantuno) mediante assegno bancario NON TRASFERIBILE n. 0259704851-03, della Banca Popolare di Vicenza, filiale 10 di Vicenza, intestato al signor Dal Cero Mario, emesso in data 13 febbraio 2008;

- quanto ad Euro 6.496,36 (seimilaquattrocentonovantasei virgola trentasei) verranno corrisposte, senza aggravio di interessi entro 60 (sessanta) giorni da oggi, come sopra precisato.

SECONDA COMPRAVENDITA

Articolo 3

I signori Dal Cero Lino, Dal Cero Bruno, Dal Cero Mario e Dal Cero Francesco, ciascuno per la quota di diritto pari ad 1/4 (un quarto) e così cumulativamente tra loro per l'intero, vendono, cedono e trasferiscono, senza riserva alcuna, alla società "AF 99 DI ALBERTO E FRANCO FILIPPI & C. S.A.S.", che come sopra costituita e rappresentata ed in buona fede accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente cespite immobiliare sito in Comune di Montebello Vicentino, e precisamente:

- lunga striscia di terreno (relitto stradale), della complessiva superficie catastale di mq. 2.398 (duemilatrecentonovantotto), classificata nel vigente P.R.G. in z.t.o. "E2"
- rurale, in fascia di rispetto stradale;

confinante con: strada statale e restante proprietà della parte acquirente;

salvo i più precisi;

in catasto detto cespite risulta identificato al C.T., nel citato Comune di Montebello Vicentino, al foglio 9, coi mappali n.ri:

- 420 (ex 1) are 5.64 RDE. 1,31 RAE. 0,87

- 434 (ex 419 ex 1) are 18.34 RDE. 4,26 RAE. 2,84

Totale are 23.98 RDE. 5,57 RAE. 3,71

(sono are ventitre e centiare novantotto).

Articolo 4

Il prezzo della vendita è convenuto e stabilito in complessivi Euro 95.920,00 (novantacinquemilanovecentoventi virgola zerozero), di cui Euro 12.416,36 (dodicimilaquattrocentosedici virgola trentasei) già corrisposti ed Euro 83.503,64 (ottantatremilacinquecentotré virgola sessantaquattro) da corrispondersi senza decorso di interesse alcuno entro e non oltre 90 (novanta) giorni da oggi; la parte venditrice, nel dichiarare di aver già ricevuto in precedenza l'acconto prezzo come sopra indicato, rilascia alla parte acquirente fin da ora ampia ed estintiva quietanza a saldo anche relativamente alla quota parte di prezzo dilazionata, salvo il buon fine del suddetto ulteriore pagamento, e rinuncia comunque all'ipoteca legale, con esonero per il signor Conservatore dei RR.II. da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad Euro 3.104,09 (trecentoquattro virgola zeronove) mediante assegno bancario NON TRASFERIBILE n. 0260496322-08 della Banca Popolare di Vicenza, filiale di Torri di Quartesolo, intestato al signor Dal Cero Francesco, emesso in data 13 febbraio 2008;
- quanto ad Euro 3.104,09 (trecentoquattro virgola zeronove) mediante assegno bancario NON TRASFERIBILE n. 0260496323-09 della Banca Popolare di Vicenza, filiale di Torri di Quartesolo, intestato al signor Dal Cero Lino, emesso in data 13 febbraio 2008;
- quanto ad Euro 3.104,09 (trecentoquattro virgola zeronove) mediante assegno bancario NON TRASFERIBILE n. 0260496321-07 della Banca Popolare di Vicenza, filiale di Torri di Quartesolo, intestato al signor Dal Cero Bruno, emesso in data 13 febbraio 2008;
- quanto ad Euro 3.104,09 (trecentoquattro virgola zeronove) mediante assegno bancario NON TRASFERIBILE n. 0260496325-11 della Banca Popolare di Vicenza, filiale di Torri di Quartesolo, intestato al signor Dal Cero Mario, emesso in data 13 febbraio 2008;
- quanto ad Euro 83.503,64 (ottantatremilacinquecentotré virgola sessantaquattro) verranno corrisposte, senza aggravio di interessi entro 60 (sessanta) giorni da oggi, come sopra precisato.

DISPOSIZIONI COMUNI

Articolo 5

I cespiti immobiliari in oggetto pervennero alla parte venditrice giusta titoli antecedenti al 1° gennaio 1963, nonché giusta atto in data 15 giugno 1970 n. 17768 rep. per Notaio Italo Dianese di Lonigo, debitamente registrato e trascritto a Vicenza il 18 giugno 1970 ai n.ri 5760/4764;

ai quali titoli ci si richiama per la più antica provenienza.

Articolo 6

Le presenti vendite si eseguono nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti immobiliari in oggetto si trovano, a misura e non a corpo, con ogni accessione, accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza, diritto, ragione, azione e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, quali evidenziati dalla situazione dei luoghi e dai titoli di provenienza, posseduti nella loro intera consistenza in forma pubblica, pacifica e non interrotta fin dal titolo di provenienza;

e come si possiede si ha diritto di possedere e pervenire alla parte venditrice nulla escluso od eccettuato.

Articolo 7

La parte venditrice garantisce la proprietà, la disponibilità e la ineccepibile provenienza dei cespiti immobiliari oggetto del presente atto e la loro libertà da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, oneri e censi.

In particolare i signori Dal Cero Lino, Dal Cero Bruno, Dal Cero Mario e Dal Cero

Francesco, garantiscono anche circa la parziale mancanza di continuità storica delle trascrizioni.

Articolo 8

La parte venditrice trasferisce il possesso legale e materiale dei cespiti immobiliari in oggetto da oggi a ciascuna parte acquirente, le quali da oggi pagheranno oneri ed imposte e ne percepiranno le rendite.

Articolo 9

A norma dell'art. 30 secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, si allega al presente atto sotto la lettera B) il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal funzionario del Comune di Montebello Vicentino in data 3 marzo 2009, dichiarando i venditori signori Dal Cero Lino, Dal Cero Bruno, Dal Cero Mario e Dal Cero Francesco, che dalla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici della zona e che il terreno in oggetto è privo di costruzioni.

Articolo 10

La parte venditrice garantisce non esservi aventi diritto alla prelazione.

Le parti dichiarano e riconoscono di essere state rese edotte in ordine alle conseguenze e procedure legali relative ad eventuali aventi diritto a prelazione e nel contempo confermano che eventuali accertamenti ad essa prelazione relativi ovvero procedure conseguenti non hanno mai costituito nè costituiscono oggetto della prestazione professionale richiesta.

Articolo 11

Spese e tasse del presente atto ed ogni sua consequenziale cedono a carico di ciascuna parte acquirente.

Articolo 12

(DICHIARAZIONE NEGATIVA)

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del C.C..

Le parti mi dispensano dalla lettura e visione degli allegati per averne piena ed integrale conoscenza.

E,

richiesto, ricevo il presente atto scritto parte da me Notaio e parte da persona di mia fiducia su quattordici facciate di quattro fogli viene da me Notaio letto ai costituiti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore 15,00 (ore quindici e minuti zero).

F.to: Dal Cero Mario

F.to: Dal Cero Bruno

F.to: Dal Cero Francesco

F.to: Dal Cero Lino

F.to: Franco Filippi

F.to: Zanchetta Galdino

F.to: Beniamino Itri notaio

CONTRATTO PRELIMINARE

FILIPPI ALBERTO, nato a Vicenza il 07.01.1966 e residente ad Arcugnano (VI), via Spianzana, n. 2, c.f. FLP LRT 66A07 L840J;

FILIPPI FRANCO, nato a Vicenza il 05.02.1968 ed ivi residente, in viale Margherita, n. 6, c.f. FLP FNC 68B05 L840V;

FILIPPI CARLO, nato a Valdagno in data 01.12.1930, e residente ad Arcugnano (VI), via Roma, n. 14, c.f. FLP CRL 30T01 L551U;

SCARANTO ORIANA, nata a Altavilla Vicentina (VI) il 26.10.1943 e residente ad Arcugnano (VI), via Roma, n. 14, c.f. SCR RNO 43R66 A231S;

FILIPPI CARLO S.R.L., con sede in Torri di Quartesolo (VI), via Roma, n. 292, c.f., partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 03217030240, in persona del sig. Carlo Filippi, nato a Valdagno in data 01.12.1930, residente a Arcugnano (VI), via Roma n. 14, c.f. FLPCRL30T01L551U, in qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione e Amministratore delegato,

(nel prosieguo, congiuntamente, i "CEDENTI" o "PROMITTENTI")

da una parte

e

IMMOBILIARE ARCO S.R.L., con sede in Brescia, viale della Bornata, n. 42, c.f., partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia 03367980178, rappresentata, ai fini del presente atto, dal Presidente del Consiglio di amministrazione sig. Saleri Gianbattista, nato a Brescia, il 13.11.1963, residente a Bovezzo (BS), via Nikolajewka, n. 2/bis, codice fiscale SLRGBT63S13B157N,

(nel prosieguo, "ARCO" o "Promissaria" o Cessionaria")

dall'altra parte

i quali, nel prosieguo, sono definiti anche "Parti" (collettivamente) e "Parte" (singolarmente)

premesse che

- a) i PROMITTENTI sono titolari del 100% delle quote di AF 99 di Alberto e Franco Filippi & C. s.a.s., con sede a Torri di Quartesolo (VI), via Roma, n. 292, c.f., partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 02784900249 (nel prosieguo, "AF"); in particolare, i signori Carlo Filippi e Oriana Scaranto e la società Filippi Carlo s.r.l. ne sono soci accomandanti ed i signori Alberto Filippi e Franco Filippi ne sono soci accomandatari (e sottoscrivono il presente Contratto anche in tale veste);**
- b) AF è proprietaria di un'area, avente superficie complessiva di circa 227.134 mq. (duecentoventisettemilacentotrentaquattro) (nel prosieguo l'"Area 1"), identificata al Catasto Terreni del comune di Montebello Vicentino (VI) al foglio 9, particelle nn. 31 - 64 - 96 - 97 - 98 - 100 - 101 - 102 - 112 - 124 - 125 - 205 - 206 - 207 - 209 - 211 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 420 - 434; il tutto come meglio graficamente identificato con il colore azzurro nella planimetria che, sottoscritta dalle Parti, viene allegata al presente Contratto sotto la lettera "A"; è noto alle Parti che, secondo il vigente p.r.g., le particelle nn. 31 - 64 - 96 - 97 - 98 - 100 - 101 - 102 - 112 - 124 - 125 - 205 - 206 - 207 - 209 - 211 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 hanno destinazione d'uso logistica - D4, mentre le particelle nn. 420 e 434 (di complessivi mq 2.398) hanno destinazione d'uso agricola E2;**
- c) l'Area 1 ricade per la massima parte - ne sono esclusi, infatti, i soli mappali nn. 420 e 434 - all'interno di un ambito (nel prosieguo, l'"Ambito") che**

costituisce, secondo le previsioni del vigente p.r.g. del Comune di Montebello Vicentino, la zona territoriale omogenea D4, nella quale l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla previa pianificazione attuativa (mediante piano particolareggiato);

d) la parte residua dell'Ambito (di seguito, "Area CIS") è di proprietà della società Centro Interscambio Merci e Servizi - C.I.S. s.p.a., con sede in Vicenza, contrà Gazzolle n.1, c.f., p. I.V.A. e n. di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 02026570248 (nel prosieguo, "CIS"), la quale in data 06.04.2009 è divenuta altresì proprietaria dell'area a destinazione agricola E2 identificata al Catasto Terreni del Comune di Montebello Vicentino, foglio 9, con il mappale n. 433, di 489 mq;

e) per disciplinare la pianificazione attuativa e l'urbanizzazione dell'Ambito, AF e CIS hanno costituito, per atto 03.12.2007, Rep. n. 109.520, Racc. n. 33.726 notaio P. Dianese di Vicenza, il "Consorzio Attuazione Centro Interscambio Logistico" (nel prosieguo, il "Consorzio"), del quale si allegano, al presente Contratto, sub "B" e "C", l'atto costitutivo e lo statuto;

f) in data 23.01.2009, AF e CIS hanno conferito al Consorzio procura (di cui si allegano i testi sub "D" ed "E") per la stipula di un atto di permuta tra una parte dell'Area 1 e una parte dell'Area CIS, al fine di modificare le rispettive proprietà; a seguito di tale permuta AF diverrà proprietaria di un'area (avente la medesima superficie dell'Area 1) identificata con il colore rosso nella planimetria che, sottoscritta dalle Parti, viene allegata al Contratto, sotto la lettera "F" (nel prosieguo, l'"Area 2");

g) AF è attualmente proprietaria, oltre che dell'Area 1, dei seguenti immobili:

- nel comune di Torri di Quartesolo (VI), di un fondo parzialmente edificato della superficie reale di circa mq. 38.655, sito alla Via Roma (di seguito, "Area Torri"), censito al Catasto Terreni al foglio 6, mappali 142 (porzione di ha 3.97.49 in corso di frazionamento), 108 (ha 0.16.80), 247 (ha 0.01.90), 248 (ha 0.01.75), 251 (ha 0.02.75), 6 (ha 0.09.60), 109 (ha 0.04.90), 705 (ha 0.00.65, se non ceduto al comune), e al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 142, subb 4, 13, 14, 15, 16 e 24, attualmente classificato dal vigente PRG come z.t.o. D/1; sul quale sono attualmente allocati: lo stabilimento e gli uffici di

Unichimica s.r.l., due medie strutture di vendita e due esercizi di vicinato locati a terzi sino al 23.4.2011,

un impianto di autolavaggio autorizzato; è gravato da servitù di elettrodotto e di acquedotto;

nel comune di Arcugnano, frazione Torri di Arcugnano (VI), di una villa denominata "Villa Salvi, Renieri, Fracasso", censita nell'elenco delle Ville Venete della provincia di Vicenza, sita alla Via Torri n. 2, consistente in una casa di civile abitazione con annessi rustici e terreni di pertinenza, censita al Catasto Fabbricati al foglio 8, mappale 94, subb 3 (A/2) e 4 (B/7), nonché al Catasto Terreni al foglio 8, mappali 1153, 86, 95, 143, 144, 222 e 233 (di seguito "Villa di Torri"); h) nel mese di ottobre 2008, AF ha provveduto a rivalutare il valore dell'Area 1, sino all'importo di € 34.000.000,00 (trentaquattromilioni/00), ai sensi dell'art. 2, comma 2, d.l. n. 282/2002, conv. in l. n. 27/2003, come modificato ai sensi dell'art. 4, comma 9-ter, del d.l. n. 97/2008, conv in l. n. 129/2008, in conformità a quanto contenuto nella documentazione che si allega sub lettera "G";

PROMITTENTI si sono determinati ad alienare il 100% delle quote di AF (ovvero le quote di altra società di nuova costituzione), ed ARCO ha manifestato la propria volontà di acquistarle, qualora: (i) AF, alla data di trasferimento delle quote, sia esclusivamente proprietaria dell'Area 1 ovvero dell'Area 2 (aventi, comunque, la medesima superficie di non meno di mq 224.000); (ii) sia stato approvato uno strumento urbanistico tale da rendere l'Area 1 o, alternativamente, l'Area 2 Ambito idoneo all'insediamento di grandi strutture di vendita, come più ampiamente rappresentato al seguente art. 6; poiché ARCO è interessata ad acquistare la totalità delle quote della società che sia proprietaria esclusiva dell'Area 1 ovvero dell'Area 2, peraltro, purché sussistano le predette condizioni sinteticamente descritte sub (i) e (ii); in esecuzione di un precedente contratto preliminare di cessione della totalità delle quote di una società (di futura costituzione) proprietaria esclusiva della sola Area 1, ARCO ha corrisposto ad AF, in più soluzioni, l'importo complessivo di € 1.938.000,00 (euro unmilionenovecentotrentottomila/00) a titolo di caparra confirmatoria; oggi, i PROMITTENTI si sono determinati a modificare la struttura dell'operazione di cui alla precedente lettera j), prevedendo la cessione ad Arco delle quote della stessa AF (purché proprietaria della sola Area 1 ovvero della sola Area 2), ferma restando la possibilità dei soci di AF cedere ad Arco, in alternativa, le quote di un'altra società, divenuta comunque proprietaria della sola Area 1 ovvero della sola Area 2; Arco ha, all'uopo, manifestato la propria disponibilità ad accettare tale modifica; conseguentemente, AF - con il consenso di Arco - cede ai PROMITTENTI la propria posizione contrattuale nel rapporto di cui alla precedente lettera j) ; pertanto, tutte le somme sino ad oggi corrisposte da Arco ad AF debbono intendersi corrisposte da Arco ai PROMITTENTI, a titolo di caparra confirmatoria, in relazione alle obbligazioni nascenti dal presente Contratto.

termini e alle espressioni definiti in altre clausole di questo Contratto, ai fini dello stesso, i termini e le espressioni di seguito scritti in corsivo ed aventi la lettera iniziale maiuscola hanno il significato di seguito previsto per ciascuno di essi, essendo inteso che i termini e le espressioni definiti al plurale si intendono definiti anche al singolare e viceversa:

"Ambito": si intende la porzione di terreno, sita nel comune di Montebello Vicentino (VI), della superficie complessiva di circa mq 495.166, avente, nel vigente PRG del predetto Comune, la destinazione urbanistica "D4 - Interscambio Logistico" ed attualmente di proprietà, per la quota di circa 54,61%, di CIS (Area CIS) e, per la residua quota, di circa 45,39%, di AF;

- "Area 1": si intende l'area, avente superficie complessiva di circa 227.134 mq. (duecentoventisettemilacentotrentaquattro), identificata al Catasto Terreni del comune di Montebello Vicentino (VI) al foglio 9, particelle nn. 31 - 64 - 96 - 97 - 98 - 100 - 101 - 102 - 112 - 124 - 125 - 205 - 206 - 207 - 209 - 211 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 420 - 434; il tutto come meglio graficamente identificato con il colore azzurro nella planimetria allegata al Contratto, sotto la lettera "A";
- "Area 2": si intende l'area di cui AF diverrà proprietaria, ad esito dell'atto di permuta, descritto alla lettera f) delle Premesse, avente superficie pressoché identica all'Area 1 ed identificata con il colore rosso nella planimetria allegata al Contratto sotto la lettera "B"
- "Area 3": si intende la porzione di terreno, valorizzata convenzionalmente in € 150,00 al mq, della quale i PROMITTENTI si impegnano a trasferire la proprietà ad Arco, qualora non si avverasse tempestivamente la Condizione Sospensiva;
- "Area CIS": si intende la porzione dell'Ambito, di cui è attualmente proprietaria la società CIS;
- "Condizione Sospensiva": si intende l'evento, al verificarsi del quale le Parti hanno subordinato l'efficacia giuridica del presente Contratto;
- "Consorzio": si intende il "Consorzio Attuazione Centro Interscambio Logistico", costituito, per disciplinare la pianificazione attuativa ed urbanistica dell'Ambito, da AF e CIS;
- "Contratto Definitivo": si intende l'atto di trasferimento della Partecipazione, da stipularsi entro 90 giorni dall'avveramento della Condizione Sospensiva;
- "Data di Esecuzione": si intende la data nella quale l'Esecuzione avrà effettivamente luogo, in conformità alle applicabili disposizioni di questo Contratto;
- "Esecuzione": si intende il trasferimento della titolarità della Partecipazione, nonché il pagamento del Prezzo della Partecipazione nella misura pattuita, con le modalità previste nel prosieguo del presente Contratto;
- "Parte" o "Parti": si intendono i PROMITTENTI, da una parte, ed Arco, dall'altra, considerati individualmente o collettivamente, a seconda del contesto;
- "~~Società~~": si intende ~~AF o la diversa società che alla Data di Esecuzione sarà esclusiva proprietaria della sola Area 1 o della sola Area 2;~~
- "Partecipazione": si intendono e le a totalità delle quote sociali oggetto di cessione della Società AF;
- "Periodo Interinale": si intende il periodo di tempo intercorrente tra la stipula del presente Contratto e l'Esecuzione;
- "Prezzo": si intende l'importo dovuto da Arco ai PROMITTENTI, quale corrispettivo complessivo per l'acquisto della Partecipazione;

- **"Situazione Contabile di Riferimento"**: si intende la situazione patrimoniale della Società società le cui quote saranno oggetto di cessione AF alla Data di Esecuzione, redatta secondo principi contabili dettati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e Collegio Nazionale dei Ragionieri e nel rispetto del Codice Civile (ivi compreso l'eventuale accantonamento delle imposte maturate sino a tale data), che dovrà essere consegnata alla Cessionaria, almeno 5 (cinque) giorni prima dell'Esecuzione;

3. obbligo di vendere e di acquistare

3.1 I PROMITTENTI si obbligano a cedere ad Arco, che si obbliga ad acquistare per sé o per persona, società od ente che si riserva di nominare ai sensi del successivo punto 3.2, la totalità delle quote sociali di AF – ovvero di altra società (avente la forma giuridica di società a responsabilità limitata) che si trovi nell'identica situazione giuridica di AF - una Società (in seguito anche solo "Partecipazione"), sul presupposto che, alla Data di Esecuzione, la stessa sia esclusiva proprietaria della sola Area 1 ovvero della sola Area 2 e si siano avverati tutti gli eventi dedotti quali Condizioni Sospensive al successivo art. 6, a fronte del pagamento del Prezzo di cui al successivo art. 5. La Società di cui saranno cedute le quote potrà essere AF o un'altra società (anche di futura costituzione), ferme restando le condizioni stabilite dal presente contratto.

3.2 L'eventuale nomina di terzo prevista al paragrafo 3.1 potrà avvenire mediante semplice dichiarazione scritta, purché consegnata all'altra Parte almeno 10 giorni prima della Data di Esecuzione.

3.3 In deroga a ogni diversa disposizione, la Parte sarà obbligata, in solido con il terzo designato, per il puntuale ed esatto adempimento delle obbligazioni derivanti da questo Contratto relativamente alle quali sia

stata esercitata la facoltà di designazione prevista dal precedente paragrafo 3.1.

3.4 Il trasferimento della titolarità della Partecipazione avrà luogo alla Data di Esecuzione, contestualmente al perfezionamento degli atti e degli adempimenti costituenti l'Esecuzione.

3.5 La Partecipazione sarà compravenduta con godimento, dalla Data di Esecuzione, cosicché spetterà al futuro acquirente ogni eventuale distribuzione di riserve e/o utili di esercizio corrisposta successivamente a tale data.

4. Condizioni sospensive

4.1 L'obbligo di acquistare la Partecipazione, di cui al punto 3.1, acquisirà efficacia, se sarà approvato, con provvedimento della Regione Veneto e con parere favorevole, espresso nelle competenti sedi e forme, della Provincia di Vicenza, uno strumento urbanistico generale, che renda l'Area 1, ovvero, alternativamente, l'Area 2 ~~Ambito~~ idonee all'insediamento di grandi strutture di vendita per una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima non inferiore a mq 67.000 (metri quadrati sessantasettemila).

4.2 La condizione si considererà avverata, anche nel caso in cui l'effettiva realizzazione di grandi strutture di vendita di cui al precedente art.

4.1 nell'Ambito risulti subordinata all'approvazione di ulteriori strumenti urbanistici, purché l'approvazione degli stessi sia di competenza comunale (l'obbligo di acquistare la Partecipazione - esemplificando - acquisterà efficacia, quand'anche l'effettiva realizzazione di grandi strutture di vendita

sia subordinata all'approvazione del piano degli interventi di cui all'art. 12, comma 3, della l. reg. Veneto n. 11/2004 e/o di un piano urbanistico attuativo).

4.3 Qualora lo strumento urbanistico generale, di cui al precedente comma 1, venga approvato da parte di un ente diverso dalla Regione Veneto, la condizione si considererà avverata solo in presenza di atto espresso della medesima Regione, recante parere favorevole - sotto il profilo urbanistico - all'insediamento di grandi strutture di vendita del dimensionamento indicato, anche acquisito a titolo di valutazione preliminare in ordine alla promozione di strumenti di programmazione negoziata da attivarsi in via sostitutiva agli ulteriori strumenti urbanistici di cui al presente comma.

4.4 La condizione si considererà definitivamente non avverata, se lo strumento urbanistico generale di cui al punto 4.1 non sarà stato approvato entro e non oltre il 31 dicembre 2010.

4.5 Il termine di cui al precedente punto 4.4 potrà essere prorogato, anche più di una volta e, comunque, sino al termine massimo del 31 dicembre 2011, da tutte le Parti, con comunicazione scritta da effettuarsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, anticipata via fax, da farsi pervenire all'altra Parte, necessariamente entro la scadenza del termine originario.

4.6 La Parte che venisse a conoscenza dell'avveramento della condizione sarà tenuta a comunicarlo tempestivamente all'altra Parte e, in ogni caso, entro 10 (dieci) giorni dalla conoscenza stessa, consegnando contestualmente copia della documentazione che comprovi l'intervenuto avveramento.

4.7 *E' riservata alla Promissaria, nel cui interesse la condizione sospensiva di cui all'art. 4.1 è apposta, la libera facoltà di darla per avverata, con pieno effetto tra le Parti, a mezzo di specifica lettera raccomandata con avviso di ricevimento, anticipata via fax, da farsi pervenire all'altra Parte entro la data di scadenza del termine originario o di quello eventualmente prorogato.*

5. prezzo DELLA PARTECIPAZIONE

5.1 *Il Prezzo della cessione della Partecipazione (di seguito, il "Prezzo") viene convenuto dalle Parti nell'importo pari al risultato della seguente operazione algebrica:*

$$"A" + "B" - "C"$$

dove:

"A" è dato dal valore dell'Area 1, da considerarsi identico al valore dell'Area 2, che le Parti stabiliscono, a corpo, in € 65.000.000,00 (sessantacinquemilioni/00);

"B" è pari al valore dei crediti di AF (ovvero della diversa società le cui quote saranno oggetto di cessione) ~~ella Società~~ al momento dell'Esecuzione, come risultanti dalla Situazione Contabile di Riferimento;

"C" è pari al valore dei debiti di AF (ovvero della diversa società le cui quote saranno oggetto di cessione) ~~ella società~~ al momento dell'Esecuzione, come risultanti dalla Situazione Contabile di Riferimento.

5.2 Il pagamento del Prezzo, come determinato al precedente punto 5.1, sarà corrisposto secondo i seguenti tempi e modalità:

a) la somma di complessivi € ~~2.401.938.000,00~~ (euro unmilionenovecentotrentottomila/00), a titolo di caparra confirmatoria è stata pagata, prima d'oggi, da Arco ai PROMITTENTI, i quali ne rilasciano quietanza;

~~b) la somma di € 470.000,00 (euro quattrocentosettantamila/00), a titolo di integrazione della caparra confirmatoria, sarà pagata entro il 15 aprile 2009;~~

c) la somma di € 470.000,00 (euro quattrocentosettantamila/00), a titolo di integrazione della caparra confirmatoria, sarà pagata entro il 30 giugno 2009;

d) la somma di € 470.000,00 (euro quattrocentosettantamila/00), a titolo di integrazione della caparra confirmatoria, sarà pagata entro il 30 settembre 2009;

e) la somma di € 800.000,00 (euro ottocentomila/00), a titolo di integrazione della caparra confirmatoria, sarà pagata, entro il 25 ottobre 2009;

f) la somma di € 470.000,00 (euro quattrocentosettantamila/00), a titolo di integrazione della caparra confirmatoria, sarà pagata entro il 31 dicembre 2009;

g) la somma di € 470.000,00 (euro quattrocentosettantamila/00), a titolo di integrazione della caparra confirmatoria, sarà pagata entro il 31 marzo 2010;

h) la somma di € 470.000,00 (euro quattrocentosettantamila/00), a titolo di integrazione della caparra confirmatoria sarà pagata entro il 30 giugno 2010;

i) la somma di € 470.000,00 (euro quattrocentosettantamila/00), a titolo di integrazione della caparra confirmatoria, sarà pagata entro il 30 settembre 2010;

j) la somma di € 800.000,00 (euro ottocentomila/00), a titolo di integrazione della caparra confirmatoria, sarà pagata, entro il 25 ottobre 2010;

k) la somma di € 470.000,00 (euro quattrocentosettantamila/00), a titolo di integrazione della caparra confirmatoria, sarà pagata entro il 31 dicembre 2010;

l) il Prezzo, come determinato ai sensi dell'art. 5.1, sarà corrisposto contestualmente all'Esecuzione, previa restituzione della somma complessivamente corrisposta a titolo di caparra confirmatoria.

5.3 Qualora i PROMITTENTI si avvalessero della facoltà di proroga del termine per l'avveramento della Condizione Sospensiva, prevista all'art. 4.5, Arco, subordinatamente alla circostanza che i PROMITTENTI - contestualmente a ciascuno dei pagamenti sotto elencati - consegnino alla Promissaria una fideiussione bancaria, a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, valevole sino alla concorrenza di un importo

corrispondente al singolo pagamento ricevuto, rilasciata da primario Istituto Bancario Nazionale, di contenuto preventivamente concordato con Arco, corrisponderà ad AF i seguenti importi:

i) la somma di € 470.000,00 (euro quattrocentosettantamila/00), a titolo di integrazione della caparra confirmatoria, sarà pagata entro il 31 marzo 2011;

ii) la somma di € 470.000,00 (euro quattrocentosettantamila/00), a titolo di integrazione della caparra confirmatoria, sarà pagata entro il 30 giugno 2011;

iii) la somma di € 470.000,00 (euro quattrocentosettantamila/00), a titolo di integrazione della caparra confirmatoria, sarà pagata entro il 30 settembre 2011;

iv) la somma di € 470.000,00 (euro quattrocentosettantamila/00), a titolo di integrazione della caparra confirmatoria, sarà pagata entro il 31 dicembre 2011.

5.4 Qualora la Condizione Sospensiva, prevista dal presente Contratto, non si avveri entro il termine, contrattualmente stabilito, del 31 dicembre 2010, ovvero entro il termine, eventualmente prorogato, ai sensi dell'art. 4.5, né tale Condizione Sospensiva venga data per avverata da Arco, ai sensi dell'art. 4.7, sorgerà in capo ai PROMITTENTI l'obbligo, in solido tra loro e con AF, di restituzione, in favore di Arco, di tutte le somme ricevute sino a quella data a qualunque titolo di caparra confirmatoria. Per espresso accordo tra le Parti, peraltro, è riservata ai PROMITTENTI la facoltà di adempiere al predetto obbligo di restituzione, procurando ad Arco, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., il

trasferimento della proprietà di una porzione di terreno (nel prosieguo, l'“Area 3”), facente parte dell'Area 1, ovvero dell'Area 2, la cui superficie dovrà essere pari al risultato della seguente formula:

Σ importi versati da Arco a titolo di caparra

150,00

intendendosi, con “150,00”, il valore, espresso in euro, che le Parti convenzionalmente attribuiscono ad ogni metro quadrato della superficie territoriale dell'Area 3.

5.5 L'esatta ubicazione dell'Area 3 sarà individuata di comune accordo tra le Parti e dovrà avere un accesso diretto alla viabilità pubblica o di uso pubblico, utilizzabile da tutti i veicoli indicati all'art. 47 del d.lgs. n. 285/1992.

5.6 In caso di acquisto dell'Area 3 ARCO parteciperà alle spese per l'urbanizzazione dell'Ambito in proporzione al rapporto tra la superficie della stessa Area 3 e quella dell'Ambito.

6. DICHIARAZIONI E GARANZIE DELLA CEDENTE

6.1 I PROMITTENTI, in aggiunta alle garanzie spettanti per legge ad Arco ed alle altre garanzie previste dal presente Contratto, dichiarano e garantiscono che, alla Data di Esecuzione:

- a) l'Area 1/Area 2 sarà libera da ipoteche, gravami, trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, servitù apparenti e non, diritti di terzi di natura reale od obbligatoria, diritti di prelazione legale o convenzionale, obblighi, pesi ed oneri relativi a piani di attuazione, convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo, vincoli storici, artistici, paesistici, archeologici, idrogeologici o ad altri vincoli che abbiano l'effetto di limitare la proprietà e/o il godimento e/o lo *ius aedificandi* e/o la capacità di disporre dell'Area 1, salvo quelli accettati anche da ARCO;
- b) l'Area 1/Area 2 sarà pienamente conforme alla normativa ambientale e non sarà interessata dalla presenza di sostanze inquinanti o discariche; non sarà necessaria l'esecuzione di alcun lavoro allo scopo di rendere l'Area 1/Area 2 conforme alla normativa ambientale; in particolare, l'Area 1/Area 2 non sarà oggetto di alcun verbale od ordinanza, prescrizione o altro atto emesso da autorità competenti in materia ambientale;

- c) l'Area 1/Area 2 non sarà oggetto di alcun procedimento o provvedimento giudiziale di natura civile, esecutivo o conservativo, né di alcun procedimento o provvedimento di natura amministrativa, che abbia l'effetto di pregiudicare, in tutto o in parte, la piena ed esclusiva proprietà o il pacifico godimento dell'Area 1/Area 2;
- d) la *Partecipazione* sarà di piena ed esclusiva proprietà dei PROMITTENTI e non sarà gravata da diritti altrui; sarà libera da pegno, pignoramento, sequestro, privilegi, vizi o vincoli occulti, che possano impedire o limitare il pacifico godimento dei beni e dei diritti di loro pertinenza;
- e) la *Partecipazione* promessa in vendita sarà integralmente liberata dai versamenti dovuti a titolo di conferimento, agli effetti dell'art. 2472 c.c.;
- f) la *Partecipazione* sarà liberamente trasferibile, non ostando alcun limite di legge o di statuto;
- g) tutti i libri, registri e altra documentazione contabile che AF sarà obbligata a tenere, ai sensi di legge, saranno completi, aggiornati, tenuti, vidimati e bollati, in conformità a quanto previsto dalla normativa applicabile;
- h) AF non sarà parte in contenziosi, di qualsiasi natura, pendenti avanti l'Autorità Giudiziaria Ordinaria, Tribunali o Organi amministrativi, Autorità Giudiziarie Tributarie o di altra natura, ovvero avanti organismi arbitrali di sorta;
- i) non esisteranno circostanze o situazioni, di qualsiasi natura, che possano dare luogo a procedimenti contenziosi, di qualsiasi genere, nei confronti di AF;
- j) AF non avrà personale, né avrà posto in essere rapporti di lavoro subordinato;
- k) AF sarà in regola con tutti i pagamenti e gli adempimenti di carattere fiscale, ivi compresi quelli dovuti quale sostituto di imposta. In particolare, ma non in via limitativa, i PROMITTENTI garantiscono, ora per allora, che: (i) saranno state tempestivamente presentate tutte le dichiarazioni previste dalla normativa fiscale concernenti imposte e tasse di qualsiasi natura, dirette o indirette; (ii) per tutte le imposte e tasse concernenti gli esercizi chiusi prima della *Data di Esecuzione* tutti i relativi pagamenti dovuti saranno stati interamente e regolarmente effettuati ovvero saranno stati costituiti fondi sufficienti per la loro effettuazione;
- l) AF avrà sempre regolarmente adempiuto a tutte le prescrizioni richieste dalle disposizioni di legge, di volta in volta vigenti in materia valutaria;
- m) non saranno pendenti controversie di qualsiasi genere, attinenti questioni fiscali e valutarie, di cui AF sia parte, né saranno in corso o saranno state preannunciate verifiche o accertamenti fiscali da parte delle autorità competenti;
- n) al momento dell'*Esecuzione*, non sussisteranno passività o fatti, diversi da quelli risultanti dalla *Situazione Contabile di Riferimento*. I PROMITTENTI, in sede di *Esecuzione*, si obbligheranno a rispondere di eventuali sopravvenienze passive e/o minusvalenze attive, di qualsiasi natura, anche fiscale e previdenziale, per qualsiasi motivo non compresi nella *Situazione Contabile di Riferimento*, ~~fino all'importo massimo complessivo di € 2.000.000 (euro duemilioni/00)~~, impegnandosi al rimborso immediato, in favore di Arco, delle medesime, a garanzia del quale consegneranno alla Cessionaria, al momento dell'*Esecuzione*, una fideiussione bancaria, a prima richiesta, rimossa ogni eccezione, rilasciata da primario Istituto Bancario Nazionale, il cui testo dovrà essere preventivamente concordato con Arco, sino alla concorrenza dell'importo di € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00).

6.2 Le dichiarazioni e le garanzie contenute nel presente Contratto, così come i documenti allegati allo stesso, non contengono affermazioni non veritiere o lacunose, né omettono l'indicazione di fatti che ne costituiscano il necessario presupposto o siano necessari a rendere tali affermazioni pienamente ed interamente rispondenti al vero.

6.3 Con riferimento alle dichiarazioni e alle garanzie previste al precedente art. 6.1, i PROMITTENTI si impegnano a mantenere indenne Arco da qualunque perdita, costo, sanzione o pregiudizio, di qualunque natura, che ad essa possa derivare dalla violazione delle garanzie e delle dichiarazioni stesse. Tali dichiarazioni e garanzie dovranno comunque essere espressamente contenute nel contratto definitivo e si intenderanno in ogni caso ripetute in sede di stipula di detto contratto.

7. GESTIONE DI AF NEL PERIODO INTERINALE

7.1 I PROMITTENTI si impegnano a far sì che, nel periodo compreso tra la data di sottoscrizione del presente Contratto (o la data di costituzione, qualora ~~la Società sia successivamente costituitale~~ quote oggetto di cessione fossero di una società diversa da AF) e la Data di Esecuzione (di seguito, "Periodo Interinale"), l'attività di AF della Società sia gestita correttamente, nel rispetto delle norme applicabili e degli obblighi assunti, senza porre in essere atti che, per la loro natura, per i loro scopi, o per la loro durata, eccedano i limiti della normale ed ordinaria amministrazione, che non siano stati preventivamente concordati per iscritto con Arco.

7.2 In aggiunta, i PROMITTENTI si impegnano a far in modo che ~~la Società~~ AF non compia i seguenti atti, fatto salvo il preventivo consenso della *Parte Promissaria*:

- a. assumere dipendenti;
- b. vendere, cedere o diversamente alienare l'Area 1, o l'Area 2, e/o aziende e rami d'azienda, conferimenti e scorpori e/o concludere contratti di affitto di azienda, locazioni ultranovennali e servitù attive e/o passive;
- c. prestare il proprio consenso per iscrizioni ipotecarie in genere;
- d. rinunciare a diritti e/o concludere transazioni;
- e. rilasciare garanzie reali o personali o fideiussioni, manleve, lettere di patronage, cauzioni o altra forma di impegno, in relazione alle obbligazioni di terzi;
- f. apportare modifiche allo statuto o agli altri documenti costitutivi di AF.

7.3 L'inosservanza degli obblighi di cui al presente articolo comporterà la risoluzione di diritto del presente *Contratto*, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.

7.3 Arco autorizza fin d'ora i PROMITTENTI ad effettuare le seguenti eventuali operazioni straordinarie relative ad AF:

7.4 I PROMITTENTI si obbligano ad informare la Promissaria di ogni atto, fatto e/o comunicazione, inerente la gestione straordinaria della *Società*, di cui dovessero venire a conoscenza sino alla *Data dell'Esecuzione*, condividendo con quest'ultima ogni decisione nel merito.

8. CONTRATTO DEFINITIVO

8.1 Il contratto definitivo di cessione della Partecipazione (di seguito "Contratto Definitivo") dovrà essere stipulato entro e non oltre 90 (novanta) giorni, a far data dall'avveramento della Condizione Sospensiva prevista dal presente Contratto, ovvero entro il medesimo termine dalla comunicazione della Promissaria, con la quale questa dichiara di dare per avverata la medesima Condizione Sospensiva, come consentitole dall'art. 4.7.

8.2 La sottoscrizione del Contratto Definitivo avverrà avanti al Notaio scelto ed indicato da Arco.

9. ULTERIORI OBBLIGAZIONI A CARICO DELLE PARTI

9.1 A partire dalla sottoscrizione del presente Contratto, Arco, su espresso incarico dei PROMITTENTI e di AF, porrà in essere, anche attraverso l'attività di consulenti di sua fiducia, tutte le attività, a suo esclusivo ed insindacabile giudizio necessarie ed opportune per addivenire all'avveramento della *Condizione Sospensiva*, gestendo, da un lato, tutti i rapporti con la Pubblica Amministrazione (esemplificando: predisposizione di progetti urbanistici, piani attuativi, schemi di convenzione, richieste ed istanze varie, ecc.) e, dall'altro, con CIS, con il Consorzio, o con qualunque altro soggetto. I PROMITTENTI si obbligano a far sì che AF, contestualmente, sospenda qualunque attività, di natura tecnica o legale, già intrapresa, diretta a conseguire la variante della destinazione urbanistica dell'area, ovvero non ne intraprenda di nuove. L'inosservanza del predetto obbligo potrà comportare la risoluzione di diritto del presente Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.

9.2 Arco si farà esclusivo carico di ogni spesa ed onere, derivante dall'attività di cui al punto precedente, senza pretendere compenso alcuno da AF, ovvero dai PROMITTENTI.

9.3 I PROMITTENTI, anche per conto di AF, essendo a conoscenza e condividendo della procedura urbanistica che Arco ha intenzione di adottare per conseguire l'avveramento della Condizione Sospensiva, si impegnano sottoscrivere, e far sottoscrivere da AF, tutta la documentazione all'uopo predisposta dalla Promissaria.

9.4 I 1 SOTTOSCRIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PREDISPOSTA DA ARCO NON POTRÀ ESSERE NEGATA, SALVO CHE ESSA NON SIA RITENUTA GRAVEMENTE NON CONFORME AL FINE ULTIMO DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE ED IN PALESE CONTRASTO CON I PRINCIPI GUIDA DELLA STESSA, ESPOSTI IN QUESTO Contratto.

9.5 ~~Ima~~, in TALE IPOTESI, I PROMITTENTI SARANNO TENUTI A DARE IMMEDIATA COMUNICAZIONE DEL LORO DINIEGO AD AARCO, FORNENDO CONTESTUALMENTE AMPIA ED ESAUSTIVA COMUNICAZIONE DELLE RAGIONI SOTTESE AL MEDESIMO DINIEGO.

9.6 QQUALORA AARCO NON CONDIVIDA LE RAGIONI ESPOSTE NELLA PREDETTA COMUNICAZIONE, AVRÀ FACOLTÀ DI: (I) RECEDERE DA PRESENTE CONTRATTO, CONSEGUENDO LA RESTITUZIONE DI QUANTO FINO AD ALLORA CORRISPOSTO A TITOLO DI CAPARRA; OVVERO, (II) DI

~~SOSPENDERE CON EFFETTO IMMEDIATO PER ALTRO, NON PROCEDERÀ ULTERIORMENTE AL VERSAMENTO DELLE INTEGRAZIONI DELLA CAPARRA CONFIRMATORIA DI CUI AL PUNTO 5.2 NON ANCORA CORRISPOSTE ED I PROMITTENTI PROVVEDERANNO AUTONOMAMENTE, A LORO CURA E SPESE, A PORRE IN ESSERE (ANCHE ATTRAVERSO L'ATTIVITÀ DI CONSULENTI DI LORO FIDUCIA) TUTTE LE ATTIVITÀ NECESSARIE ED OPPORTUNE PER ADDIVENIRE ALL'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA.~~

~~9.4 Nel caso in cui sorgesse, tra le Parti, una controversia in merito alla documentazione predisposta da Arco, esse si impegnano a negoziare in buona fede, per il termine massimo di giorni 30 (trenta), una bonaria soluzione della questione, che tuteli gli interessi di entrambe. Decorso inutilmente anche detto termine per la negoziazione, il presente Contratto si intenderà automaticamente risolto di diritto, ex art. 1456 c.c., con ogni conseguenza di legge.~~

10. CONSORZIO

10.1 AF comunicherà immediatamente ad Arco tutte le informazioni concernenti l'attività del Consorzio (tra le quali, esemplificando: convocazioni dell'Assemblea e del Consiglio di Amministrazione, deliberazioni assunte dai predetti organi, atti del presidente, bilanci preventivi e conti consuntivi), impegnandosi a concordare preventivamente con la Promissaria ogni decisione ed iniziativa che AF assumerà quale membro del Consorzio.

10.2 Arco comunicherà tempestivamente ad AF le proprie eventuali osservazioni, indicando gli atti e/o i comportamenti che riterrà necessari od opportuni in funzione dell'avveramento della Condizione Sospensiva prevista dal presente Contratto.

~~AF potrà non attenersi alle predette indicazioni, ma in tal caso la stessa Arco non procederà ulteriormente al versamento delle integrazioni della caparra confirmatoria di cui al punto 5.2 non ancora corrisposte e i PROMITTENTI provvederanno autonomamente a porre in essere tutte le attività necessarie ed opportune per addivenire all'avveramento della Condizione Sospensiva.~~

10.3 I PROMITTENTI riconoscono ad Arco, ove lo ritenga, la facoltà di chiedere ed ottenere la sostituzione di uno dei due membri del Consiglio di Amministrazione del Consorzio, nominati su indicazione del socio AF (signori Pupa e Carta), con un soggetto di fiducia, interno od esterno ad Arco.

10.4 Arco si dichiara edotta che:

—(i) con la scrittura denominata “Modifica ed Integrazione Protocollo d’Intesa” (sottoscritta in data 12 febbraio 2008 tra CIS ed AF) AF ha prospettato a CIS (senza peraltro obbligarsi, stante il carattere non contrattuale della predetta scrittura), per l’ipotesi in cui fosse accolta la richiesta di parziale modifica della destinazione urbanistica dell’Ambito e AF e CIS stipulassero la permuta citata in Premessa, il pagamento di un importo determinato sulla base del criterio descritto all’art. 6 della succitata scrittura, a titolo di conguaglio derivante dall’aumento di valore delle aree cedute in permuta; a tale titolo, quindi, AF potrebbe essere tenuta a versare una somma – ad oggi non specificamente determinata – a CIS:

i.

i.ii. AF, a fronte dell’approvazione degli strumenti urbanistici di cui alla Condizione Sospensiva, potrebbe essere tenuta a versare al Comune di Montebello Vicentino un contributo perequativo, ad oggi non specificamente determinato.

10.5410.5 Qualora, alla Data di Esecuzione, (i) gravino sulla Società AF debiti nei confronti del Comune di Montebello Vicentino e/o di CIS, per i titoli di cui al precedente paragrafo 10.32, e ~~nonché~~ (ii) l’importo complessivo dei predetti debiti gravanti s AF ~~ulla Società AF~~ sia uguale od inferiore all’importo, convenzionalmente pattuito dalle Parti in € 13.800.000,00 (euro tredicimilionioctocentomila/00), la sussistenza il pagamento dei debiti de quibus, da parte di AF, non modificherà il Prezzo.

10.5610.6 Qualora, al contrario, alla Data di Esecuzione, (i) gravino su AF ~~ulla Società AF~~ debiti nei confronti del Comune di Montebello Vicentino e/o di CIS,

per i titoli di cui al precedente paragrafo 10.32, ~~ma~~ nonché (ii) l'importo complessivo dei predetti debiti gravanti su AF sia superiore all'importo, convenzionalmente pattuito dalle Parti in € 13.800.000,00 (euro tredicimilionottocentomila/00), il Prezzo sarà decurtato di un importo pari alla metà (50%) della differenza tra l'importo complessivo dei debiti di AF ~~ella~~ ~~società~~ AF nei confronti del Comune di Montebello e/o di CIS e la somma di € 13.800.000,00 (euro tredicimilionottocentomila/00) (esemplificando: supponendo che l'importo complessivo dei debiti di AF verso il Comune di Montebello Vicentino e/o CIS fosse pari ad € 16.000.000,00, il Prezzo sarà decurtato, oltre che dei debiti aventi natura diversa - come previsto nella formula del Prezzo -, della somma di € 1.100.000,00).

11. SPESE

11.1 Tutte le spese e gli oneri relativi alla predisposizione dei progetti urbanistici e dei piani attuativi, nonché quelli inerenti la gestione delle procedure amministrative necessarie per l'avveramento della Condizione Sospensiva, saranno ad esclusivo carico di Arco (salvo che nell'ipotesi di svolgimento diretto delle predette attività da parte dei PROMITTENTI di cui al punto 9.63). Saranno comunque ad esclusivo carico di Arco gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

11.2 Tutte le spese relative alla stipula del Contratto Definitivo saranno a carico di Arco.

11.3 Gli onorari professionali dei consulenti che Arco deciderà di utilizzare nell'ambito delle attività svolte per addivenire all'avveramento della Condizione Sospensiva, maturati a far data dalla sottoscrizione del presente Contratto, saranno ad esclusivo carico di Arco. Ciascuna Parte

corrisponderà il compenso dovuto ai Professionisti, di propria fiducia, che l'abbiano assistita ai fini del presente Contratto.

12. LEGGE APPLICABILE

12.1 Il Contratto è regolato dalla legge italiana.

12.2 Nel caso una o più delle pattuizioni contenute in questo Contratto risultassero invalide, in tutto o in parte, le restanti pattuizioni resteranno comunque valide. Le pattuizioni invalide dovranno essere sostituite in modo tale da mantenere il più possibile inalterato il rapporto sinallagmatico ed il contenuto economico di questo Contratto e da pervenire nella misura massima possibile alla realizzazione delle originarie volontà negoziali delle Parti.

12.3 Nell'ipotesi in cui si rendesse necessario formalizzare mediante altri documenti (sia contrattuali, sia unilaterali) gli accordi ivi previsti, incluso gli Allegati, non riportando interamente le pattuizioni del presente Contratto, quest'ultimo dovrà comunque ritenersi prevalente a tali documenti successivi che non potranno modificare e/o novare gli accordi del Contratto stesso, salvo che le Parti espressamente decidano di derogarvi.

13. Clausola compromissoria

13.1 Ogni e qualsiasi controversia, comunque riconducibile al presente accordo, sarà deferita in arbitrato rituale e demandata alla decisione di un collegio composto da tre arbitri, nominati uno congiuntamente dai PROMITTENTI e da AF (che ai fini dell'applicazione della presente clausola

compromissoria costituiranno un'unica parte), uno da Arco ed il terzo, con funzione di presidente, sull'accordo degli arbitri così nominati.

13.2 Insorta la controversia, ciascuna delle predette Parti potrà richiedere all'altra parte la costituzione del collegio arbitrale con atto notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario, designando nel contempo l'arbitro di propria nomina.

13.3 Qualora, trascorsi 20 giorni dal ricevimento della comunicazione, l'altra parte non provveda con le stesse modalità indicate al punto 15.3 alla nomina del proprio arbitro, ovvero qualora i due arbitri designati dalle parti non scelgano entro il medesimo termine il terzo componente del collegio, la nomina verrà fatta dal Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Vicenza su istanza della parte più diligente.

13.4 Il collegio arbitrale giudicherà secondo diritto e renderà il lodo nel termine di giorni 180 dalla sua costituzione.

13.5 Il collegio arbitrale stabilirà la sede dell'arbitrato nel territorio del Comune di Vicenza.

13.6 Il lodo potrà essere impugnato anche per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia.

14. DISPOSIZIONI GENERALI

14.1 Il presente Contratto costituisce esecuzione di tutti gli impegni assunti dalle Parti sullo stesso oggetto sino alla data odierna e dunque modifica e revoca ogni precedente diverso accordo, con particolare riferimento a quelli cui si riferisce la lettera j) delle Premesse.

14.2 Nessuna modifica o emendamento a questo Contratto sarà valido e vincolante se non risultante da atto scritto debitamente firmato dalla parte nei cui confronti tale modifica o emendamento viene fatto valere.

14.3 Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni di questo Contratto dovrà essere effettuata:

- quanto ai PROMITTENTI e ad AF: presso la sede sociale di Unichimica s.r.l. unipersonale, attualmente sita a Torri di Quartesolo (VI), via Roma n. 292, fax n. 0444/58.31.00;
- quanto alla Promissaria: presso la sede sociale della stessa Immobiliare Arco s.r.l., attualmente sita a Brescia, viale della Bornata, n. 2, fax. n. 030/33.67.480.

14.4 L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti dell'altra, costituenti violazione delle disposizioni di questo Contratto, non costituirà rinuncia ai diritti che derivino dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere il corretto adempimento di tutti i termini e le condizioni contenute in questo Contratto.

ALLEGATI

Sono allegati al presente Contratto:

A) Planimetria dell'Area 1;

B) Atto Costitutivo del Consorzio;

C) Statuto del Consorzio;

D) Procura rilasciata da AF al Consorzio, in data ...;

E) Procura rilasciata da CIS al Consorzio, in data ...

F) Planimetria dell'Area 2;

G) Documentazione inerente la rivalutazione del valore dell'Area 1.

Letto, confermato e sottoscritto a _____ in data _____

I PROMITTENTI

Immobiliare Arco s.r.l.

.....

.....

SCRITTURA PRIVATA INTEGRATIVA DEL
CONTRATTO PRELIMINARE DI CESSIONE DI QUOTE 27.8.2007 E
DELLA SCRITTURA INTEGRATIVA DEL 18.1.2008

tra

A.F. 99 di ALBERTO E FRANCO FILIPPI & C. s.a.s., con sede in Torri di Quartesolo (VI) Via Roma n. 292, Codice Fiscale, Partita IVA e Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 02784900249, in persona del suo socio accomandatario e legale rappresentante dott. Franco Filippi, nato a Vicenza il 5 febbraio 1968, residente in Vicenza, Via Margherita n. 6, codice fiscale FLPFNC68B05L840V, (qui di seguito definita anche "A.F." o "Promittente").

da una parte

e

IMMOBILIARE ARCO S.R.L., con sede in Brescia, Via della Bornata n. 2, Codice Fiscale, Partita IVA e Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia 03367980178, rappresentata ai fini del presente atto dal Presidente del Consiglio di amministrazione sig. Saleri Gianbattista, nato a Brescia il 13.11.1963, residente in Bovezzo (BS), Via Nikolajewka n. 2/bis, codice fiscale SLRGBT63S13B157N, (qui di seguito definita anche "ARCO" o "Promissaria").

dall'altra parte

qui di seguito collettivamente definite anche le "Parti" e, singolarmente, la "Parte"

PREMESSO CHE

A) A.F. '99 è proprietaria, nel comune di Montebello Vicentino (VI), di un'area avente la superficie complessiva di mq. 224.736, avente destinazione logistica - D4 (di seguito "Area Montebello"), catastalmente identificata al Catasto Terreni al foglio 9, mappali: 31 - 64 - 96 - 97 - 98 - 100 - 101 - 102 - 112 - 124 - 125 - 205 - 206 - 207 - 209 - 211 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216;



B) relativamente all'Area Montebello, in data 27 agosto 2007, A.F. ha stipulato un contratto preliminare con il quale ha promesso in vendita ad ARCO la totalità delle quote di una costituenda società di capitali che alla data di cessione sarà esclusiva proprietaria dell'Area Montebello, la cui efficacia giuridica è sospensivamente condizionata al verificarsi di due eventi che, ad oggi, non si sono verificati;

C) ARCO, contestualmente alle sottoscrizione del contratto preliminare citato sub B), ha corrisposto a A.F. '99, a titolo di caparra confirmatoria, la somma di € 500.000,00;

C) in data 18 gennaio 2008, A.F. ha sottoscritto con ARCO una scrittura privata integrativa del precedente contratto preliminare, con la quale ha chiesto ed ottenuto la facoltà di modificare unilateralmente l'oggetto del contratto preliminare del 27/8/2007, sostituendo all'area identificata nella planimetria allegata a quel contratto sotto la lettera A, altra area di identiche dimensioni, solo allorquando A.F. avrà ottenuto il frazionamento dell'area e ne sarà effettivamente proprietaria;

D) è ora intenzione delle Parti integrare, senza modificarli, i precedenti accordi contrattuali, richiamati ai paragrafi B) e C) di questa premessa, la somma originariamente corrisposta da ARCO ad A.F. '99 a titolo di caparra confirmatoria;

Tanto premesso,

si conviene e stipula quanto segue:

1. La premessa ed i testi contrattuali nella stessa espressamente richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e qui si intendono richiamati e trascritti.
2. ARCO, a parziale modifica del contenuto dell'art. 4.2 del contratto preliminare di cessione di quote sottoscritto in data 27.8.2007, quale integrazione della somma versata a titolo di caparra confirmatoria contestualmente alla sottoscrizione del summenzionato contratto preliminare, con bonifico bancario ordinato in data 30.10.2008, ha corrisposto ad A.F. '99, che ne rilascia quietanza, l'ulteriore somma di € 800.000,00 (euro ottocentomila/00);



- con bonifico bancario ordinato in data 14.01.2009 , ha corrisposto ad A.F. '99, che ne rilascia quietanza, l'ulteriore somma di € 418.600,00 (euro quattrocentodiciottomilaseicento/00):

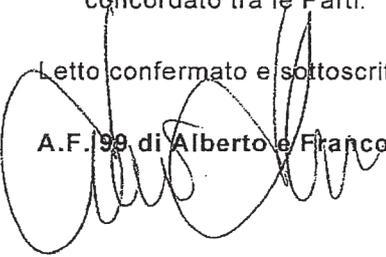
- con bonifico bancario ordinato in data 23.01.2009, ha corrisposto ad A.F. '99, che ne rilascia quietanza, l'ulteriore somma di € 220.000,00 (euro duecentoventimila/00)

- con bonifici bancari ordinati in data 14.04.2009, ha corrisposto ad A.F. '99, che ne rilascia quietanza, l'ulteriore somma di € 470.000,00 (euro quattrocentosettantamila/00)

tali somme sono tutte da imputarsi in conto prezzo al momento dell'Esecuzione.

3. Resta invariato ogni altro patto e condizione in precedenza concordato tra le Parti.

Letto confermato e sottoscritto in Lonato il 14.04.2009.


A.F. '99 di Alberto e Franco Filippi & C. S.a.s.

Immobiliare Arco S.r.l.



UBI <> Banco di Brescia

data 14/04/2009 ora 12:17:16

Disposizione di BonificiOrdinante (Codice SIA, Nominativo): **AC23B, IMMOBILIARE ARCO SRL**Codice fiscale o Partita IVA : **03367980178**Coordinate bancarie: **IT89 0035 0054 6800 0000 0012 375**Denominazione Banca (Abi, Nome): **03500, BANCO DI BRESCIA S.P.A.**Sportello (Cab, Nome, Indirizzo): **54680, FILIALE LUMEZZANE 1, VIA DE GASPERI,91,
LUMEZZANE, BS**Conto corrente dell'ordinante: **000000012375**Nominativo Beneficiario: **AF'99 di ALBERTO E FRANCO FILIPPI& C. SAS**Codice fiscale o Partita IVA: **02784900249**Indirizzo Beneficiario (Via, Città, Provincia): **VIA ROMA N. 292 - 36040 - TORRI DI QUARTESOLO (VI)**Coordinate bancarie: **IT55 P057 2860 8000 8157 0005 540**Denominazione Banca (Abi, Nome): **05728, BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P A.**Sportello (Cab, Nome, Indirizzo): **60800, AG. DI TORRI DI QUARTESOLO, VIA ROMA 33,
TORRI DI QUARTESOLO, VI**Conto corrente del beneficiario: **081570005540**Causale di pagamento: **Bonifici Generici**Modalità di pagamento: **Bonifico ordinario con contabile**Data Distinta: **14-04-2009**Disposizione n.: **2**Data esecuzione: **14-04-2009**Data valuta: **14-04-2009**Importo: **360.000,00 EUR**Riferimenti: **CAPARRA SU PRELIMINARE - IMPORTO INTEGRATIVO**



UBI < Banco di Brescia

data 14/04/2009 ora 12:15:57

Disposizione di BonificiOrdinante (Codice SIA, Nominativo): **AC23B, IMMOBILIARE ARCO SRL**Codice fiscale o Partita IVA : **03367980178**Coordinate bancarie: **IT89 0035 0054 6800 0000 0012 375**Denominazione Banca (Abi, Nome): **03500, BANCO DI BRESCIA S.P.A.**Sportello (Cab, Nome, Indirizzo): **54680, FILIALE LUMEZZANE 1, VIA DE GASPERI,91, LUMEZZANE, BS**Conto corrente dell'ordinante: **000000012375**Nominativo Beneficiario: **AF'99 DI ALBERTO E FRANCO FILIPPI &C. SAS**Codice fiscale o Partita IVA: **02784900249**Indirizzo Beneficiario (Via, Citta, Provincia): **VIA ROMA N. 292 - 36040 - TORRI DI QUARTESOLO (VI)**Coordinate bancarie: **IT90 F050 4011 8010 0000 0255 788**Denominazione Banca (Abi, Nome): **05040, BANCA ANTONVENETA**Sportello (Cab, Nome, Indirizzo): **11801, VICENZA - AG. VIALE DELLA PACE, VIALE DELLA PACE, 131, VICENZA, VI**Conto corrente del beneficiario: **000000255788**Causale di pagamento: **Bonifici Generici**Modalità di pagamento: **Bonifico ordinario con contabile**Data Distinta: **14-04-2009**Disposizione n.: **1**Data esecuzione: **14-04-2009**Data valuta: **14-04-2009**Importo: **110.000,00 EUR**Riferimenti: **CAPARRA SU PRELIMINARE - IMPORTO INTEGRATIVO**



UBI < Banco di Brescia

data 15/07/2009 ora 17:55:45

Disposizione di BonificiOrdinante (Codice SIA, Nominativo): **AC23B, IMMOBILIARE ARCO SRL**Codice fiscale o Partita IVA : **03367980178**Coordinate bancarie: **IT89 0035 0054 6800 0000 0012 375**Denominazione Banca (Abi, Nome): **03500, BANCO DI BRESCIA S.P.A.**Sportello (Cab, Nome, Indirizzo): **54680, FILIALE LUMEZZANE 1, VIA DE GASPERI,91, LUMEZZANE, BS**Conto corrente dell'ordinante: **000000012375**Nominativo Beneficiario: **AF'99 di ALBERTO E FRANCO FILIPPI& C. SAS**Codice fiscale o Partita IVA: **02784900249**Indirizzo Beneficiario (Via, Citta, Provincia): **VIA ROMA N. 292 - 36040 - TORRI DI QUARTESOLO (VI)**Coordinate bancarie: **IT20 V057 2860 8000 8157 0446 497**Denominazione Banca (Abi, Nome): **05728, BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P A.**Sportello (Cab, Nome, Indirizzo): **60800, AG. DI TORRI DI QUARTESOLO, VIA ROMA 33, TORRI DI QUARTESOLO, VI**Conto corrente del beneficiario: **081570446497**Causale di pagamento: **Bonifici Generici**Modalità di pagamento: **Bonifico ordinario con contabile**Data Distinta: **15-07-2009**Disposizione n.: **1**Data esecuzione: **16-07-2009**Data valuta: **16-07-2009**Importo: **400.000,00 EUR**Riferimenti: **CAPARRA SU PRELIMINARE - IMPORTO INTEGRATIVO**

A.F. '99 SAS

Terreno : Montebello
Acquirente: Immobiliare Arco Srl

Data	Ordinante	Importo	Modalità	Banca	causale	
28/08/2007	Immobiliare Arco Srl	500.000,00	Assegno bancario	BPVI	caparra confirmatoria	sottoscrizione contratto in data 27/08/07
31/10/2008	Immobiliare Arco Srl	800.000,00	bonifico bancario	BPVI	caparra confirmatoria	scrittura privata integrativa in data 15/01/09
14/01/2009	Immobiliare Arco Srl	418.600,00	bonifico bancario	BPVI		scrittura privata integrativa in data 26/01/09
26/01/2009	Immobiliare Arco Srl	220.000,00	bonifico bancario	BPVI		
Totale		1.938.600,00				