

6

Al.6

Coordinate Bancarie del Suo Conto Corrente
 CHECK
 PAESE DIGIT CN ABI CAB NUMERO CONT
 IT 14 G 05048 11302 000000046358
 BBAN*

**Estratto di conto corrente
al 28 settembre 2012**

Conto:
di corrispondenza [Cat.141]
Valuta:
euro
Presso:
Sede Di Pavia [0081]
Data:
05/10/2012
Periodicità:
d'iniziativa
**Numero comunicazione
da inizio anno:** 6

SVILUPPI IMMOB.
PAVIA
11 OTT. 2012
Prot. N. 23

(0081)



ID: UB01ZVIORX
DCOCS4742
EPT L884175-P2-D234-1/4 0-0-0-0
28841750000238000

SVILUPPI IMMOBILIARI PAVIA S.P.A.
LUNGOTEVERE AVENTINO, 5
00153 ROMA RM

800.500.200
Servizio Clienti
www.ubibanca.com

Elenco dei movimenti

Data	Valuta	Mov. Dare	Mov. Avere	Descrizioni Operazioni	Rif. Oper.
		4.242.606,71		SALDO INIZIALE COME DA ESTRATTO CONTO N. 005 DEL 31/07/2012	
		4.242.606,71		SALDO FINALE	

N.B. Si rammenta che ai sensi dell'articolo 119 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, in mancanza di opposizione scritta da parte del Cliente, gli Estratti Conto e le altre comunicazioni periodiche alla Clientela si intendono approvati trascorsi sessanta giorni dal ricevimento. Il presente prospetto costituisce parte integrante dell'estratto conto trimestrale.
 [*] Classe di spesa dell'operazione. Per la classificazione delle operazioni (classi A, B, C, D) ai fini dell'applicazione delle spese per registrazione singola operazione, si veda il Foglio Informativo 02/99/099.

01 - CONTABILITÀ DEI RENDICONTI 1/12/2012

Conto scalare al 28 settembre 2012

Conto:
di corrispondenza [Cat.141]

Valuta:
euro

Presso:
Sede Di Pavia [0081]

Data:
05/10/2012

SVILUPPI IMMOBILIARI PAVIA S.P.A.
LUNGOTEVERE AVENTINO, 5
00153 ROMA RM



Progressivo liquidazione: 3

Elementi per il conteggio delle competenze:

comunicazione periodica alla clientela in applicazione al D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385

Interessi debitori

Decorrenza	Tasso	Numeri debitori / 1000	Interessi debitori
30/06/2012	5,3860 SCONF	4.242,60	624,33
01/07/2012	5,2430 SCONF	131.520,80	18.840,53
01/08/2012	5,1360 SCONF	131.520,80	18.456,03
01/09/2012	5,1210 SCONF	123.035,59	17.214,89
Totale			55.135,78

Spese di gestione e tenuta conto

Descrizione	Totale operaz.	Operaz. paganti	Costo unitario	Importo
Spese per operazione classe A	3	3	gratuite	0,00
Spese per operazione classe B	2	2	2,00	4,00
Spese di gestione conto				11,00
Totale spese				15,00

Riepilogo competenze

	A VS/debito	A VS/credito
Interessi debitori	55.135,78 (*)	
Spese di gest. e tenuta conto	15,00	
Totale	55.150,78	
Sbilancio competenza	55.150,78-	

Le operazioni contabili relative al conteggio competenze verranno registrate sul c/c di riferimento.

Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A.

N.B. Si rammenta che ai sensi dell'articolo 119 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, in mancanza di opposizione scritta da parte del Cliente, gli Estratti Conto e le altre comunicazioni periodiche alla Clientela si intendono approvati trascorsi sessanta giorni dal ricevimento. Il presente prospetto costituisce parte integrante dell'estratto conto trimestrale.
[*] Classe di spesa dell'operazione. Per la classificazione delle operazioni (classi A, B, C, D) ai fini dell'applicazione delle spese per registrazione singola operazione, si veda il Foglio Informativo 02/99/099.

Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A. - Sede Legale e Direzione Generale: Via della Moscova 33, 20121 Milano - www.bpci.it - e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia - Capitale Sociale Euro 934.150.467,60 - Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 03910420961 - ABI 05048.4, Albo delle Banche n. 5560, Albo dei Gruppi bancari n. 3111.2, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unione di Banche Italiane S.c.p.a. - Imposta di bollo assolta in modo virtuale. Autorizzazione Agenzia delle Entrate Milano 2 n. 57556/2003 del 30/6/2003 - Soggetta all'attività di vigilanza della Banca d'Italia

SVILUPPI IMMOB.
PAVIA

20 LUG. 2012

Prot.N. 18
(0081)

Coordinate Bancarie del Suo Conto Corrente

CHECK	CIN	ABI	CAB	NUMERO CONTO
IT 14	G	05048	11302	000000046358

BBAN

IBAN

BIC: POCITM1
Via BLOPIT22

**Estratto di conto corrente
al 29 giugno 2012**

Conto:
di corrispondenza [Cat.141]
Valuta:
euro
Presso:
Sede Di Pavla [0081]
Data:
11/07/2012
Periodicità:
d'iniziativa
**Numero comunicazione
da inizio anno:** 4



ID: UBIANMILDAX
DC00S4742
EPT L835284-P22-D6-1/6 0-0-0-0
28350540004120000

SVILUPPI IMMOBILIARI PAVIA S.P.A.
LUNGOTEVERE AVENTINO, 5
00153 ROMA RM

800.600.200
Servizio Clienti
www.ubibanca.com

Elenco dei movimenti

Data	Valuta	Mov. Data	Mov. Avere	Descrizione Operazione	Rif. Oper.
		4.185.839,71		SALDO INIZIALE COME DA ESTRATTO CONTO N. 003 DEL 31/05/2012	
		4.185.839,71		SALDO FINALE	

N.B. Si rammenta che ai sensi dell'articolo 119 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, in mancanza di opposizione scritta da parte del Cliente, gli Estratti Conto e le altre comunicazioni periodiche alla Clientela si intendono approvati trascorsi sessanta giorni dal ricevimento. Il presente prospetto costituisce parte integrante dell'estratto conto trimestrale.

[*] Classe di spesa dell'operazione. Per la classificazione delle operazioni (classi A, B, C, D) ai fini dell'applicazione delle spese per registrazione singola operazione, si veda il Foglio Informativo 02.99.099.

Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. - Sede Legale e Direzione Generale: Via della Moscova 33, 20121 Milano - www.bpci.it - e-mail: servizio.clienti@ubibanca.it - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia - Capitale Sociale Euro 934.150.467,60 - Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 03910420961 - ABI 05048.4, Albo delle Banche n. 5540, Albo dei Gruppi bancari n. 3111.2, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unione di Banche Italiane S.c.p.a. - imposta di bollo assolta in modo virtuale. Autorizzazione Agenzia delle Entrate Milano 2 n. 57556/2003 del 30/6/2003 - Soggetta all'attività di vigilanza della Banca d'Italia



Conto scalare al 29 giugno 2012

Conto:
di corrispondenza [Cat.141]

Valuta:
euro

Presso:
Sede Di Pavia [0081]

Data:
11/07/2012

SVILUPPI IMMOBILIARI PAVIA S.P.A.
LUNGOTEVERE AVENTINO, 5
00153 ROMA RM



Progressivo liquidazione: 2

800.500.200
Servizio Clienti
www.ubibanca.com

Elementi per il conteggio delle competenze:

comunicazione periodica alla clientela in applicazione al D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385

Interessi debitori

Decorrenza	Tasso	Numeri debitori / 1000	Interessi debitori
31/03/2012	5,4880 SCONF	4.185,83	627,64
01/04/2012	5,4170 SCONF	125.575,19	18.585,81
01/05/2012	5,4010 SCONF	129.761,03	19.148,61
01/06/2012	5,3860 SCONF	121.389,35	17.863,47
Totale			56.225,53

Spese di gestione e tenuta conto

Descrizione	Totale operaz.	Operaz. paganti	Costo unitario	Importo
Spese per operazione classe A	3	3	gratuite	0,00
Spese per operazione classe B	2	2	2,00	4,00
Spese di gestione conto				11,00
			Totale spese	15,00

Riepilogo competenze

	A VS/debito	A VS/credito
Interessi debitori	56.225,53	
Spese di gest. e tenuta conto	15,00	
Totale	56.240,53	
Sbilancio competenze	56.240,53-	

Le operazioni contabili relative al conteggio competenza verranno registrate sul c/c di riferimento.

Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a.

N.B. Si rammenta che ai sensi dell'articolo 119 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, in mancanza di opposizione scritta da parte del Cliente, gli Estratti Conto e le altre comunicazioni periodiche alla Clientela si intendono approvati trascorsi sessanta giorni dal ricevimento. Il presente prospetto costituisce parte integrante dell'estratto conto trimestrale.

[*] Classe di spesa dell'operazione. Per la classificazione delle operazioni (classi A, B, C, D) ai fini dell'applicazione delle spese per registrazione singola operazione, si veda il Foglio Informativo 02.99.099.

Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. - Sede Legale e Direzione Generale: Via della Moscova 33, 20121 Milano - www.bpci.it - e-mail servizio.clienti@ubibanca.it - Adreante al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia - Capitale Sociale Euro 934.150.467.60 - Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 03910420961 - ABI 05048.A, Albo delle Banche n. 5560, Albo dei Gruppi bancari n. 3111.2, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Unione di Banche Italiane S.c.p.a. - Imposta di bollo assolta in modo virtuale. Autorizzazione Agenzia delle Entrate Milano 2 n. 57556/2003 del 30/6/2003 - Soggetta all'attività di vigilanza della Banca d'Italia

VENETO BANCA

Veneto Banca S.p.A. - Sede Sociale in Montebelluna - P.zza G.B. Dall'Ami, 1 - Cod. ABI 5035.1
C.C.I.A.A. Treviso N. 89143 C.F./P.IVA/Registro Imprese di Treviso N. 00708740266 - Patrimonio
Sociale al 31/12/2011 € 2.773.690.636,18 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al
Fondo Nazionale di Garanzia - Capogruppo del Gruppo Bancario Veneto Banca iscritto all'Albo dei
Gruppi Bancari in data 08/06/1992 cod. n. 5035.1 - www.venetobanca.it

e/c

CONTI CORRENTI

ESTRATTO CONTO

Si rammenta che l'estratto conto ed il conto scalare di chiusura si intendono senza altro approvati dal correntista con pieno effetto riguardo a tutti gli elementi che hanno concorso a formare le risultanze, laddove siano trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento degli stessi senza che il correntista medesimo abbia fatto pervenire per iscritto alla banca un reclamo specifico.

COORDINATE BANCARIE NAZIONALI (BBAN)
B 05035 03201 118570349290

COORDINATE BANCARIE INTERNAZIONALI (IBAN)
IT47 8050 3503 2011 1857 0349 290

CODICE FISCALE / PARTITA IVA
10031401002

BIC
VEBHIT2M

INTENDENZA DI FINANZA DI TREVISO N. 18104 DEL 07/09/1993

ESTRATTO AL 30 SETTEMBRE 2012
DEL CONTO CORRENTE N. 0349290 (EUR)
PRESSO (118) ROMA - TIBURTINA

FOGLIO N. 1 DI 1

SVILUPPI IMMOB.
PAVIA

15 OTT. 2012
DIP. 118



ID: E57S00LOGD
DCOOS5994

Prot.N. 25

Spett.le

SVILUPPI IMMOBILIARI PAVIA SPA
LUNGOTEVERE AVENTINO 5
00153 ROMA RM

Data	Valuta	MOVIMENTO		DESCRIZIONE OPERAZIONI	gr. op.	ns. rif.
		DARE	AVERE			
31/07		58,99		SALDO INIZIALE		
30/09	30/09/2012	2,08		Interessi debitori	1	109
30/09	30/09/2012	30,00		Spese tenuta conto	1	110
30/09	30/09/2012	25,00		Imposta di bollo su e/c (dpr 642/72)	1	111
30/09	30/09/2012	1,00		Spese per produzione E/C	9	112
		117,07		TOTALI		
		-117,07		SALDO FINALE		

COMUNICAZIONI ALLA CLIENTELA

IMPOSTA DI BOLLO

Con riferimento alle recenti modifiche normative introdotte con il Decreto Legge 201/2011, più conosciuto come Decreto Salva Italia, l'imposta di bollo addebitata potrebbe subire, nei prossimi mesi, un eventuale conguaglio a seguito dei chiarimenti che verranno forniti dall'Agenzia delle Entrate.

HAPPY PRESTITO

Una meritata vacanza o l'auto nuova da oggi non sono più solo sogni.

Happy è il prestito pensato per realizzare i tuoi piccoli e grandi desideri in modo semplice e trasparente. E' riservato alle persone fisiche per l'acquisto di beni durevoli e di consumo e per la ristrutturazione di un'abitazione.

Happy Prestito: goditi la felicità che meriti.

Avviso pubblicitario. Per i tassi applicati e le condizioni contrattuali consultare il modello "informazioni europee di base sul credito ai consumatori" disponibile in filiale. L'erogazione è soggetta alla valutazione della Banca.

SMS ALERT

Il Gruppo Veneto Banca ti offre un efficace strumento per garantire maggiore sicurezza alla tua carta di debito Bancomat. Da oggi è infatti possibile attivare il nuovo servizio SMS di avviso per prelievi e spese effettuati con la carta, che ti consentirà di tenere sempre sotto controllo i movimenti e bloccare eventuali utilizzi illeciti. Immediatamente dopo l'operazione, un SMS ti informerà su importo, data, ora e luogo dell'operazione. In caso di transazione non riconosciuta, potrai bloccare la carta, contattando immediatamente il Numero Verde 800 822056, attivo 7 giorni su 7, 24 ore su 24, riportato anche nel testo del SMS. E potrai poi rivolgerti alla tua Filiale per le pratiche necessarie. Il pacchetto base, con soglia di avviso per movimenti a partire da euro 250, è gratuito.

Avviso pubblicitario. Consultare i fogli informativi disponibili in Filiale e sul sito internet.

CONCORSO FOTOGRAFICO MAGIC MIRROR - VENETO BANCA E TRE OCI DI VENEZIA

Progetto Certezza Più

Garantisce il tuo risparmio. Raddoppia e triplica il capitale in caso di sinistro! *

*Ad esempio, un giovane che sottoscrive un piano venticinquennale Progetto Certezza Più, investendo 1000 Euro all'anno rivalutabili, ottiene un capitale minimo garantito a scadenza pari a oltre 2,1milioni Euro e - in caso di sinistro provocato da incidente di circolazione stradale - un capitale fino a 7milioni Euro, già dal primo anno!

Avviso pubblicitario. Per la sottoscrizione leggere il fascicolo Informativo reperibile presso le Filiali del Gruppo Veneto Banca o sul sito internet www.uniqagroup.it



La

REPERTORIO N.90613

RACCOLTA N.27464

VERBALE DI DEPOSITO E PARZIALE MODIFICA DI UN CONTRATTO
PRELIMINARE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci, oggi ventisei ottobre in Roma nel mio studio.

Innanzi a me dottor Riccardo de Corato, Notaio residente in Roma, con lo studio in Via Bertoloni 26/A, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti

da una parte la società:

- SVILUPPI IMMOBILIARI PAVIA S.p.A., già "SVILUPPI IMMOBILIARI NORD-OVEST S.R.L.", con sede in Roma, Lungotevere Aventino n. 5, capitale sociale di euro 1.000.000 (unmilione), codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma numero 10031401002, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società signor Stefano DEGL'INNOCENTI, nato a Roma il 7 ottobre 1968, domiciliato per la carica presso la sede sociale e autorizzato al compimento del presente atto in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione in data odierna di seguito denominata parte promissaria acquirente, società sottoposta al controllo e al coordinamento della SOCIETA' DELL'ACQUA PIA ANTICA MARCIA S.p.A., in breve "ACQUA MARCIA S.p.A." con sede in Roma, Lungotevere Aventino n. 5, capitale sociale Euro 200.000.000 (duecentomilioni), interamente versato, codice fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma n. 01059200582, in persona del Vice Presidente e Consigliere Delegato della società, dott. Andrea GOTTI LEGA, nato a Roma il 4 febbraio 1944, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato al compimento del presente atto in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione del 19 giugno 2009 la quale interviene al presente atto quale società obbligata in via solidale nella sua qualità di società capogruppo.

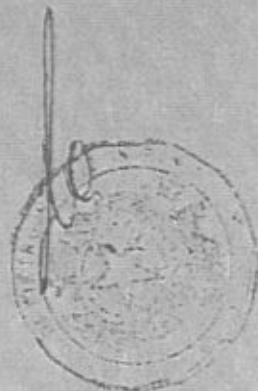
Il signor Stefano Degl'Innocenti dichiara di intervenire al presente atto quale procuratore speciale della signora Delia Merlonghi, nata a Roma, il 26 febbraio 1946 originaria sottoscrittore del contratto preliminare oggetto del presente deposito, nella qualità di amministratore pro tempore della società SVILUPPI IMMOBILIARI PAVIA S.p.A. e del dott. Andrea Gotti Lega, sopra generalizzato e nella qualità indicata, in virtù di procura speciale da me autenticata in data 25 ottobre 2010 che si allega sub "A";

dall'altra la società:

- Impresa Strumentale Area Neca - I.S.A.N. S.r.l., con unico socio, con sede in Pavia, Corso Strada Nuova, capitale sociale euro 32.200.000 (trentaduemilioniduecentomila), codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle

Registrato a Roma 1
in data

11 novembre 2010
al n. 32508-17



Imprese di Pavia 02131880185, in persona degli amministratori e legali rappresentanti della società, signori Andrea Massimo ASTOLFI, nato a Pavia, il 15 dicembre 1947 e Ferdinando CROVACE, nato a Mesagne (Br), il 10 ottobre 1948, domiciliati per la carica presso la sede sociale, autorizzati al compimento del presente atto in virtù dei poteri che derivano loro dall'atto di nomina ricevuto dal Notaio Carmelo DI MARCO, in data 19 dicembre 2005, rep. n. 1038, di seguito denominata parte promittente venditrice, nonché la FONDAZIONE BANCA DEL MONTE DI LOMBARDIA, con sede in Pavia Strada Nuova n. 61, iscritta nel registro delle persone giuridiche presso la Prefettura di Pavia, in persona del Presidente signor Aldo POLI, nato a Pavia il 24 marzo 1942, domiciliato per la carica presso la sede della Fondazione, che interviene al presente atto nella qualità di unico socio della società "ISAN S.r.l."

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere in deposito e conservare nei miei atti il seguente documento:

1) contratto preliminare di vendita dalle stesse sottoscritto in data 4 giugno 2008, avente ad oggetto la promessa di vendita del complesso immobiliare sviluppantesi sull'area ex industriale (Ex Neca), sito nel Comune di Pavia, della superficie di circa mq. 73.495 (settantatremilaquattrocentonovantacinque), riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pavia nella sezione B, foglio 11, particella 534, e nel Catasto terreni dello stesso Comune al foglio 11, particelle 18, 1194, 1252, 1719, 1632, per il prezzo di euro 28.500.000 (ventottomilionicinquecentomila) oltre Iva.

Le parti, come rappresentate, dichiarano vere e autentiche le firme apposte nel contratto che si allega e che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Territorio sono pienamente conformi allo stato di fatto del complesso immobiliare.

Le parti, inoltre, con riferimento agli accordi preventivamente intervenuti tra le stesse, si danno reciprocamente atto, e in questa sede confermano, che con le note del 13 maggio 2009 e del 26 maggio 2009, hanno convenuto di modificare l'art. 8 del contratto preliminare oggetto del presente deposito in relazione e limitatamente al termine previsto per l'avveramento della condizione risolutiva, convenendo che il termine per l'operatività della condizione risolutiva di cui al punto 8.1 dell'art. 8 del citato contratto, contrattualmente previsto a due anni dalla sottoscrizione e quindi al 4 giugno 2010, venisse sostituito con la data del 4 giugno 2012, fermo il resto.

Al riguardo le parti precisano che la citata modifica non costituisce novazione dell'obbligazione originaria, trattandosi di modifica parziale e che, per quanto non

esp
cor

sof
sot
ade

scr
Not
app

sot
F.t
Mas

ri
mo
do
sti
al
no
DI
de
lle
na
zo
lla
di

espressamente modificato con il presente atto, il citato contratto resta immutato in ogni sua parte.

Aderendo alla richiesta fattami io Notaio ritiro il sopra citato documento e lo allego al presente verbale sotto la lettera "B", con l'incarico di procedere agli adempimenti di legge.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente verbale scritto parte da persona di mia fiducia e parte a mano da me Notaio e da me letto ai comparenti che da me interpellati lo approvano, dispensandomi dalla lettura degli allegati.

Occupi pagine cinque fin qui di due fogli e viene sottoscritto alle ore dodici e minuti venti.

F.to: Stefano Degl'Innocenti - Ferdinando Crovace - Andrea Massimo Astolfi - Aldo Poli - Riccardo de Corato.

io
e

to
di
ex
lla
495
nel
E,
sso
32,
100

che
ati
ali
nte

rdi
nno
le
uto
del
ine
va,
one
ato
lla
ito

non
ia,
non

ALLEGATO B
 ATTO RACC 27UGU

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Con la presente privata scrittura, da valere ad ogni effetto di legge e da depositarsi, su richiesta delle parti, negli atti del Notaio che ne autenticherà le firme,

tra

- Andrea Gotti Lega, nato a Roma il 4 febbraio 1944, quale legale rappresentante della:

ACQUA PIA ANTICA MARCIA SPA con sede in Roma, Lungotevere Aventino n 5, capitale sociale euro 104.395.205,46, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Roma 01059200582, iscritta con il numero di repertorio Economico Amministrativo 19834, al presente atto autorizzato in virtù dei poteri attribuitigli,

nonché,

Merlonghi Delia, nata Roma, il 26 febbraio 1946, quale legale rappresentante della:

SVILUPPI IMMOBILIARI NORD - OVEST SRL con sede in Roma, Lungotevere Aventino n 5, al presente atto autorizzato in virtù dei poteri attribuitigli, in seguito denominata anche "Parte promissaria acquirente", da una parte, essendo Sviluppi Immobiliari Nord - Ovest srl interamente controllata da Acqua Pia Antica Marcia spa, che sottoscrive il presente contratto quale obbligata in via solidale con Sviluppi Immobiliari Nord - Ovest srl,

e

Andrea Astolfi, nato a Pavia il 15 dicembre 1947, Ferdinando Crovace, nato a Mesagne (BR) il 10 ottobre 1948, quali amministratori e legali rappresentanti della:

- ISAN - IMPRESA STRUMENTALE AREA NECA S.R.L., con sede in Pavia Corso Strada Nuova Capitale sociale Euro 22.200.000,00, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Pavia 02131880185, iscritta con il numero Repertorio Economico Amministrativo 248245, nonché,

Aldo Poli, nato a Pavia il 24 marzo 1942, quale Presidente delle FONDAZIONE BANCA DEL MONTE DI LOMBARDIA che sottoscrive il presente contratto nella



sua qualità di unico socio di ISAN s.r.l., d'ora innanzi anche FBML, dall'altra parte in seguito denominata anche "Parte promittente venditrice "

- PREMESSO -

- a) che ISAN S.r.l. con sede in Pavia, corso Strada Nuova 61, è una società strumentale interamente controllata dalla Fondazione Banca del Monte di Lombardia che, quale ente che non persegue scopo di lucro, ha, tra le proprie finalità statutarie, la realizzazione di obiettivi di promozione sociale ed economica del territorio di riferimento ed ha individuato nel recupero e riqualificazione dell'area cosiddetta "ex NECA" di Pavia un settore privilegiato d'intervento, con l'obiettivo di dar corso alla realizzazione di un progetto volto a soddisfare esigenze d'interesse pubblico, quali il superare la cesura tra l'area "ex NECA" ed il centro della città grazie anche all'edificazione di una passerella di collegamento e dotare Pavia di un Centro congressi, di un'area espositiva, di strutture recettive qualificate, di residenze anche per finalità sociali, di spazi d'aggregazione giovanile, recuperando un edificio di interesse storico quale il cosiddetto Molino, favorendo altresì l'intervento di imprese del territorio e la collaborazione di risorse professionali locali ai progettisti che saranno incaricati della realizzazione complessiva dell'intervento,

- b) che a tal fine ISAN ha acquistato l'area ex industriale (ex NECA) di 73.495 mq. circa, sita in Comune di Pavia, individuata come segue:

catasto fabbricati sezione B foglio 11 particella 534 via Brichetti n 7 piano T
- 1 - 2 - 3 - S1 - zc. 1 cat D 1 rendita euro 170.155,60

catasto terreni sezione di Pavia Corpi Santi foglio 11 particelle

18 HA 00.32.21 - bosco misto - cl U - R. D. euro 4,99 R.A. euro 1,00

1194 HA 00.03.64 - bosco misto - cl U - R.D. euro 0,56 R.A. euro 0,11

1252 HA 00.02.50 - prato irriguo - cl 3, R.D. euro 2,07 R.A. euro 1,94

sezione di Pavia Corpi Santi Foglio 12 particelle

1719 HA 00.01.14 - stagno

1632 HA 00.09.19 - stagno

coerenze, in corpo:



Handwritten signatures and initials, including a large 'A' and a signature that appears to be 'A. B.' with an arrow pointing upwards.

a no
S.N
A n
sott
corr
- c)
Ban
si c
priv
esar
esse
pers
ragi
- d)
ristr
seric
nell
asse
com
corr
ed i
ristr
terz
albe
di u
inol
di a
- e)
l'ar
par
alcu
min
non
dell

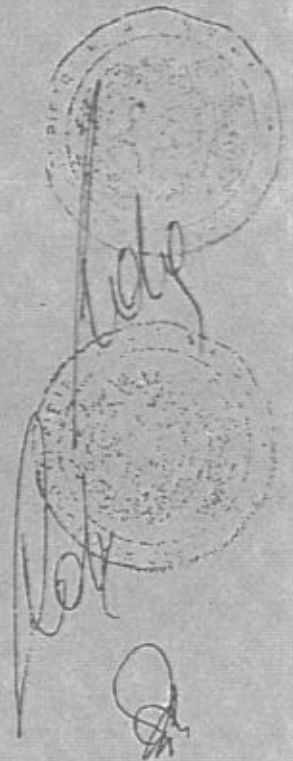
a nord del FG. 12 Mapp 1720 e 1633, del FG. 11 Mapp. 1195, 1196 e Mapp. S.N.; ad est del FG 11 Mapp. 48; a sud via Brichetti; ad ovest Navigliaccio.

A migliore identificazione del complesso immobiliare in oggetto, si allega sotto la lettera "A" alla presente scrittura la relazione del geometra Giol, corredato da una planimetria debitamente firmata;

- c) che, per la realizzazione degli obiettivi di cui al punto a), la Fondazione Banca del Monte di Lombardia dichiara di essere pienamente legittimata a far sì che la propria società strumentale operi in un ambito squisitamente privatistico, anche alienando il proprio patrimonio e così, nella fattispecie in esame l'area sub allegato A), a condizione peraltro che le scelte poste in essere siano coerenti alle proprie finalità statutarie e consentano il perseguimento di un equilibrio economico dell'investimento con una ragionevole redditività,

- d) che il Piano Regolatore Generale del Comune di Pavia prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area industriale dismessa, individuando una serie di obiettivi per la riqualificazione della stessa quali la realizzazione, nell'area in oggetto, di un parcheggio di interscambio per 14.000 mq, di un assetto funzionale tipico dei centri urbani (residenze, attività terziarie e commerciali, attività produttive), di una nuova area per la stazione ovest delle corriere extraurbane, oltre alla riqualificazione dei margini del Navigliaccio ed il mantenimento di un ampio spazio libero a verde attrezzato, nonché alla ristrutturazione del Molino esistente che dovrà essere destinato a funzioni terziarie e di servizio, la realizzazione di un Centro Congressi e di strutture alberghiere ai fini delle attività congressuali e turistiche e la predisposizione di un nuovo centro fieristico espositivo. Il Piano Urbano Mobilità prevede, inoltre, il potenziamento del parcheggio esistente nell'area, quale parcheggio di attestazione al centro città;

- e) che, in particolare, le Norme Tecniche di Attuazione del PRG identificano l'area ex industriale in oggetto come "Area di trasformazione" e stabiliscono i parametri urbanistici principali in aderenza a quanto sopra specificato, nonché alcune prescrizioni vincolanti (aree minime da cedere al Comune, aree minime per residenze, attività industriali, terziario, attività commerciali, nonché il mantenimento del Molino, il mantenimento di uno spazio riservato della nuova tramvia urbana, la realizzazione di un parcheggio di interscambio



per mq 14.000, la riqualificazione delle sponde del Navigliaccio etc.);

- f) che l'attuale stato di realizzazione dell'investimento è, brevemente, il seguente,

1. ISAN srl ha affidato nel 2007 ad un'Associazione Temporanea di Imprese composta da Tecno Abitat srl e da Geoser srl l'incarico per la bonifica dell'intera area ed è stata già eseguita la bonifica in superficie mentre è in corso di predisposizione il piano di caratterizzazione per il completamento della bonifica coerentemente alle linee portanti il Master plan presentato e per riportare l'intero sito nel pieno rispetto dei limiti normativi, considerato che l'area ha ospitato attività industriali per oltre un secolo e, successivamente, è rimasta per oltre dieci anni in stato di completo abbandono,

2. ISAN srl ha affidato, nel novembre 2007, all'Associazione temporanea di imprese costituita da Società Sviluppo Fiera spa e Tekne spa di Milano l'incarico (qui allegato sub "B") un incarico articolato in due fasi delle quali la prima volta alla "definizione e attuazione del piano di azioni fino all'avvio delle attività realizzative" e così all'approvazione del P.I.I. con il conseguente convenzionamento e la seconda di "alta sorveglianza" in funzione del coordinamento complessivo dello sviluppo del progetto e direzione lavori,

3. ISAN, avvalendosi dell'ATI sopra menzionata, ha presentato nelle scorse settimane alla Giunta municipale di Pavia un Master plan illustrativo di un possibile Piano Integrato d'Intervento al fine di acquisire un primo consenso di massima sulle soluzioni urbanistiche prospettate (qui allegato sub "C") ed è intenzionata a presentare nelle prossime settimane la formale proposta di P.I.I.,

- g) che, in particolare, il Master plan presentato, già largamente discusso con l'Assessorato all'urbanistica del Comune di Pavia è conforme alle previsioni di PRG (fatta eccezione per il superamento dell'area riservata al parcheggio autocorriere e per la predisposizione della passerella ciclabile a scavalco della ferrovia e di collegamento verso Piazza Dante), delinea la realizzazione di un intervento di alta qualità architettonica caratterizzato da soluzioni innovative e volto a soddisfare le finalità di pubblico interesse, in larga misura concordate con l'Amministrazione comunale, che hanno indotto ISAN srl ad acquistare ed avviare il recupero dell'area, al fine di realizzare, grazie anche all'apporto di qualificati architetti italiani o stranieri, un progetto a forte valenza simbolica per la città di Pavia, trattandosi del primo rilevante intervento di

rect
- b)
con
ospi
l'ed
stan
spaz
- i)
srl r
recu
prev
parc
prev
di p
- l)
deli
dell
- m
defi
Con
dei
ogg
rela
Pav.
circ
rice
dest
2.50
63.0
44.0
17.0
prog
- n)
Serv

recupero e qualificazione di un'area industriale dismessa,

- h) che tali finalità saranno perseguite attraverso la realizzazione dei tre comparti d'intervento delineati nel Master plan e dei quali il primo è volto ad ospitare il Centro Congressi, l'Albergo ed il Polo espositivo, il secondo l'edilizia residenziale e il terzo strutture a valenza sia residenziale che ludiche stante anche l'obiettivo di favorire forme di aggregazione giovanile attraverso spazi fitness, aree ristoro, bar, spazi musica,
- i) che la proposta di Piano Integrato di Intervento sarà presentata da ISAN srl nel rispetto delle prescrizioni ed indicazioni del PRG avente ad oggetto il recupero con cambio di destinazione d'uso della predetta area, con la previsione di standard urbanistici per 63.000 mq. (di cui 19.000 mq. di parcheggi privati ad uso pubblico, interrati, e 44.000 mq. di aree) e con la previsione di 14.000 mq. di parcheggio pubblico di interscambio e 17.000 mq. di parcheggi pertinenziali;
- l) che successivamente alla presentazione del P. I. I. si attenderanno le delibere di adozione ed approvazione del P. I. I. da parte dell'Amministrazione di Pavia;
- m) che in base al Piano Integrato di Intervento di cui sopra, previa sua definitiva approvazione da parte dell'Amministrazione e stipula della Convenzione Urbanistica con il Comune di Pavia, nonché avvenuto rilascio dei permessi di costruire necessari per la realizzazione degli interventi edilizi oggetto del PII, ISAN S.r.l. intende cedere i diritti ad essi connessi nonché i relativi titoli, per realizzare nell'area in oggetto una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) fuori terra di 44.000 (quarantaquattromila) metri quadri circa, di cui: 25.000 mq. da destinare a residenze, 5000 mq. da destinare a ricettivo, 2.500 mq. da destinare a Centro Congressi e fieristico, 5.500 mq. da destinare a terziario, 3.500 mq. da destinare a Produzione beni servizi ricerca, 2.500 da destinare a commerciale, con standards urbanistici per complessivi 63.000 mq., di cui 19.000 mq di parcheggi privati ad uso pubblico interrati e 44.000 mq di aree, 14.000 mq. di parcheggio pubblico di interscambio e 17.000 mq. di parcheggi pertinenziali, il tutto secondo il Master plan di progetto che si allega sotto la lettera "C";
- n) che il progetto di bonifica dovrà essere approvato dalla Conferenza dei Servizi ed eseguito completamente ad esclusive cura e spese di ISAN S.r.l.,



con l'ottenimento di tutte le necessarie certificazioni rilasciate dagli Enti competenti, quale condizione indispensabile per la successiva edificazione del sito;

- o) che ISAN srl ha pienamente illustrato alla Parte promissaria acquirente le ragioni dell'investimento effettuato, i passi già compiuti per la sua realizzazione ed i limiti che ne condizionano lo svolgimento, con particolare riferimento non solo alle finalità statutarie perseguite dalla stessa (fermo restando che ISAN dovrà ampliare il proprio oggetto sociale al fine di poter adempiere pienamente agli impegni qui assunti) e dalla Fondazione Banca del Monte di Lombardia, ma anche alla qualità del progetto e della sua realizzazione e così alla necessità che la stessa ISAN, avvalendosi di propri tecnici, possa seguire le modalità della sua attuazione al fine di riscontrare sempre la piena coerenza alle finalità sopra illustrate,
- p) che la Parte promissaria acquirente ha preso atto di quanto sopra illustrato condividendo il Master plan allegato sub C) e ritenendo che gli obiettivi perseguiti da ISAN srl e da FBML per le ragioni di cui sopra non siano ostativi alla realizzazione del progetto e così all'esecuzione di quanto qui concordato,
- q) che in ragione di ciò ISAN S.r.l. e FBML hanno deciso di vendere l'area in oggetto, come sopra identificata, affinché possa essere avviata la riqualificazione dell'area e la realizzazione del progetto in tempi congrui rispetto alle aspettative della città di Pavia assicurando il perseguimento delle finalità d'interesse pubblico che hanno motivato l'acquisto dell'area, anche in ragione della carenza, in capo ad ISAN srl, di una propria organizzazione d'impresa, tale da consentire la realizzazione di un progetto di rilievo come quello in oggetto,
- r) che a tal fine ISAN srl e FBML hanno posto come condizioni per la vendita: (1) la cessione e trasformazione dell'intera area al fine di evitare frazionamenti dell'intervento che ne potrebbero pregiudicare la coerenza ed omogeneità complessiva sia sotto il profilo funzionale che in merito allo sviluppo architettonico, (2) la possibilità di mantenere la proprietà degli immobili di maggiore interesse pubblico come precisati nell'articolato, per garantire una destinazione coerente alle finalità statutarie perseguite, (3) la possibilità di mantenere la responsabilità della progettazione esecutiva di

tal
(4)
fin
-
l'or
del
tra
int
- f
tra
di
la
fin
cor
- u
cor
cor
edi
cor
del
rila
l'ag
stip
per
qua
con
seg
-res
-ric
-co
-ter
-pr
-co
oltr

taluni immobili al fine di garantire un intervento di alto pregio architettonico,
(4) la possibilità di ottenere la garanzia della locazione di taluni immobili al fine di avere una adeguata redditività,

- s) che il complesso delle circostanze sopra esposte motiva anche l'opportunità di definire da subito le prospettive negoziali ed economiche della realizzazione dell'intero investimento, al fine di evitare cesure e ritardi tra le diverse fasi di realizzazione e di consentire una programmazione degli interventi ed impegni funzionali all'esecuzione complessiva dell'opera,

- t) che in quest'ottica la FBML ha avviato, con importanti imprenditori, trattative volte a realizzare le prospettive sopra delineate, cogliendo l'interesse di molti, ma decidendo di privilegiare la Parte promissaria acquirente sia per la sue ben note esperienza e qualificazione sia per la condivisione delle finalità complessive che hanno portato alla sottoscrizione del presente contratto preliminare,

- u) che la Parte promissaria acquirente ha preso atto delle motivazioni e delle condizioni sopra esposte ed ha confermato il proprio interesse all'acquisto del complesso immobiliare, dei diritti edificatori e dei relativi titoli urbanistico - edilizi di cui all'art. 2 alle condizioni essenziali: 1) dell'esecuzione e del completamento, a regola d'arte, dell'intervento di bonifica dell'area oggetto del presente contratto a cura e spese della Promittente venditrice, con il rilascio di permessi di costruire in modo tale da consentire la costruzione e l'agibilità finale, 2) della definitiva approvazione del PII e dell'avvenuta stipula della convenzione, 3) dell'avvenuto rilascio dei permessi di costruire per la concreta realizzazione degli interventi edilizi oggetto del PII approvato quali, in particolare, la realizzazione di una Superficie Lorda di Pavimento complessiva di 44.000 mq. (quarantaquattromila) metri quadri circa, con le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale mq. 25.000
 - ricettivo mq. 5000
 - congressuale-feristico mq. 2.500
 - terziario mq. 5.500
 - produzione beni servizi ricerca mq. 3.500
 - commerciale mq. 2.500,
- oltre la realizzazione di:

The right side of the document features several handwritten signatures and two circular official stamps. The stamps appear to be from a public administration or a legal office, with some illegible text inside. The signatures are written in dark ink and vary in style, some being quite cursive.

The left side of the document contains several handwritten signatures and initials, including a large, stylized signature that appears to be 'D' or 'S' at the top, and other smaller marks and initials below it.

- parcheggi pertinenziali privati per almeno mq. 17.000;
- parcheggio pubblico di interscambio per mq. 14.000.

- TUTTO CIO' PREMESSO -

da formare, unitamente agli allegati sopra richiamati, parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come sopra rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE -

- ART. 1 -

ISAN S.r.l. promette di vendere e Sviluppi Immobiliari Nord - Ovest srl promette di acquistare il complesso immobiliare descritto all'articolo 2 unitamente ai relativi diritti volumetrici derivanti dal P.I.I. e dalla convenzione urbanistica che sarà sottoscritta da ISAN con l'Amministrazione comunale di Pavia e nei cui diritti ed oneri subentrerà la Parte promissaria acquirente, nonché dai permessi di costruire nei termini e alle condizioni in appresso specificate, rinviando al rogito dell'atto definitivo di compravendita l'effettivo trasferimento della proprietà e del possesso del complesso immobiliare con i relativi titoli edilizi.

- ART. 2 -

L'oggetto del presente contratto preliminare di vendita sono le aree, con i fabbricati oggi sovrastanti, descritte nell'allegato sub "A" e già elencate nella premessa b) ed i diritti volumetrici per la realizzazione del PII relativo all'area e l'esecuzione della convenzione che sarà sottoscritta, alle condizioni qui definite e in coerenza alle linee progettuali di cui al Master Plan allegato sub "C", e così per la realizzazione di una Superficie Lorda di Pavimento complessiva di mq. 44.000 circa fuori terra, con le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale mq. 25.000;
- ricettivo mq. 5.000;
- congressuale fieristico mq. 2.500;
- terziario mq. 5.500;
- produzione beni e servizi per la ricerca mq. 3.500;

oltre
inte
per
Ogr
di c
cari
pen

3.1

imm
dell
dall
alla
pen
qua
con
vinc
potr

god
fran
risp
fuor
app
urbe

3.2

sarà
escl
otte
Amu

4.1



- commerciale mq. 2.500;

oltre a parcheggi pertinenziali privati per mq. 17.000, parcheggi privati interrati ad uso pubblico per mq. 19.000 e parcheggio pubblico di interscambio per mq. 14.000.

Ogni altro onere diretto o indiretto di urbanizzazione successivo ai permessi di costruire è a carico della Parte promittente acquirente, che si farà perciò carico dell'intera realizzazione del progetto come da PII e conseguenti permessi di costruire

- ART. 3 -

3.1 La Parte promittente venditrice dichiara che trasferirà il complesso immobiliare qui promesso in vendita completamente bonificato in funzione delle destinazioni d'uso (con le relative necessarie certificazioni rilasciate dalle Amministrazioni ed Enti competenti), libero da persone e cose ed idoneo alla immediata edificazione, libero da censi, livelli oneri reali in genere, liti pendenti o minacciate, pretese di terzi, procedure pregiudizievoli, ipoteche e qualsiasi altra forma indiretta di garanzia, nonché trascrizioni di pregiudizio con la garanzia per l'evizione e molestie nel possesso, libero da qualsiasi altro vincolo, in particolare comunale, onere o gravame che ove esistesse ne potrebbe pregiudicare, ostacolare o diminuire la proprietà, la disponibilità, il godimento, la commerciabilità, il pregio, il valore, ferma restando la franchigia di eventuali consistenze inferiori fino ad un massimo del 3% rispetto alla Superficie Lorda di Pavimento complessiva di mq. 44.000 circa fuori terra prevista all'art. 2, in ragione di vincoli urbanistici posti in sede di approvazione del Piano Integrato di Intervento e di stipula della Convenzione urbanistica.

3.2 La Parte promittente venditrice dichiara e garantisce che il complesso sarà completamente bonificato in funzione delle destinazioni d'uso, ad esclusive cura e spese della stessa Parte promittente venditrice, e saranno ottenute tutte le necessarie relative certificazioni degli Enti ed Amministrazioni competenti.

- ART. 4 -

4.1 Il prezzo per il complesso immobiliare di cui in premessa è di comune

accordo stabilito ed accettato in complessivi euro 28.500.000,00 (ventottomilionicinquecentomila/00), oltre IVA, come per legge.

Il predetto prezzo verrà corrisposto come segue:

- a) quanto a euro 1.000.000,00 (unmilione) le parti dichiarano, ai sensi 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 pagato, contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura, mediante il seguente assegno n. 0039354265 - 02 emesso in data 4 giugno 2008, dalla Cassa di Risparmio di Ferrara, sede di Roma dell'importo di Euro 1.000.000,00 (unmilione), tratto su c/c n.795/6 intestato a Acqua Marcia Finanziaria spa, a titolo di caparra confirmatoria, da imputare in conto prezzo ed assoggettare ad IVA in sede di rogito definitivo di compravendita; la firma del presente atto costituisce quietanza liberatoria della parte promittente venditrice;
- b) quanto ad euro 27.500.000,00 (ventisette milionicinquecentomila/00), verranno corrisposti mediante la consegna in proprietà alla Parte promittente venditrice di immobili e della pertinente area, di pari valore, pienamente agibili, autorizzati e con relativi impianti di costruzione per lo svolgimento delle funzioni cui sono preposti, individuati nell'ambito del realizzando complesso immobiliare, con le destinazioni d'uso albergo, centro congressi, spazi espositivi, comprendendo anche l'immobile denominato "Molino", oltre eventualmente ad altri immobili, il tutto sempre fino alla concorrenza dell'importo di euro 27.500.000,00 e salvo conguagli.
- La Parte promissaria acquirente si impegna a collaborare con la Parte promittente venditrice per individuare le soluzioni più idonee per consentire la realizzazione, nell'area oggetto del presente contratto, di spazi destinati ad aggregazione giovanile; il tutto avverrà mediante compensazione economica.
- c) Stante la comune considerazione dell'eccessiva onerosità della previsione di mq 19.000 di parcheggi privati interrati ad uso pubblico, le parti concordano di fare quanto è nelle loro possibilità per ottenere un incremento di SLP di almeno 4.000 mq a destinazione residenziale / commerciale. Resta inteso che, nel caso in cui non ottengano tale risultato esse si faranno carico in

ugu:
 pror
 6.00
 50%
 4.2
 imr
 dete
 a) p
 con
 salv
 open
 defi
 inte
 via
 non
 dell
 I pe
 mar
 ugu
 b) F
 tra i
 defi
 listi
 mec
 aree
 acc
 acc
 c) a
 rila:
 mar
 qua
 inte
 4.3.
 o an

ugual misura del costo di costruzione dei parcheggi, essendo la parte promittente venditrice gravata di un onere comunque non superiore a 6.000.000,00 di euro. Resta fermo che ciascuna parte sarà proprietaria del 50% dei parcheggi realizzati.

4.2 Il prezzo di vendita degli immobili o, più chiaramente, il valore degli immobili riservati in permuta alla Parte promittente venditrice, sarà determinato in base al valore di mercato da stabilire come segue:

a) per quanto riguarda gli immobili con le destinazioni d'uso albergo, centro congressi, spazi espositivi comprendendo anche l'immobile Molino (fatta salva l'opzione di cui sopra), sulla base della stima del valore di mercato ad opera realizzata, da determinarsi al momento della stipula del rogito dell'atto definitivo di compravendita dell'area oggetto della presente scrittura, essendo inteso che, in mancanza di accordo tra le parti, il valore sarà determinato, in via definitiva e non contestabile, da un collegio di tre periti, dei quali due nominati, uno ciascuno, dalle parti ed il terzo indicato dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Milano.

I periti opereranno quali mandatarî comuni nell'interesse di ambedue le Parti mandanti e le spese di perizia saranno a carico di ambedue le parti in misura uguale.

b) per quanto riguarda gli ulteriori immobili sulla base della media aritmetica tra il valore di mercato vigente al momento della stipula del rogito dell'atto definitivo di compravendita dell'area oggetto della presente scrittura e il listino prezzi ufficiale che sarà redatto dalla odierna parte acquirente al medesimo momento della stipula del rogito definitivo di compravendita delle aree oggetto della presente scrittura, fermo restando che in mancanza di accordo tra le parti sul valore di mercato, lo stesso sarà determinato in accordo a quanto previsto sub a).

c) a tal fine, le Parti concordano fin d'ora che entro e non oltre dieci giorni dal rilascio dei permessi di costruzione, provvederanno a sottoscrivere un mandato congiunto ai periti sopra indicati, al fine di dare immediato corso a quanto concordato nel caso di loro disaccordo sul prezzo di vendita, essendo inteso che tale mandato sarà considerato un allegato al presente contratto.

4.3. Fermo restando quanto previsto, il corrispettivo complessivo verrà ridotto o aumentato proporzionalmente alle eventuali minori o maggiori consistenze

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large circular stamp and several illegible signatures.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large circular stamp and several illegible signatures.

che risulteranno realizzabili in forza degli strumenti urbanistici approvati, fatta salva la franchigia sopra indicata.

4.4. Contestualmente alla stipula del contratto definitivo di vendita dell'area oggetto della presente scrittura, a garanzia di tutti gli impegni assunti dalla odierna parte promissaria acquirente, sarà consegnata da quest'ultima una fideiussione bancaria a prima richiesta, dell'importo di € 2.850.000,00 a garanzia del collaudo positivo e consegna degli immobili oggetto di permuta nelle condizioni di cui al punto 4.1.b).

4.5 Il corrispettivo complessivo, come determinato al punto 4.1, si riferisce alle attese consistenze indicate all'articolo 2, fermo restando che la Parte promissaria acquirente sarà legittimata a risolvere il presente contratto solo nel caso di possibilità di costruzione per consistenze inferiori di più del 10% rispetto a quanto previsto all'art. 2 e/o di destinazione degli immobili significativamente diversa rispetto al Master plan di cui all'allegato C).

4.6. Resta esclusiva facoltà della Parte promissaria acquirente di dare comunque esecuzione al presente contratto anche al verificarsi delle circostanze di cui al punto 4.5 a condizione peraltro che il prezzo riservato alla Parte promittente venditrice non sia inferiore a € 25.000.000,00 e che comunque vengano riservati in proprietà di quest'ultima, ferma restando la procedura di valorizzazione di cui al punto 4.2, gli immobili di cui all'art. 4.2.a).

4.7. Gli immobili ceduti con destinazione d'uso ad albergo, centro congressi e spazio espositivo, saranno condotti in locazione, con un contratto di lunga durata, dalla Parte promissaria acquirente o da persona giuridica da questa nominata alle condizioni ed ad al canone che saranno concordati entro e non oltre centoventi giorni dal collaudo definitivo degli stessi in funzione della loro consegna alla Parte promittente venditrice. Tali condizioni saranno determinate sulla base del mercato corrente a quel momento, fermo restando che, in mancanza di accordo tra le parti, le condizioni normative ed economiche della locazione saranno definite, in via definitiva e non contestabile, da un collegio di tre periti dei quali due nominati, uno ciascuno, dalle parti ed il terzo indicato dal Presidente dell'Ordine degli ingegneri di Milano, il cui mandato, irrevocabile e nell'interesse di ambedue le Parti sarà, appunto, quello di predisporre il/i contratti di locazione.

4.7.1
sotto
a sot
fine
disac
locaz

5.1 I
quals
al Pi

prom
richi
acqu
succ
sopra
rogit
origi
alleg

5.2.
una c

5.3.

studi
ques
fissa

volu
5.4.

dichi
D.P.
pres

5.5.
e cor

A.

4.7.1. A tal riguardo le Parti concordano fin d'ora che, in sede di sottoscrizione del rogito di vendita degli immobili in permuta, provvederanno a sottoscrivere un mandato congiunto in accordo a quanto sopra previsto, al fine di dare immediato corso a quanto concordato nel caso di loro successivo disaccordo sulle condizioni normative ed economiche del/dei contratti di locazione da stipulare in occasione della consegna degli immobili.

- ART. 5 -

5.1 La Parte promittente venditrice dichiara di essere esclusiva proprietaria di qualsiasi diritto, anche di utilizzazione economica, della progettazione relativa al Piano Integrato di Intervento che sarà presentato. Resta inteso che la Parte promittente venditrice farà quanto è nelle sue possibilità perché l'Ati richiamata alla premessa f2 metta a disposizione della Parte promissaria acquirente le tavole di progetto già elaborate e che saranno predisposte successivamente al fine del completamento dell'iter urbanistico. I diritti di cui sopra verranno ceduti alla Parte promissaria acquirente con la stipula del rogito definitivo di compravendita. In tale sede verranno consegnati in originale ed in copia digitale in formato "dwg", tutti gli elaborati grafici allegati e/o afferenti al P.I.I.

5.2. Il rogito definitivo notarile verrà effettuato dietro semplice richiesta di una delle parti, entro 60 giorni dal rilascio dei permessi di costruire.

5.3. Le spese dell'atto notarile inerenti e conseguenti da stipularsi presso lo studio che sarà indicato dalla Parte promissaria acquirente, sono a carico di quest'ultima, comprese le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa ed il rimborso dell'IIVA sulla compravendita del terreno e dei diritti volumetrici, dovuta come per legge.

5.4. Le Parti, consapevoli delle responsabilità penali previste in caso di dichiarazioni false o mendaci, ed ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 23 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che per la conclusione della presente scrittura non si è fatto ricorso all'opera di intermediari.

5.5. La Parte promissaria acquirente si impegna a predisporre, a proprie spese, e con tecnici di sua fiducia:

A. la Progettazione Preliminare e Definitiva delle Tipologie edilizie, del Parco urbano e delle urbanizzazioni finalizzata alla redazione degli



Handwritten signature on the left margin.

Handwritten signature on the left margin.

Handwritten signature on the left margin.

Handwritten signatures and a circular stamp on the right margin.

elaborati necessari all'ottenimento dei Permessi di Costruire. La Parte promittente venditrice si impegna a predisporre, a proprie spese e con tecnici di sua fiducia, la progettazione preliminare e definitiva degli immobili che saranno individuati dalla stessa Promittente venditrice, tra quelli oggetto di possibile permuta, entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto. La Parte promittente venditrice si impegna ad informare la Parte promissaria acquirente in merito alle soluzioni progettuali proposte e a tenere in debita considerazione eventuali osservazioni formulate da quest'ultima.

- B. il capitolato per la costruzione e l'arredamento degli immobili riservati in permuta alla Parte promittente venditrice, con l'indicazione delle caratteristiche architettoniche e costruttive degli stessi, la qualità dei materiali, i tempi di consegna e ogni altro elemento volto a definire le condizioni di costruzione e consegna degli immobili, che sarà sottoscritto dalla parti in occasione della sottoscrizione del rogito definitivo di vendita. In caso di disaccordo tra le Parti, il capitolato, che sarà da considerarsi un allegato essenziale al presente contratto, sarà redatto in via definitiva e non contestabile, da un collegio di tre periti, dei quali due nominati, uno ciascuno, dalle parti ed il terzo indicato dal Presidente dell'Ordine degli ingegneri di Milano. I periti opereranno quali mandatarî congiunti nell'interesse di ambedue le Parti mandanti e le spese di perizia saranno a carico di ambedue le parti in misura uguale.

5.6. In ragione dell'interesse della Parte promittente venditrice ad uno sviluppo dell'area coerente all'alto-livello qualitativo evocato in premessa, la Parte promissaria acquirente si impegna a trasmettere alla Parte promittente venditrice, con un anticipo non inferiore a 60 giorni rispetto alla data del rogito, ogni opportuna informazione in merito alle soluzioni progettuali delineate, anche con riferimento ai professionisti incaricati della progettazione delle opere previste. Resta inteso che la Parte promissaria acquirente terrà in debita considerazione le osservazioni eventualmente formulate dalla Parte promittente venditrice, a condizione che essi siano coerenti alle linee progettuali di cui al Master Plan.

6.1 l
escl
di cc
A q
coste
all'e
che
prob
il ril
6.2.
Parte
euro
dell'
Fonc
e si
edifi
sian
prati
6.3
com
Lorr
cons
loca
conc
com
qual
6.4
cont
pro
rest
Fon
pos
per
In r

Handwritten signatures and initials in the right margin, including a large signature that appears to be 'Bale' and several other initials and scribbles.

6.1 La Parte promittente venditrice si impegna a porre in essere, a proprie esclusive cura e spese, ogni necessaria attività per l'ottenimento dei permessi di costruire.

A questo riguardo, la Parte promittente venditrice è tenuta a tenere costantemente informata la Parte promissaria acquirente in merito all'evoluzione della procedura, alle modifiche richieste alla proposta di P.I.I. che sarà presentata, alle variazioni conseguenti e comunque ad ogni problematica che potrà emergere nel corso dello svolgimento del processo per il rilascio dei successivi permessi di costruire.

6.2. La Parte promissaria acquirente prende altresì atto della circostanza che la Parte promittente venditrice ha da tempo individuato UBI Banca regionale europea quale consulente finanziario e banca di riferimento per lo sviluppo dell'area oggetto del presente contratto, stante i rapporti in essere tra la Fondazione Banca del Monte di Lombardia e UBI Banca Regionale Europea, e si dichiara pronta a mantenere tali rapporti in occasione dello sviluppo edificatorio dell'area nella misura in cui le condizioni proposte da UBI BRE siano per essa convenienti o comunque concorrenziali rispetto a quelle praticate da altri Istituti bancari.

6.3 La Parte promissaria acquirente prende infine atto delle finalità complessivamente perseguite dalla Fondazione Banca del Monte di Lombardia e così da ISAN brevemente illustrate in premessa e, di conseguenza, si impegna ad avvalersi di imprese, professionalità e maestranze locali per la realizzazione dell'investimento oggetto del presente contratto, a condizione che le condizioni economiche siano concorrenziali e le competenze professionali siano adeguate e coerenti all'alto standard qualitativo delle realizzazioni previste.

6.4 La denominazione dell'area oggetto dell'investimento di cui al presente contratto e comunque dello sviluppo della stessa verrà decisa dalla Parte promittente venditrice in accordo con la Parte promissaria acquirente, fermo restando che nella promozione dell'iniziativa sarà dato risalto al nome della Fondazione Banca del Monte di Lombardia, evidenziando, per quanto possibile, le motivazioni da essa perseguite e brevemente ricordate in premessa.

In ragione di quanto sopra, la Parte promissaria acquirente si impegna ad

[Handwritten signatures and initials on the left margin]

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

illustrare preliminarmente alla Fondazione Banca del Monte di Lombardia e, per essa, ad ISAN srl il programma di promozione e marketing dell'area che sarà elaborato nonché le iniziative che saranno programmate a tal fine.

- ART. 7 -

7.1. Con riguardo alle edificande unità immobiliari che verranno cedute alla parte odierna promittente venditrice, la stessa, come sopra rappresentata, si impegna sin d'ora a conferire alla parte promissaria acquirente in occasione della sottoscrizione del rogito di vendita mandato irrevocabile ai sensi dell'art 1723, 2° comma, cod., civ., affinché provveda ad eseguire quanto in appresso indicato:

a) redigere e depositare in atti notarili i regolamenti di condominio e supercondominio (o intercondominiale) unitamente alle relative tabelle millesimali che verranno predisposte dalla società odierna promissaria acquirente. I regolamenti di condominio non potranno limitare i diritti reali sulle porzioni di immobile di proprietà privata della parte venditrice e dovranno, assieme alle tabelle millesimali, essere redatte come per legge, con equità e la diligenza del buon padre di famiglia, e nel rispetto dei valori delle singole proprietà.

I regolamenti del supercondominio e degli immobili oggetti di permuta dovranno essere preliminarmente concordati con la Parte promittente venditrice

b) attivare e sottoscrivere tutti i contratti di utenza di servizio al complesso;
c) costituire tutte quelle servitù attive e passive di qualsiasi genere tra le porzioni immobiliari che costituiranno le singole unità immobiliari, tra le medesime ed il condominio o i terzi, nonché tra il condominio ed i terzi che saranno ritenute necessarie per il migliore sviluppo del complesso immobiliare e che dovranno essere preliminarmente concordate con la Parte promittente venditrice se, e nella misura in cui, esse incidano, direttamente o indirettamente, sulla fruizione e valore degli immobili di cui quest'ultima sarà proprietaria;

d) apportare ai progetti di costruzione dei fabbricati tutte quelle modifiche e varianti, anche essenziali, che la società odierna promissaria acquirente riterrà opportune e/o necessarie per una migliore utilità e/o amenità dei fabbricati

stessi
verrà
lett. b
del co
come

8.1. I
c.c.,
costr
restar

proro

8.2.

impe

imme

capar

legal

8.3

desti

Parte

dell'i

ferm

prop

sarar

perm

cui a

Qual

all'in

per a

Il Co

nom

Presi

stessi, purché non incidano sulla consistenza complessiva degli immobili che verranno ceduti in permuta alla parte promittente venditrice di cui all'art. 4.1, lett. b) né pregiudichino l'impatto estetico e il coerente sviluppo architettonico del complesso o siano contrarie alle finalità complessive dell'intervento così come ricordate in premessa.

- - ART. 8 - -

8.1. Il presente contratto, salva in ogni caso la facoltà delle Parti ex art. 2932 c.c., è sottoposto alla condizione risolutiva, del rilascio dei permessi di costruire entro il termine di due anni dalla firma del presente contratto, ferma restando la facoltà riservata alla Parte promissaria acquirente di comunicare la proroga di un anno del suddetto termine.

8.2. Al verificarsi della condizione risolutiva, le parti saranno libere dagli impegni assunti senza che nulla sia reciprocamente dovuto ad eccezione della immediata restituzione, a carico della Parte promittente venditrice, della caparra di cui all'art. 4.1), lett. a), maggiorata degli interessi nella misura legale.

8.3 Nel caso di approvazione del P.I.I. per consistenze inferiori e/o destinazioni differenti da quanto previsto all'ultimo punto di premessa, la Parte promissoria acquirente potrà comunque procedere all'acquisto dell'intera area, essendo la Parte promittente venditrice tenuta ad alienarla, fermo restando che il prezzo complessivo di compravendita verrà proporzionalmente ridotto secondo quanto previsto all'art. 4, così come saranno proporzionalmente ridotte le consistenze degli immobili da cedere in permuta alla parte venditrice, ferma restando l'applicazione della procedura di cui all'art. 4 per la determinazione del prezzo e quanto previsto al punto 4.6.

- ART. 9 -

Qualsiasi controversia dovesse insorgere fra le parti in ordine all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto sarà risolta per arbitrato rituale.

Il Collegio arbitrale, che deciderà secondo diritto, sarà costituito da tre arbitri nominati, l'uno da una parte, l'altro dall'altra parte, il terzo, con funzioni di Presidente, di comune intesa, dagli arbitri designati dalle parti ovvero, in

de

de

de

mancanza di accordo, dal Presidente della Camera Arbitrale Nazionale ed Internazionale di Milano.

L'arbitrato si svolgerà in accordo al Regolamento della stessa Camera Arbitrale.


ART. 10

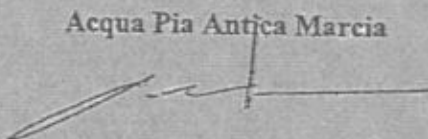
Si allegano:

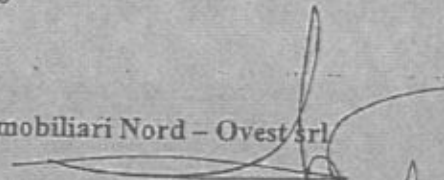
- a) relazione tecnica del 25 gennaio 2008 del geometra Giol con allegate tavole planimetriche
- b) scrittura privata del 13 novembre 2007 con conferimento di incarico all'ATI Tekne- Sviluppo Sistema Fiera
- c) Master Plan

Letto, confermato e sottoscritto in Roma, il 4 giugno 2008

Isan srl


Fondazione Banca del Monte di Lombardia


Acqua Pia Antica Marcia


Sviluppi Immobiliari Nord - Ovest srl


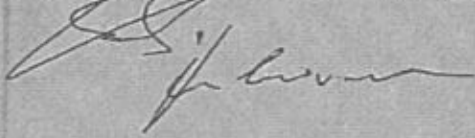
Le parti si danno reciprocamente atto che il presente testo contrattuale è stato predisposto appositamente ed esclusivamente per formalizzare l'intesa di cui sopra e che lo stesso è il risultato di trattative svoltesi con il concorso paritario di entrambe le parti; ad ogni buon conto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art 1341 cod. civ. e ad ogni effetto di legge le parti dichiarano di approvare specificamente le disposizioni di cui agli articoli: art. 2; art. 3; art.4, art. 5, art. 6; art. 7; art. 8.

Roma, 4 giugno 2008

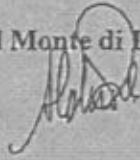
Acqu



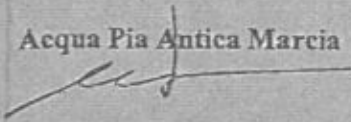
Isan srl



Fondazione Banca del Monte di Lombardia



Acqua Pia Antica Marcia



Sviluppi Immobiliari Nord - Ovest srl

