

Novara 25 novembre 2016

Oggetto: Contratto relativo all'affitto parziale di parti dell'area dello stabilimento di Verbania ed alla prestazione di servizi strumentali alla gestione dell'impianto di cogenerazione ivi situato.

La sottoscritta Minerali Industriali S.r.l., società con sede legale in Novara, Piazza Martiri della Libertà, 4, iscritta al Registro delle Imprese di Novara, Codice Fiscale e P. IVA n. 01661310035, in persona della Dott.ssa Sabrina Bozzola, soggetto munito dei necessari poteri in qualità di Amministratore Delegato (“**Minerali Industriali**” o, in breve “**MI**”)

PREMESSO CHE

- (i) MI è un'impresa mineraria che svolge attività di estrazione, trattamento e lavorazione di minerali industriali, semilavorati e materie prime per l'industria ceramica e vetraria;
- (ii) Lefin S.p.A. (“**Lefin**”) è una società immobiliare che ha operato nel settore dell'installazione e gestione di impianti per la produzione di energia elettrica;
- (iii) presso lo stabilimento di proprietà di MI sito in via 42 Martiri n°193 a Verbania Fondotoce (VB) è installato un impianto di cogenerazione ad olio vegetale di proprietà di Lefin (“**Impianto**”);
- (iv) in data 1 luglio 2016, con sentenza n. 585/2016, il Tribunale di Milano - Sezione Fallimentare ha dichiarato il fallimento di Lefin;
- (v) l'Impianto sarà oggetto di vendita tramite procedura d'asta competitiva, nell'ambito del programma di liquidazione dei beni predisposto dal Curatore Fallimentare;
- (vi) MI è disponibile a concedere in affitto all'aggiudicatario dell'Impianto (“**Aggiudicatario**”), l'utilizzo della porzione di stabilimento e dell'area di terreno in cui l'Impianto è locato, alle condizioni specificate nel seguente contratto (il “**Contratto**”);

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra MI e l'Aggiudicatario (le “**Parti**”) si conviene e stipula quanto segue:

1. Oggetto del Contratto



Il Contratto ha per oggetto:

- (i) l'affitto da MI all'Aggiudicatario delle porzioni dello stabilimento Minerali Industriali di via 42 Martiri n°193 a Verbania Fondotoce (VB) (lo "**Stabilimento**"), comprensive di terreno e dei cunicoli sotterranei idonei a contenere cavi e condutture, indicate nella planimetria *sub* Allegato 1; e
- (ii) la gestione dell'Impianto, in conformità ai rispettivi impegni delle Parti, specificati nei successivi articoli 4 e 5.

2. Corrispettivi

Il corrispettivo annuale complessivo spettante a MI per l'affitto delle porzioni di Stabilimento indicate in Allegato 1 e per la prestazione dei servizi indicati nel successivo articolo 5.1 è pari ad Euro 60.000 all'anno (+ IVA), da corrispondersi per annualità anticipata. Le parti stabiliscono sin d'ora che il mancato pagamento del corrispettivo entro tre mesi dalla data prevista comporterà la risoluzione di diritto del contratto. Minerali Industriali avrà quindi la facoltà di liberare l'area dall'Impianto, che sarà, smontato, a disposizione dell'Aggiudicatario per un anno presso lo Stabilimento. Alla scadenza del termine di un anno dalla data di risoluzione del Contratto MI avrà facoltà di rottamare l'Impianto. In aggiunta al corrispettivo annuale l'Aggiudicatario corrisponderà a MI una somma *una tantum*, pari ad Euro 20.000, da corrispondersi soltanto il primo anno di durata del contratto, contestualmente al corrispettivo annuale.

3. Durata

Il Contratto avrà durata dalla data di sottoscrizione fino al 31/12/2025 (la "**Data di Scadenza**"), salvo i casi di risoluzione anticipata per effetto delle previsioni contenute nel Contratto.

4. Impegni dell'Aggiudicatario per la gestione dell'Impianto

- 4.1 La gestione dell'Impianto dovrà avvenire a cura, spese e responsabilità dell'Aggiudicatario, che dovrà altresì curare la sua manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria per mantenerlo in perfetta e sicura efficienza. L'Impianto verrà controllato a distanza con gli appositi sistemi di controllo elettronico a cura dell'Aggiudicatario.
- 4.2 L'Aggiudicatario dovrà assicurare la prontezza di una squadra di intervento per l'esecuzione di interventi urgenti sull'Impianto e in caso di pericolo, posto che il personale di MI non è in condizione di poter effettuare tali interventi di urgenza. Il personale dell'Aggiudicatario, ovvero delle società esterne debitamente autorizzate per scritto dall'Aggiudicatario, potrà



entrare nello Stabilimento per effettuare controlli e regolazioni degli apparati costituenti l'Impianto, durante i giorni lavorativi e durante l'orario di apertura dello Stabilimento. Gli interventi di emergenza saranno, invece, sempre possibili, nell'ambito di un protocollo per le emergenze che le Parti si impegnano a definire. L'Aggiudicatario sarà integralmente responsabile nei confronti di MI per l'operato delle società esterne incaricate.

- 4.3 Il calore prodotto dalla cogenerazione sarà messo a disposizione di MI presso lo Stabilimento. L'Aggiudicatario e MI si comunicheranno periodicamente le date previste per i rispettivi fermi manutentivi degli Impianti per consentire di programmare per tempo la propria necessità.
- 4.4 L'Aggiudicatario dichiara e garantisce a MI di essere un operatore professionale operante nel settore delle energie alternative o, alternativamente, di avere comunque maturato un'esperienza ed una qualificazione professionale adeguata a garantire un'efficiente ed accurata gestione dell'Impianto. Qualora l'Aggiudicatario risulti gravemente inadempiente ai propri impegni di gestione dell'Impianto, la garanzia di cui al presente articolo sarà considerata violata e l'Aggiudicatario dovrà corrispondere a MI una penale, quantificata in misura pari ad Euro 500 per ogni giorno intercorso tra la data dell'inadempimento e la data in cui ogni conseguenza dannosa derivante dall'inadempimento sia stata puntualmente ed integralmente eliminata.

5. Impegni di Minerali Industriali per la gestione dell'Impianto

- 5.1 MI metterà a disposizione dell'Aggiudicatario l'Area, unitamente alle *utilities* ed ai servizi generali, ed il personale necessario per il controllo del peso, delle operazioni di scarico delle autobotti di olio vegetale e del corretto funzionamento delle apparecchiature durante tutti i giorni lavorativi, sulla base di un protocollo fornito dall'Aggiudicatario.
- 5.2 In costanza di attività produttiva presso il proprio Stabilimento MI si impegna ad acquistare dall'Aggiudicatario il calore prodotto dall'Impianto ad un prezzo equivalente al 50% del costo del gas metano (calcolato sulla sola componente gas del contratto annuale per la fornitura di gas metano stipulato da Minerali Industriali), fatta deduzione del 50% degli incentivi governativi ottenuti dall'Aggiudicatario in base alle vigenti disposizioni legislative riguardanti l'utilizzo della cogenerazione. Per determinare il risparmio ottenuto da MI si terrà conto del prezzo medio del metano vigente nell'esercizio preso in considerazione, tenendo conto del costo di un contratto con consumo pieno.
- 5.3 Il calore acquistato da MI dovrà essere contabilizzato mediante l'installazione di un sistema certificato scelto in maniera condivisa. Il conteggio degli importi da riconoscere all'Aggiudicatario verrà effettuato con cadenza mensile, cui seguirà fattura emessa

dall'Aggiudicatario ed assoggettata ad IVA.

- 5.4 L'Aggiudicatario potrà offrire a terzi il calore non utilizzabile da MI. MI si impegna a consentire all'Aggiudicatario l'esecuzione delle opere relative al passaggio dei tubi interrati necessari a tal fine.

6. Diritto di prelazione di MI

- 6.1 Nel caso in cui l'Aggiudicatario intenda cedere a terzi l'Impianto ha l'obbligo di comunicarlo preventivamente per iscritto a MI, a mezzo di lettera raccomandata a.r., o posta elettronica certificata (da inviarsi all'indirizzo mineraliindustriali@pec.it) offrendolo in prelazione ed indicando: (i) il nome del potenziale acquirente; (ii) il prezzo offerto; e (iii) le modalità di pagamento.
- 6.2 MI avrà diritto di prelazione per l'acquisto dell'Impianto al medesimo prezzo ed alle medesime condizioni offerte dal terzo. Detto diritto di prelazione dovrà essere esercitato da MI entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni dalla ricezione dell'offerta di prelazione di cui sopra.
- 6.3 In ogni caso, indipendentemente dall'esercizio del diritto di prelazione, MI avrà diritto a che l'Aggiudicatario non ceda l'Impianto qualora il terzo acquirente: (i) non offra sufficienti garanzie tecniche ed economiche per assicurare una sicura e corretta gestione dell'Impianto, in conformità a quanto previsto dal presente Contratto e, in particolare, dall'articolo 4.4; (ii) sia un soggetto sottoposto a procedura concorsuale; (iii) risulti condannato per reati concernenti il patrimonio o per reati in materia economica.

7. Cessazione del Contratto

- 7.1 In caso di cessazione del Contratto alla sua scadenza o anticipatamente per effetto di quanto in esso disciplinato, l'Aggiudicatario sarà obbligato ad asportare a propria cura e spese tutte le attrezzature installate, avendo cura di ripristinare i luoghi di intervento. Le opere civili di supporto all'Impianto, costituite principalmente da basamenti, non dovranno essere asportate e resteranno di titolarità di MI, senza riconoscimento di indennizzo alcuno all'Aggiudicatario.
- 7.2 Nel corso del Contratto MI potrà cedere a terzi lo Stabilimento, fermo restando che essa procurerà il subentro dell'eventuale cessionario nel presente Contratto per l'utilizzo del calore di cogenerazione, se questi lo riterrà di suo gradimento.



- 7.3 Nel caso in cui il terzo cessionario non sia interessato a mantenere il contratto con l'Aggiudicatario, quest'ultimo sarà obbligato a spostarlo entro 12 (dodici) mesi a sue spese su una porzione di terreno di idonea superficie localizzata ai margini della proprietà di MI, con relativa servitù di passaggio, che MI si impegna a cedere all'Aggiudicatario ad un prezzo congruo.
- 7.4 L'Aggiudicatario non potrà cedere a terzi il proprio ramo aziendale relativo all'Impianto senza averlo offerto in prelazione a MI, come previsto dall'articolo 6. L'inadempimento da parte dell'Aggiudicatario di questa disposizione comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

8. Arbitrato Tecnico

- 8.1 Qualora si verificano circostanze straordinarie, durante la vigenza del presente Contratto, che comportino una drastica riduzione della produzione industriale di MI che determini un drastico ridimensionamento dell'utilizzo del calore da cogenerazione, ovvero la chiusura dello Stabilimento, le Parti si incontreranno per concordare in buona fede e con spirito di collaborazione le modifiche da apportare al presente Contratto per operare il necessario riequilibrio. Ove le Parti non trovino un accordo sul punto ciascuna di esse potrà attivare il ricorso all'organo arbitratore di cui al successivo articolo 8.2, per demandare l'adozione delle determinazioni necessarie a realizzare il riequilibrio del Contratto e per consentire la prosecuzione dell'attività di cogenerazione da parte dell'Aggiudicatario. In ogni caso quanto previsto dal presente articolo non potrà in alcun modo determinare qualsiasi responsabilità di MI verso l'Aggiudicatario, avuto anche riguardo all'impossibilità di prevedere il regime della produzione di MI presso lo Stabilimento.
- 8.2 L'organo arbitratore, limitatamente a quanto previsto dal precedente articolo 8.1, sarà costituito da un arbitro unico nominato di comune accordo tra le Parti o, in difetto di accordo, dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Torino. L'organo arbitratore determinerà le revisioni da apportare al Contratto a seguito del verificarsi delle circostanze menzionate dall'articolo 8.1 che precede, operando ai sensi dell'articolo 1349, comma 1, del Codice Civile, con obbligo di motivazione e con obbligo di attenersi alla volontà delle Parti espressa nel presente Contratto.

9. Legge applicabile e Foro Competente



9.1 Il Contratto è regolato dalla legge italiana.

9.2 Per ogni controversia derivante dal presente Contratto, ad esclusione di quanto previsto dagli articoli 8.1 e 8.2, sarà competente in via esclusiva il Foro di Verbania.

MINERALI INDUSTRIALI s.r.l.

Amministratore Delegato

Sabrina Bozzola



MINERALI INDUSTRIALI SRL

Per accettazione:

L'Aggiudicatario

L'Aggiudicatario dichiara di aver letto, compreso ed approvato integralmente e specificamente, le seguenti clausole contrattuali:

- Art. 2: Corrispettivi
- Art. 4: Impegni dell'Aggiudicatario per la gestione dell'Impianto
- Art. 6: Diritto di prelazione di MI
- Art. 7: Cessazione del Contratto
- Art. 8: Arbitrato tecnico
- Art. 9.2: Foro Competente

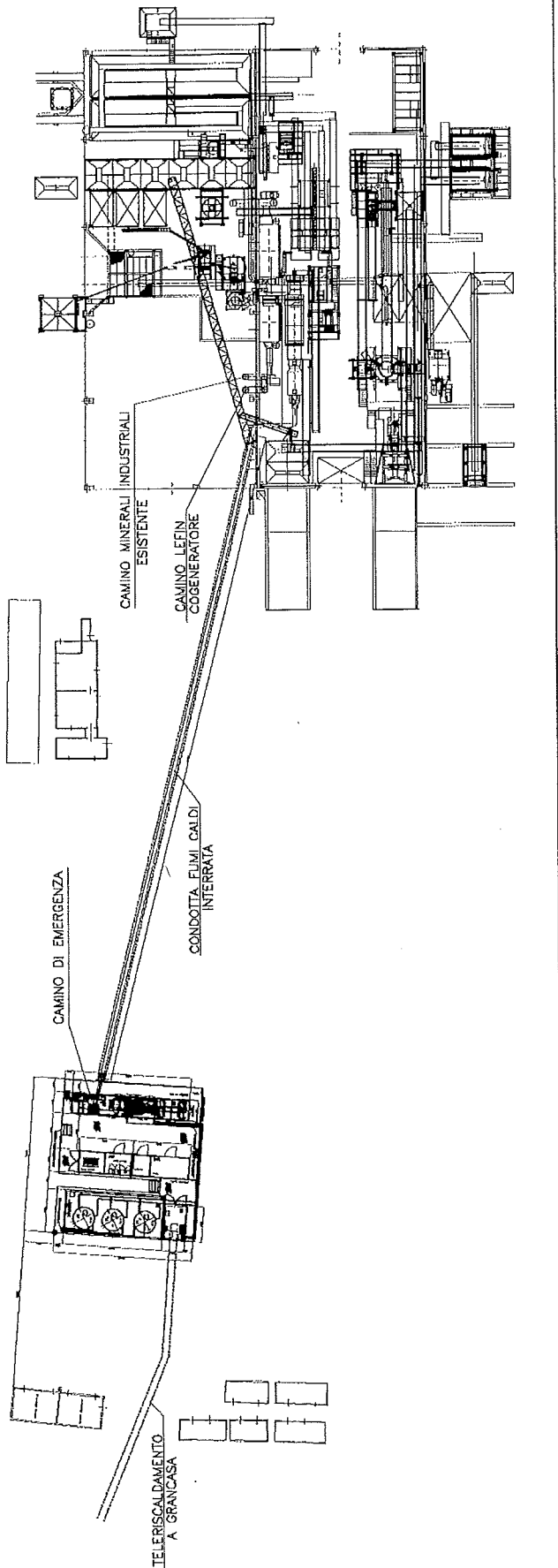
Per accettazione:

L'Aggiudicatario

Allegati:

- All. 1 - Planimetria

Allegato 1
Planimetria



LEGENDA COMPONENTI	
CO	CONTAINER GENERATORE
EX	LOCALE TECNICO
CEI	CAMERA ELETTRICA TRASFORMAZIONE
RI	REBRATTORI OLIO VEGETALE
SR	REBRATTORI OLIO VEGETALE
S5	REBRATTORI OLIO VEGETALE

PESI COMPONENTI	
CO	PESO CONTAINER GENERATORE A PIENO CARICO 31.000 Kg CON APPROPQIO SUI 4 VEGETALI - 40.000 Kg MINIMO
EX	PESO A PIENO CARICO 2.000 Kg
CEI	PESO A PIENO CARICO 30.000 Kg CON APPROPQIO DISTRIBUITO
CEI	PESO A PIENO CARICO 30.000 Kg
RI	PESO A PIENO CARICO REBRATTORI OLIO VEGETALE 30.000 Kg SOPRALLEZZE DI APPROSSIMO 4,15 Mt
SR	PESO A PIENO CARICO REBRATTORI OLIO VEGETALE 30.000 Kg SOPRALLEZZE DI APPROSSIMO 4,15 Mt
S5	PESO A PIENO CARICO REBRATTORI OLIO VEGETALE 30.000 Kg SOPRALLEZZE DI APPROSSIMO 4,15 Mt

DE	20-11-08	EMISIONE PER PRATICHE AUTORIZZATIVE	SN	01	SA
PR	01	PROGETTO	PRODOTTORE	01	01
APPROBATO					
CUENTE	LEFIN S.p.A.				
PROGETTO	IMPIANTO DI COGENERAZIONE ADVENTIC AD OLIO VEGETALE DA 3000 KW				
ELABORATO	PLANTERIA GENERALE IMPIANTO				
CONTRATTO	581Y	CONTRATTO	20-11-08	FINI	581YCC3G
VIA ANTONIO STABONE, 24 - 40138 BOLOGNA (BO) - ITALY TEL. +39 052 411411 - FAX. +39 052 411420 WWW.COSTELL.COM - E-MAIL: INFO@COSTELL.COM					

