



Serv. Determinazioni Dirigenziali
Trasmessa: Sez. V -
Sez. IX - Rag. Alb.
Il 07-12-2010
Il Resp. del servizio
L'Intruttore Amministrativo
di Soriano
[Signature]

CITTÀ DI RAGUSA

SETTORE V

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Anotata al Registro Generale In data <u>07-12-2010</u>	OGGETTO: Affidamento in concessione della progettazione, costruzione e gestione del parcheggio di piazza Matteotti. Riconoscimento contratto di finanziamento e cessione di credito.
N. <u>2630</u>	
N. <u>205</u> Settore V Data <u>15-11-2010</u>	

DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITÀ DEI FONDI

BIL.

CAP.

IMP.

FUNZ.

SERV.

INTERV.

IL RAGIONIERE

L'anno duemiladieci, il giorno quindici del mese di novembre, nell'ufficio del Settore Contratti, su proposta del funzionario Sig.ra Giovanna Puglisi, il dirigente Dott. Giuseppe Mirabelli ha adottato la seguente determinazione:

Premesso che

- in data 25/2/09 è stata stipulata tra il Comune di Ragusa e l'impresa Repin srl la convenzione N.29827 di Rep. per l'affidamento della concessione della progettazione, costruzione e gestione del parcheggio pubblico interrato di piazza Giacomo Matteotti;
- con Determinazione Dirigenziale annotata al n. 1704 del Registro Generale in data 2/8/2010 è stato preso atto del subentro della società Sisosta s.p.a. nel rapporto di concessione all'impresa Repin s.r.l., ai sensi dell'art.156 del D.Lgs n.163/06;
- con atto N.29954 del 21/7/2010 e successivo atto di rettifica N.29975 del 13/10/2010, si è proceduto alla cessione gratuita del diritto di superficie delle aree oggetto della concessione alla società sopra citata.

Visto l'atto di finanziamento N.17263 del 10/8/2010, registrato a Palermo il 10/8/2010 al n.6281, dell'Avv. Maria Assunta Lo Piccolo Notaio in Palermo, notificato al Comune a mezzo raccomandata a.r. del servizio postale in data 17/9/2010 dal Tribunale di Palermo, n.s prot. N.82850 del 23/9/2010, tra l'IRFIS – MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.P.A. con sede in Palermo via Giovanni Bonanno n.47 e la Sisosta S.p.a. per la concessione di un finanziamento sino ad un importo capitale massimo di € 4.680.000,00, della durata di 18 anni, da utilizzare per le esigenze finanziarie connesse ai lavori per la realizzazione del parcheggio Matteotti di cui alla citata Convenzione N.29827 di Rep. Del 25/9/2009;

Rilevato che, tra l'altro, nell'art. 8 del sopracitato atto N.17263/2010 è prevista la cessione pro solvendo da parte della Sisosta s.p.a. all'IRFIS S.P.A. dei crediti relativi alle indennità dovute al concessionario previste nella citata Convenzione N.29827 di Rep. del 25/2/2009 per i casi di revoca o risoluzione della Convenzione stessa;

Considerato che l'art. 30 della Convenzione N.29827/09 regolamenta la corresponsione di indennità al concessionario da parte del Comune di Ragusa in caso di revoca o di risoluzione della convenzione per inadempimento di quest'ultimo e, quindi, si può procedere al riconoscimento del contratto di finanziamento N.17263 del 10/8/2010 ed in particolare della cessione di credito di cui all'art.8 dello stesso da parte della Sisosta s.p.a., derivante dalla convenzione N.29827/09 di Rep., all'IRFIS – MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.P.A.;

Visto l'art.117 del D. Lgs. n.163/06 e s.m.i.;

Richiamato l'art. 47 dello Statuto Comunale, nonché l'art. 53 del vigente Regolamento di Organizzazione;

Tutto ciò premesso;

DETERMINA

- 1) Accettare che la società Sisosta S.p.a." ha stipulato un contratto di finanziamento con cessione di credito con l'IRFIS – MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.P.A., con sede in Palermo via Giovanni Bonanno n.47, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Palermo 00257940825, giusta Atto N.17263 del 10/8/2010, registrato a Palermo il 10/8/2010 al n.6281;
- 2) Dare atto che il presente atto non comporta impegno di spesa.

Allegato: Atto N.17263 del 10/8/2010

IL DIRIGENTE DEL SETTORE V



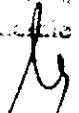
(Dott. G. Mirabelli)

Da trasmettersi d'ufficio, ai seguenti settori/uffici: Ragioneria, Settore IX.


Il Dirigente del Settore
Ragusa, il _____


Il Segretario Generale

Visto:


Il Sindaco

Ragusa, il _____


IL DIRIGENTE DEL SETTORE V
(Dott.G. Mirabelli)

SETTORE SERVIZI CONTABILI E FINANZIARI

Visto per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art.151, 4^a comma, del TUEL.

Ragusa_____

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Il sottoscritto Messo comunale attesta di avere pubblicato in data odierna, all'Albo Pretorio, per la durata di giorni sette, copia della stessa determinazione dirigenziale, e di averne trasmesso copia al Segretario Generale.

Ragusa 10 DIC. 2010

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Licitra Giovanni)

Il sottoscritto Messo comunale attesta il compimento del suindicato periodo di pubblicazione e cioè dal 10 DIC. 2010 al 16 DIC. 2010

Ragusa 17 DIC. 2010

IL MESSO COMUNALE

2630 07/12/2010

AVV. M.A. LO PICCOLO
NOTAIO
Via E. Rosso, 82 - Tel. 517344
90144 PALERMO

REP. n.17263

RACC. n. 5604

Pratica n. 08/6919 CLIENTE 117155

CONTRATTO DI FINANZIAMENTO

Repubblica Italiana

L'anno duemiladieci, il giorno dieci del mese di agosto.

In Palermo, presso la sede dell'IRFIS - MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.p.A., sita in questa Via Giovanni Bonanno n. 47.

Avanti a me Avv. LO PICCOLO Maria Assunta, Notaio in Palermo ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di detta città,

SONO COMPARSI

da una parte:

1) LI MANDRI Aldo, nato a Palermo il 25 agosto 1951,
2) SANFILIPPO Giuseppe, nato a Palermo il 24 maggio 1950,
i quali intervengono al presente atto rispettivamente nella qualità di Responsabile del Servizio Legale e di Responsabile del Servizio Crediti, designati in rappresentanza dell'"IRFIS - MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.P.A." (di seguito anche IRFIS S.p.a., Banca finanziatrice o Parte mutuante), con sede in Palermo, Via Giovanni Bonanno n. 47, ove per la carica domiciliario, avente Codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di PALERMO: 00257940825, società bancaria iscritta all'Albo della Banca d'Italia al n. 74763.40, sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di UniCredit S.p.a., ed appartenente al Gruppo Bancario Uni-Credit (iscritto all'Albo dei gruppi bancari al n. 3135.1), capitale sociale Euro 76.501.914,00 interamente versato,
dall'altra parte:

3) FINOCCHIARO Salvatore nato in Catania il 13 giugno 1950, Cod.fisc.: FNC SVT 50H13 C351 A

il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale legale rappresentante della

- "SISOSTA S.p.A.", con sede in Catania, Via Ibla n. 12, ove per la carica domicilia, capitale sociale: deliberato e sottoscritto EURO 300000,00 (trecentomila/00), versato Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00), avente Codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di CATANIA: 04702660874; numero R.E.A.: 313421,

e ciò in forza di delibera del consiglio di Amministrazione del 22 giugno 2010 che in estratto autentico di me Notaio in data odierna, Rep.n. 17260, si allega al presente atto segnata di lettera "A" previa lettura da me datane ai comparenti.

Detta società di seguito sarà indicata anche come Società Finanziaria o Parte mutuataria.

Il suddetto Sig. FINOCCHIARO SALVATORE interviene, altresì, al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della Società

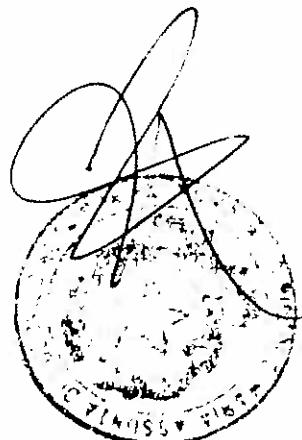
- "REPIN S.r.L.", con sede in ACI CATENA, Via Elemosina, Frazione San Nicolò, ove per la carica domicilia, capitale sociale Euro 600.000,00 (seicentomila/00) interamente sotto-

Registrato a Palermo

11/12/2010 N. 6281
CITTA' DI RAGUSA

23 SET 2010
PROT. N. 82850
CAT. CLAS. FA

NORMA 17
013952/A04



21 SET 2010

scritto e versato, avente Codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di CATANIA: 03004880872; numero R.E.A.: 193632,

per prestare, in nome e per conto della medesima società, garanzia fideiussoria, in virtù della deliberazione assunta dall'Assemblea dei soci in data 23 giugno 2010 che in estratto autentico di me Notaio in data odierna, Rep.n. 17261, si allega al presente atto sotto la lettera "B", previa lettura da me datane ai comparenti.

3) Il Cavaliere del Lavoro Signor VIRLINZI Ennio nato in Enna il 19 ottobre 1934 ed ivi residente in Via Carrubba n. 79, Cod.fisc.: VRL NNE 34R19 C342 X,

il quale dichiara di intervenire al presente atto sia in proprio sia nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale legale rappresentante della

- "EVIRFIN S.p.A.", con sede in Catania, Via Ibla n. 12, ove per la carica domicilia, capitale sociale Euro 5.000.000,00 (cinquemiloni/00) interamente sottoscritto e versato, avente Codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di CATANIA: 02330710878; numero R.E.A.: 164635,

a quest'atto espressamente autorizzato in virtù della deliberazione assunta dal Consiglio di Amministrazione in data 2 luglio 2010 che in estratto autentico di me Notaio in data odierna, Rep.n. 17262, si allega al presente atto sotto la lettera "C", previa lettura da me datane ai comparenti.

Detti comparenti, delle cui identità personali e poteri di firma io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto cui

P R E M E T T O N O

- che la Sisosta S.p.A. è una "Società Progetto" appositamente costituita, ai sensi dell'art. 156 D.Lgs 12.2.2006 n. 163 - tra gli altri dalle Società "Repin S.R.L." con sede in Aci Catena e "Everfin S.p.A." con sede in Catania - per l'esecuzione dei lavori relativi alla progettazione, costruzione, gestione e manutenzione di un parcheggio interrato di n. 250 posti denominato "Matteotti" situato in zona Piazza G. Matteotti in Ragusa, nonché per la gestione e manutenzione dei parcheggi denominati "Stazione" e "Carmine". di cui alla Convenzione con il Comune di Ragusa sottoscritta il 25 febbraio 2009 rep. n. 29827, di seguito anche Progetto o Programma finanziato;

- che l'IRFIS-MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.p.A. a seguito di specifica richiesta e sulla base della documentazione tecnica, amministrativa, finanziaria e legale prodotta dalla SISOSTA S.p.A. ha deliberato in favore della stessa società richiedente la concessione di un finanziamento sino ad un importo capitale massimo di Euro 4.680.000,00 (quattromilioniseicentottantamila/00) della durata di anni diciotto (18) ivi compreso un periodo di utilizzo e preammortamento non superiore ad anni tre (3) da utilizzare per le esigenze finanziarie

connesse ai lavori per la realizzazione del suddetto parcheggio denominato "Matteotti" di cui alla Convenzione sopra richiamata;

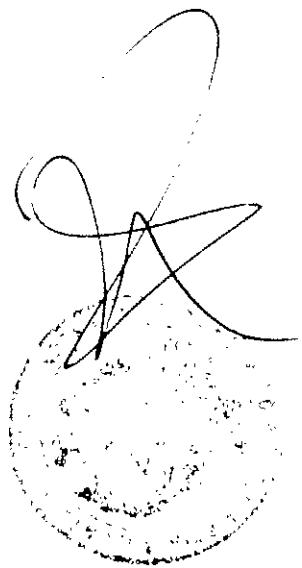
- che il finanziamento dovrà essere assistito dalla seguenti garanzie e tutele:

- * Cessione dei crediti, come meglio in prosieguo specificato, derivanti dalla suddetta Convenzione stipulata con il Comune di Ragusa, nonché dal contratto di costruzione di cui infra;
- * Fideiussione delle società "Repin S.R.L.", con sede in Aci Catena, per il 60% e "Evirfin S.p.A.", con sede in Catania, per il 35%, nonché del Cavaliere del Lavoro sig. Ennio Virlinzi per il 5%, valida per il periodo di costruzione e sino al collaudo dei parcheggi siti in Ragusa piazza G. Matteotti denominato "Matteotti", Piazza Caduti di Nassirya-Piazza del Popolo denominato "Stazione" e via Majorana-via Generale Dalla Chiesa denominato "Carmine";
- * Ipoteca, anche ai sensi degli artt. 2822 e 2823 cod. civ., sul diritto di superficie sull'area sulla quale è da realizzarsi il parcheggio finanziato denominato "Matteotti", sito in Ragusa, piazza Matteotti;
- * Contratto di costruzione di gradimento dell'IRFIS S.p.a. (chiavi in mano, con operatore qualificato, a prezzo fisso e con adeguate garanzie anche su basi "corporate" ove di rilevanti dimensioni aziendali e solidità);
- * Polizze assicurative contro i "rischi di costruzione" (CAR), nonché contro le perdite derivanti dal ritardo nel completamento del Progetto nella forma "Advance Loss of Profit" (A.L.O.P.) o "Delay in Start up" (D.S.U.), vincolate in favore dell'IRFIS S.p.a. con valori adeguati;
- * Polizza assicurativa "all risks" vincolata in favore dell'IRFIS S.p.a., per l'intera durata del finanziamento, con valori adeguati;
- * Costituzione di conto corrente dedicato e vincolato in favore dell'IRFIS sul quale canalizzare i flussi derivanti dagli incassi per la gestione dei parcheggi; la giacenza minima del suddetto conto vincolato da accendere presso una Banca del Gruppo Unicredit dovrà essere pari ad almeno Euro 120.000,00 (centoventimila/00);

- che è stata prodotta una Due Diligence legale con esito positivo sull'iter autorizzativo concernente anche la verifica di eventuali vincoli sui terreni e la tempistica nonché una Due Diligence tecnica, con esito positivo in relazione alla richiamata Convenzione con il Comune di Ragusa, nonché in ordine allo stato di realizzazione, alla tempistica ed ai crono-programmi dei 3 parcheggi sopra menzionati;

- che dovrà inoltre essere assicurato per il Finanziamento oggetto del presente atto il rispetto dei Covenants indicati nell'articolato che segue;

- che le condizioni economiche dell'operazione, ai sensi della delibera CICR 4 marzo 2003 e successive disposizioni attuative



della Banca d'Italia, sono state preventivamente rese note alla Società finanziata e vengono riportate nel documento di sintesi che si allega al presente atto segnato di lettera "D" per farne parte integrante, omessane da me lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti;
- che i termini, le garanzie le modalità di rimborso gli impegni, le condizioni da applicare al suddetto finanziamento e i relativi covenants, sono ben noti alle Parti e dalle stesse approvati.

Tutto ciò premesso, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUVE:

ART. 1 - (Approvazione delle premesse e Capitolato)

L'IRFIS S.p.a e la Società Finanziata approvano le premesse di cui sopra che, unitamente agli allegati, debbono ritenersi parte integrante del presente contratto e convengono che il Finanziamento dell'importo di EURO 4.680.000,00 (quattromilioni e seicentottantamila/00) oggetto del contratto medesimo, le garanzie e gli impegni assunti sono regolati oltre che dalle clausole specifiche di cui ai seguenti articoli, anche dai patti e dalle condizioni di cui al "Capitolato", che specificamente approvato e sottoscritto dalle Parti stesse viene vidimato da me Notaio ed allegato al presente atto sotto la lettera "E" per farne parte integrante e sostanziale, omessane da me lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti, fermo restando che in caso di conflitto tra le previsioni del Capitolato e le pattuizioni di cui al presente contratto, prevalgono queste ultime.

Le Parti si danno altresì atto che le clausole di cui seguente articolato e quelle di cui al sopra allegato Capitolato sono state singolarmente oggetto di negoziazione tra le Parti medesime e che la Società Finanziata si è avvalsa della facoltà di ricevere dall'Irfis S.p.a., prima dell'odierna stipula, una copia completa del contratto dei documenti allo stesso allegati, compresi la copia del capitolato, ed il documento di sintesi.

ART.2 - (Somma finanziata)

L'IRFIS - MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.p.A. concede alla società SISOSTA S.p.A., che come sopra rappresentata, accetta un finanziamento di Euro 4.680.000,00 (quattromilioni e seicentottantamila/00), da utilizzare per l'esecuzione dei lavori relativi alla realizzazione di un parcheggio interrato di n. 250 posti denominato "Matteotti" situato in zona Piazza G. Matteotti in Ragusa, di cui alla ripetuta Convenzione con il Comune di Ragusa sottoscritta il 25 febbraio 2009 rep. n. 29827, e contestualmente consegna la predetta somma a mezzo di assegno "non trasferibile" n. 8012914417 - 01 tratto sul proprio conto intrattenuto presso l'Agenzia n. 16 del Banco di Sicilia di Palermo, intestato alla stessa Società finanziata, che ne dà quietanza con la sottoscrizione del presente atto, impegnandosi ad utilizzare detto importo per lo scopo di-

chiarato in narrativa.

ART. 3 - (Deposito somme a garanzia, condizioni e impegni relativi agli svincoli)

La Società finanziata versa oggi stesso all'IRFIS MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.p.a. l'importo di EURO 4.680.000,00 (quattromilioniseicentottantamila/00) perché venga costituito in deposito cauzionale infruttifero a garanzia dell'adempimento delle condizioni di cui al presente contratto e allegato "Capitolato".

La predetta somma di EURO 4.680.000,00 (quattromilioniseicentottantamila/00) sarà svincolata dal suddetto deposito in favore della Società finanziata, in una o più soluzioni sulla base dello stato di avanzamento dei lavori finanziati, al netto dell'importo a refusione della relativa imposta sostitutiva e della commissione up front per i diritti di esame pratica, di cui al successivo art. 13, e comunque una volta prodotta e riscontrata positivamente dall'IRFIS la seguente documentazione che la Società finanziata si obbliga a fornire allo stesso, entro il termine di tre mesi da oggi, con le modalità e in ottemperanza agli impegni di seguito indicati e precisamente:

- a) copia esecutiva e numero cinque (5) copie autentiche sull'esecutiva del presente contratto;
- b) documentazione di cui all'art. I punti 1, 2, 4, 5, 6 e 7 dell'allegato "Capitolato";
- c) relazione notarile sullo stato ipotecario relativamente al diritto di superficie sulla particella 9991 di mq. 1.841, del Foglio 278 del Catasto Terreni del Comune di Ragusa; attestante l'insussistenza di formalità pregiudizievoli all'ipoteca di cui al successivo art. 6, dalla data di cessione del diritto di superficie a Sisosta S.p.A. ed a tutto l'undicesimo giorno dalla iscrizione dell'ipoteca come infra concessa a garanzia, nonché attestazione del Comune di Ragusa circa la libertà ipotecaria della particella 9991 del foglio 278 nel ventennio che precede la concessione del diritto di superficie;
- d) copia legale del Contratto di costruzione relativo al parcheggio finanziato di gradimento dell'IRFIS (chiavi in mano, con operatore qualificato, a prezzo fisso e con adeguate garanzie anche su basi "corporate" ove di rilevanti dimensioni aziendali e solidità);
- e) Documentazione amministrativo contabile comprovante la costituzione di un capitale netto (capitale sociale e conferimenti dei soci in c/aumento del capitale sociale) per l'importo complessivo EURO 500.000,00 (cinquecentomila/00) nonché l'apporto tramite finanziamenti subordinati dei soci per l'importo di EURO 1.810.000,00 (unmilioneottocentodieci-mila/00) da assoggettarsi questi ultimi al regolamento di cui al successivo art. 7 del presente contratto e da effettuarsi, complessivamente, quanto ad EURO 500.000,00 (cinquecentomi-

la/00) anteriormente al primo svincolo dalle somme come sopra depositate e quanto al resto in proporzione agli statuti di avanzamento del programma;

f) copia del presente contratto, ritualmente notificata al Comune di Ragusa per la cessione dei crediti di cui al successivo art. 8 spettanti alla Società Finanziaria in virtù della sopra richiamata Convenzione sottoscritta con detto Comune ed avente ad oggetto la realizzazione del parcheggio "Matteotti" finanziato con il presente atto, nonché la gestione e manutenzione dello stesso e dei parcheggi "Stazione" e "Carmine", e dallo stesso Comune regolarmente accettata;

g) Copia di pertinenza dell'IRFIS S.p.a. delle seguenti Polizze di assicurazione rilasciate:

- a copertura, dei rischi derivanti da incendio, da eventi dannosi causati anche con il dolo dei terzi, eventi atmosferici e naturali che si possono verificare durante la fase di costruzione (CAR), del parcheggio finanziato, vincolata in favore dell'IRFIS S.p.a. secondo il testo di gradimento del medesimo;
- a copertura dei rischi collegati a mancati ricavi per fermo impianto derivanti dal ritardo nel completamento del Progetto nella forma "Advance Loss of Profit" (A.L.O.P.) o "Delay in Start up" (D.S.U.), vincolata in favore dell'IRFIS S.p.a. secondo il testo di gradimento del medesimo;
- a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile verso terzi e per danni alle cose.

Le predette Polizze dovranno essere mantenute sino al collaudo del parcheggio e riportare valori correlati allo stato di avanzamento dei lavori via via raggiunto dal Programma ritenuti congrui dall'IRFIS S.p.a. fatta salva la possibilità per la stessa Banca di richiedere eventuali adeguamenti;

h) lettere sottoscritte dai soci recanti gli impegni qui di seguito indicati nei confronti dell'IRFIS, nonché relativa documentazione comprovante i poteri del legale rappresentante che sottoscrive la lettera:

1. coprire le eventuali maggiori spese per la realizzazione del Programma finanziato,
2. non richiedere la distribuzione degli utili se non subordinatamente al raggiungimento dei seguenti ratios economico-finanziari:

- Rapporto tra indebitamento finanziario netto (esclusa vat facility)/equity (capitale netto ivi compresi i finanziamenti subordinati dei soci) non superiore a 3;
- Rapporto tra indebitamento finanziario netto, come sopra determinato, e EBTIDA-Imposte inferiore a 6;
- DSCR (Debt Service Cover Ratio convenzionalmente determinato come rapporto tra EBTIDA-Imposte, al numeratore, e servizio del debito senior al denominatore) risultante dall'ultimo bilancio approvato non inferiore a 1,15.

i) Documentazione idonea a comprovare l'eventuale verifica da

parte del Comune di Ragusa con esito positivo del possesso dei requisiti di legge in capo ai nuovi soggetti che hanno costituito la Società finanziata come previsto dalla Determinazione Dirigenziale Settore V n. 130 del 15 luglio 2010 del Comune di Ragusa.

1) nota di trascrizione dell'atto di cessione gratuita del diritto di superficie del 21 luglio 2010 relativa alla particella 9991 del Foglio 278 del Catasto Terreni del Comune di Ragusa eseguita prima dell'iscrizione dell'ipoteca di cui al successivo art.6.

Qualora la Società finanziata non produca la documentazione richiesta secondo le modalità e nei termini di cui al presente articolo, l'IRFIS S.p.a. avrà facoltà di risolvere di diritto il presente contratto e di pretendere gli indennizzi previsti al successivo art.10.

Prima del secondo svincolo delle somme come sopra depositate, la Società Finanziata dovrà inoltre produrre:

- titolo di acquisto del diritto di superficie sulla particella 7716 di mq. 45 del Foglio 278 del Catasto Terreni del Comune di Ragusa e relativa nota di trascrizione di data antecedente all'ipoteca di cui appresso;

- nota di iscrizione dell'ipoteca sul suddetto diritto di superficie come previsto nel successivo art. 6;

- relazione notarile sullo stato ipotecario relativamente al diritto di superficie sulla predetta particella 7716, del Foglio 278 del Catasto Terreni del Comune di Ragusa, attestante l'insussistenza di formalità pregiudizievoli alla suddetta ipoteca dalla data di cessione del diritto di superficie a Sisosta S.p.A. ed a tutto l'undicesimo giorno dalla iscrizione dell'ipoteca come infra da iscriversi a garanzia, nonché attestazione del Comune di Ragusa circa la libertà ipotecaria della particella 7716 del foglio 278 nel ventennio che precede la concessione del diritto di superficie.

La Società Finanziata, come sopra rappresentata si impegna infine a produrre alla stessa Banca, anteriormente alla richiesta di svincolo a saldo dalle somme come sopra depositate la seguente ulteriore documentazione:

1) Copia legale dell'atto di cessione in favore dell'IRFIS S.p.a., da predisporre secondo il testo di gradimento del medesimo, dei diritti e dei crediti derivanti dal sopra menzionato contratto di costruzione; il predetto atto di cessione dei diritti e dei crediti dovrà essere debitamente registrato e notificato al debitore ceduto nelle forme di gradimento dell'IRFIS S.p.a.;

2) documentazione comprovante l'apertura di un conto corrente dedicato e vincolato in favore dell'IRFIS sul quale sono stati canalizzati i flussi derivanti dalla gestione dei parcheggi denominati "Matteotti", "Stazione" e "Carmine"; la giacenza minima del suddetto conto vincolato da accendere presso una Banca del Gruppo Unicredit dovrà essere pari ad almeno Euro

120.000,00 (centoventimila/00);

3) copia di pertinenza dell'IRFIS S.p.a. della Polizza di assicurazione rilasciata a copertura, dei rischi derivanti da incendio, da eventi dannosi causati anche con il dolo dei terzi, eventi atmosferici e naturali, con estensione "ALL Risks - danni materiali diretti ed indiretti", sull'immobile oggetto del Programma finanziato, da vincolare in favore dell'IRFIS S.p.a. secondo il testo di gradimento del medesimo e da mantenere per tutta la durata del presente finanziamento. Gli svincoli delle somme come sopra depositate relativi alla concessione del presente Finanziamento saranno effettuati dall'Irfis, dopo che sarà stata verificata la sussistenza dei presupposti assunti per la concessione del finanziamento medesimo e l'esatto adempimento delle condizioni tutte previste dal presente contratto.

La somma EURO 4.680.000,00 (quattromilioniseicentottantamila/00) come sopra costituita in deposito cauzionale non sarà produttiva di alcun interesse a favore della Società finanziata, mentre a carico della stessa graveranno gli interessi su tale somma al momento in cui la stessa sarà stata svincolata al tasso come infra determinato.

In tutti i casi in cui l'IRFIS S.p.a. si sia avvalso della facoltà di ritenere la Società finanziata decaduta dal beneficio del termine ovvero abbia risolto di diritto il presente contratto di finanziamento secondo quanto previsto nel medesimo e nel relativo allegato "Capitolato" l'IRFIS S.p.A. stesso potrà compensare, ai sensi degli artt.1241 e 1252 del codice civile, il credito nascente dalla presente operazione e quant'altro dovuto in dipendenza del presente contratto ed annesso "Capitolato", con le somme come sopra depositate, addebitando alla Società finanziata ogni ulteriore spesa ed onere nascente dalla presente operazione.

ART. 3 bis - (Financial Covenants ed altri Obblighi)

La Società finanziata si obbliga:

1. a completare il Progetto finanziato entro il 31 marzo 2013 e ad utilizzare, inderogabilmente entro il 30 giugno 2013 il Finanziamento, fornendo all'Irfis S.p.a. la documentazione relativa agli investimenti realizzati;
2. a trasmettere all'Irfis i bilanci annuali ed i report trimestrali regolarmente approvati e debitamente sottoscritti, nonché, ove richiesto dello stesso Irfis S.p.a., debitamente certificati.
3. a rimborsare all'Irfis S.p.a. ogni tassa, imposta, deduzione a qualunque titolo dovuta, l'onere relativo all'imposta sostitutiva dovuta al Fisco ai sensi del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 sulle somme interamente erogate nella misura in contratto vigente pari allo 0,25% dell'importo del Finanziamento, fermo restando che la Società Finanziata dovrà rifondere l'Irfis S.p.a. di ogni maggiore onere economico connesso all'eventuale successivo disconoscimento delle condizioni

legittimanti l'applicazione della suddetta aliquota dello 0,25%;

La Società finanziata si impegna altresì a:

- rimborsare anticipatamente il presente finanziamento mediante le somme qui di seguito indicate e senza applicazione della commissione di cui al successivo art.8:

1. eventuali indennizzi assicurativi ricevuti qualora la Banca finanziatrice, sentito il Consulente Tecnico, ed in accordo col Debitore ritenga non conveniente procedere alla riparazione;

2. eventuali indennizzi pagati dal Costruttore ai sensi del contratto di costruzione, qualora non sia conveniente impiegarli per effettuare investimenti aggiuntivi per il miglioramento dell'efficienza del Progetto;

3. ogni importo corrisposto dal Concedente a seguito dell'eventuale scioglimento della Concessione;

- effettuare e mantenere l'apporto di mezzi propri con le modalità e nei termini indicati al precedente art.3;

- non procedere alla distribuzione degli utili se non dopo che saranno stati conseguiti i suddetti ratios economico finanziari e qui di seguito ripetuti:

· Rapporto tra indebitamento finanziario netto (esclusa vat facility)/equity (capitale netto ivi compresi i finanziamenti subordinati dei soci) non superiore a 3;

· Rapporto tra indebitamento finanziario netto, come sopra determinato, e EBTIDA-Imposte inferiore a 6;

· DSCR (Debt Service Cover Ratio convenzionalmente determinato come rapporto tra EBTIDA-Imposte, al numeratore, e servizio del debito senior al denominatore) risultante dall'ultimo bilancio approvato non inferiore a 1,15;

- coprire con mezzi propri il fabbisogno derivante dall'IVA sugli investimenti, facendo ricorso al sistema dell'IVA di gruppo, ovvero ad acquisire uno specifico finanziamento da parte di una banca del gruppo Unicredit.

La Società Finanziata si obbliga, inoltre, a:

- acquisire il diritto di superficie sulla particella 7716, Foglio 278 del Catasto Terreni del Comune di Ragusa;

- non intraprendere iniziative imprenditoriali diverse dall'attività in oggetto;

- non assumere eventuali altri finanziamenti eccedenti l'importo di EURO 500.000,00 (cinquecentomila/00) ed a non effettuare operazioni di finanza straordinaria, se non con il consenso scritto dell'IRFIS o con la costituzione di un patrimonio destinato.

La Società Finanziata si impegna, altresì, a comunicare preventivamente alla Banca Finanziatrice ogni eventuale modifica della compagine sociale.

La Società finanziata si impegna, infine a non presentare richiesta di svincolo delle somme finanziate dal deposito di cui sopra, qualora ricorra uno dei seguenti casi:

- la Società finanziata fosse inadempiente agli obblighi derivanti dal Contratto e dal Capitolato allo stesso allegato o si fossero verificati tra la data di sottoscrizione del presente contratto e lo svincolo circostanze idonee a modificare negativamente la propria situazione patrimoniale, economica o finanziaria in modo da influire sui flussi previsti per il rimborso del finanziamento;
- la Società finanziata non fosse in possesso di tutte le occorrenti autorizzazioni rilasciate dalle competenti autorità relative al programma di investimenti finanziato.

Pertanto la Società finanziata riconosce che la presentazione della richiesta di svincolo vale come tacita dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle ipotesi sopra indicate.

Qualora la Società Finanziata non dovesse provvedere all'esatto soddisfacimento degli obblighi previsti nel presente articolo, sarà in facoltà dell'Irfis S.p.a. a sua scelta di ritenere la Società finanziata decaduta dal beneficio del termine ovvero di considerare il presente contratto come risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c., e di pretendere gli indennizzi previsti al successivo art.10.

ART. 4 - (Restituzione delle somme finanziate)

La Società Finanziata si obbliga per se', suoi successori od aventi causa con vincolo solidale ed indivisibile, a rimborsare all'IRFIS S.p.A., il Finanziamento di Euro 4.680.000,00 (quattromilioniseicentottantamila/00), in anni quindici (15) con il metodo dell'ammortamento mediante pagamento di numero sessanta (60) rate posticipate con periodicità trimestrale alle scadenze del 31 marzo, 30 giugno 30 settembre e 31 dicembre di ogni anno, con inizio della prima scadenza al 30 settembre 2013 e dell'ultima al 30 giugno 2028.

Le parti contraenti convengono che il tasso di interesse sarà variabile di trimestre in trimestre per tutta la durata del periodo di ammortamento senza obbligo di preavviso sicché le rate di ammortamento non saranno costanti, ma trimestralmente variabili e comprenderanno ciascuna oltre la quota di capitale, desumibile dalla tabella allegata al Documento di Sintesi sopra richiamato di cui costituisce parte integrante una quota di interessi determinata in base al saggio nominale annuo con liquidazione trimestrale risultante dalla applicazione del seguente parametro:

EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) a tre mesi, rilevato due giorni lavorativi bancari antecedenti l'inizio del TRIMESTRE relativo al periodo di interesse sui principali circuiti telematici, con applicazione del criterio di calcolo giorni effettivi/360 con una maggiorazione annua di 2,20 punti percentuali per anno con liquidazione trimestrale.

Per il periodo che va dalla data di svincolo delle somme finanziate sugli importi erogati e fino al 30 giugno 2013 saranno dovuti con periodicità trimestrale e senza interruzione, solo gli interessi maturati alle scadenze 30 settembre 2010,

31 dicembre 2010, 31 marzo 2011 e 30 giugno 2011 30 settembre 2011, 31 dicembre 2011, 31 marzo 2012, 30 giugno 2012, 30 settembre 2012, 31 dicembre 2012, 31 marzo 2013 e 30 giugno 2013, calcolati al tasso determinato secondo il criterio sopra indicato.

Nel caso in cui una delle scadenze come sopra indicate sia di rimborso di capitale che di pagamento di soli interessi dovesse ricadere in un giorno festivo, la stessa si intenderà posticipata al primo giorno lavorativo bancario, salvo che quest'ultimo venga a cadere nel mese successivo, in tal caso la scadenza sarà anticipata al primo giorno lavorativo bancario utile.

Qualora l'erogazione della Finanziamento abbia luogo successivamente l'inizio del periodo di ammortamento, la prima rata sarà dovuta al netto del rateo di interessi non maturato.

Il mancato pagamento anche di una sola delle rate come sopra pattuite (siano esse composte da soli interessi o formate da quota capitale e da quota interessi), darà facoltà all'Irfis S.p.a., a sua scelta, di ritenere la Società finanziata decaduta dal beneficio del termine ovvero di considerare il finanziamento in oggetto come risoluto di diritto ai sensi dell'art.1456 del codice civile e di pretendere l'immediata restituzione dell'intero importo concesso a mutuo.

Qualsiasi pagamento da chiunque effettuato con il presente atto dovrà essere imputato nell'ordine, alle spese, agli interessi di mora e quindi alle rate arretrate, salvo che l'Irfis S.p.a. intenda adottare un diverso criterio. Inoltre, fermo restando il disposto di cui all'art.1194 c.c. in caso di più rate scadute i versamenti parziali, andranno a deconto delle rate più antiche.

Per le ipotesi di ritardato e/o mancato pagamento di qualunque somma, comunque dovuta all'Irfis S.p.a. in dipendenza della presente operazione si applicheranno interessi di mora nella misura indicata al successivo art. 5.

ART. 5 - (Interessi di mora)

Le parti convengono che gli interessi di mora, dovuti giusta l'art. X dell'allegato "Capitolato", saranno computati, sulla base del tasso di interesse applicato per il rimborso del capitale, come determinato al precedente art. 4 vigente tempo per tempo, maggiorato di due punti percentuali

ART. 6 - (Costituzione d'ipoteca. Consenso ad ipoteca ex artt. 2822 e 2823 cod.civ.)

La SISOSTA S.p.a. come sopra rappresentata, a garanzia del puntuale rimborso del capitale mutuato e dell'esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal presente contratto e dall'allegato "Capitolato", consente IPOTECA sul diritto di superficie dalla stessa vantato sull'area di mq. 1841 destinata alla realizzazione del parcheggio pubblico sotterraneo in Ragusa Piazza Matteotti giusta atto di cessione gratuita sottoscritto con il Comune di Ragusa il 21 luglio



2010, ricadente sulla particella 9991 del foglio 278 del catasto terreni del Comune di Ragusa, confinante, in uno con la particella 7716, con Via Rapisardi, con Corso Italia e con la particella 237, da iscrivere a cura e responsabilità di me notaio in favore dell'IRFIS MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.p.a. inclusi i relativi accessioni e pertinenze, i diritti, le concessioni, ecc., e meglio individuata con più precisi dati tecnici e catastali nella descrizione che al presente atto si allega segnata di lettera "F", omessane da me lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti.

Inoltre la SISOSTA S.p.a. come sopra rappresentata, sempre a garanzia del puntuale rimborso del capitale mutuato e dell'esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal presente contratto e dall'allegato "Capitolato", consente, ora per allora ai sensi degli artt. 2822 e 2823 cod. civ. IPO-TECA, da iscriversi, a cura e responsabilità di me notaio in favore dell'IRFIS MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.p.a. una volta perfezionato il relativo atto di acquisizione del diritto di superficie sulla area di mq. 45 ricadente sulla particella 7716 del Foglio 278 del Catasto Terreni del Comune di Ragusa, confinante, in uno con la predetta particella 9991, con Via Rapisardi, con Corso Italia e con la particella 237, del pari interessata alla realizzazione del predetto parcheggio pubblico sotterraneo di cui alla pluricitata convenzione con Il Comune di Ragusa, inclusi relativi accessioni e pertinenze, i diritti, le concessioni, ecc., meglio individuato con più precisi dati tecnici e catastali nella medesima descrizione di cui al suddetto allegato segnato di lettera "F".

L'anzidetta descrizione dei beni e dei diritti come sopra sottoposti ad ipoteca non ha carattere limitativo in quanto al contrario, alle ipoteche stesse debbono intendersi assoggettati anche tutti quegli altri beni e diritti che possano comunque considerarsi come accessioni, pertinenze o miglioramenti dell'immobile oggetto delle ipoteche, senza eccezione alcuna.

Le Ipoteche si estendono su tutte le adiacenze e pertinenze dei beni ipotecati, nulla escluso e tutto ivi compreso, includendo anche tutte le costruzioni e gli impianti sostituiti, quando anche la descrizione risultante dalla allegata identificazione risultasse incompleta.

Ai fini delle superiori iscrizioni ipotecarie - tenuto conto del richiamato parametro - si assume il tasso di interesse dell'operazione nella misura attualmente pari al 2,961% annuo.

Le ipoteche sono concesse, ciascuna, per la somma complessiva di EURO 9.360.000,00 (novemilionitrecentosessantamila/00) la quale comprende:

il capitale mutuato per EURO 4.680.000,00 (quattromilioni-seicentottantamila/00);

- tre annualità di interessi sulla somma finanziata al tasso

del 2,961% per EURO 780.000,00 (settecentottantamila/00);
tre annualità di interessi di mora nella misura di cui all'art.VIII dell'allegato "Capitolato", le spese giudiziali e di collocazione (incluse quelle di cui al primo comma dell'art. 2855 del codice civile), i premi di assicurazione, tasse, imposte (compresa l'imposta sostitutiva attualmente nella misura dello 0,25%) e tributi in atto vigenti, gli eventuali loro inasprimenti ed i nuovi tributi che colpissero l'interesse, il capitale o entrambi, nonché qualunque altra somma comunque dovuta che potesse rappresentare un credito dell'IRFIS S.p.a. in dipendenza di legge ovvero del presente contratto ed annesso "Capitolato", e altresì quanto dovuto in forza di legge o pattuizione per i casi di restituzione anticipata, totale o parziale, volontaria o forzata, per EURO 3.900.000,00. (tremilioninovecentomila/00).

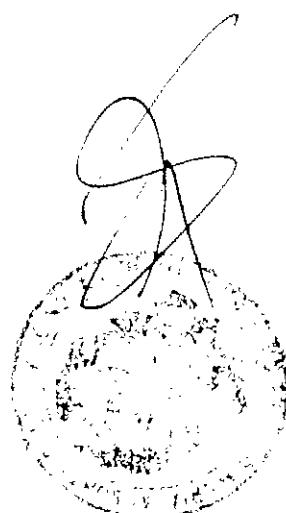
Dette ipoteche saranno iscritte a cura e responsabilità di me Notaio presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Ragusa e nelle relative note di iscrizione dovranno essere riportate, tra l'altro, le clausole previste nel presente contratto sul tempo di esigibilità delle obbligazioni di rimborso garantite, sulla clausola di indicizzazione del tasso di interesse e sugli interessi di mora.

L'Irfis S.p.a. agli effetti di legge ed ai fini delle predette iscrizioni ipotecarie, elegge domicilio in Ragusa presso la locale sede del Banco di Sicilia S.p.a.

ART. 6 bis - (Dichiarazioni sul dominio e lo stato ipotecario - Presupposto)

La Società Finanziata come sopra rappresentata, dichiara, che i diritti di superficie oggetto delle garanzie ipotecarie come sopra consentite sono e saranno di sua assoluta ed esclusiva titolarità e disponibilità per sussistenza nel ventennio di giusti titoli e di non essere a conoscenza di circostanze che possano impedire la valida ed efficace iscrizione delle ipoteche come sopra consentite, essendo libero da vincoli, pesi, canoni, servitù, oneri o diritti di terzi in genere che possano pregiudicare o diminuire le garanzie ipotecarie stesse.

Al riguardo la Società finanziata prende atto che il presente intervento finanziario è stato concesso dall'IRFIS S.p.a. nel presupposto che le ipoteche rilasciate in suo favore non siano precedute da formalità pregiudizievoli riconoscendo esplicitamente la facoltà allo stesso IRFIS, nell'ipotesi in cui le apposite relazioni notarili successivamente prodotte dovessero riportare la sussistenza di formalità pregiudizievoli, di sospendere gli svincoli delle somme dal deposito di cui al precedente art.3 sino a quando non sia dimostrata la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed il grado delle ipoteche concesse e salva, comunque, la facoltà dell'IRFIS di ritenere la Società finanziata decaduta ovvero risoluto di diritto il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile e pretendere gli indennizzi di cui al successivo



art.8.

ART.6 ter - (Prestazione di fideiussione)

La Società REPIN S.R.L., come sopra rappresentata e la Società EVIRFIN S.P.A.", come sopra rappresentata ed il signor Ennio Virlinzi dichiarano di prestare FIDEJUSSIONE ciascuno in proporzione alle quote di cui infra e comunque sino all'importo pro quota massimo garantito come appresso indicato, con il vincolo della solidarietà con la Società Finanziata e con i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, in deroga all'art. 1295 del codice civile e con il vincolo della indivisibilità conformemente all'art. 1316 e segg. del codice civile per il pieno e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto entro i limiti infra precisati, con espressa deroga alle disposizioni di cui agli artt. 1939 e 1945 del codice civile e con espressa rinuncia anche per i casi previsti dagli artt. 1955 e 1957 del codice civile - in ispecie per la restituzione del capitale mutuato, per il pagamento dei relativi interessi anche di mora ed accessori pure di carattere giudiziario e tributario, per il rimborso delle spese ed in genere per qualsiasi altro titolo, anche accessorio, che si riferisca al presente contratto ed all'allegato "Capitolato":

- Repin S.r.l.: quota garantita: 60% e sino all'importo massimo garantito EURO 3.660.000,00 (tremilioniseicentosessantamila/00);

- Evirfin S.p.a.: quota garantita: 35% e sino all'importo massimo garantito EURO 2.135.000,00 (duemilionicentotrentacinquemila/00);

- sig. Ennio Virlinzi: quota garantita: 5% e sino all'importo massimo garantito di EURO 305.000,00 (trecentocinquequemila/00). I fidejussori dichiarano espressamente che resta escluso il beneficio della previa escusione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile e si obbligano pertanto a versare alla Parte mutuante, dietro suo semplice invito a mezzo di lettera raccomandata, ogni eccezione rimossa quanto dovuto dalla detta Parte mutuataria, nel limite dell'obbligazione assunta, nel caso in cui questa mancasse, per qualsiasi motivo, alla puntuale esecuzione degli obblighi assunti con il presente atto.

I fidejussori si impegnano altresì a rimborsare all'IRFIS S.p.A. le somme che dallo stesso fossero state incassate in pagamento di obbligazioni garantite, che dovessero essere restituite a seguito di annullamento, inefficacia o revoca dei pagamenti stessi o per qualsiasi altro motivo.

Sarà cura dei fidejussori tenersi al corrente delle condizioni patrimoniali del debitore garantito e, all'occorrenza chiedere all'IRFIS S.p.A. ogni utile notizia sullo svolgimento del rapporto nascente dal presente atto e dagli eventuali atti di quietanza.

I fidejussori, fermi restando i limiti temporali di validità

della garanzia più sopra precisati, non potranno recedere dalla stessa, che rimane ferma e valida fino al completo adempimento delle obbligazioni garantite anche nella ipotesi in cui l'IRFIS S.p.A. consentisse proroghe di durata o dilazione dei pagamenti oppure eventuali liberazioni, restrizioni o sostituzioni delle garanzie conferite con il presente atto anche successivamente, restando l'IRFIS S.p.A. solo onerato di darne comunicazione ai fidejussori.

Per quanto intuitivo, l'IRFIS S.p.A. per il recupero di ogni suo credito, in caso di inadempienza della Società finanziata e di decadenza dal beneficio del termine, potrà agire tanto personalmente contro i fidejussori che contro il debitore principale sia congiuntamente che disgiuntamente, con piena libertà di scegliere la procedura che, a suo giudizio, dovesse ritenere più opportuna ed anche condurre contemporaneamente tutte le procedure.

La presente fideiussione si intende valida per il periodo di costruzione e sino a quando, a seguito del collaudo con esito positivo dei parcheggi siti in Ragusa piazza G. Matteotti denominato "Matteotti", piazza Caduti di Nassirya-piazza del Popolo denominato "Stazione" e via Majorana-via Generale Dalla Chiesa denominato "Carmine", l'IRFIS non avrà comunicato per iscritto ai fideiussori la liberazione degli stessi da ogni obbligo di garanzia.

ART. 7 - (Impegno al mantenimento delle anticipazioni dei soci)

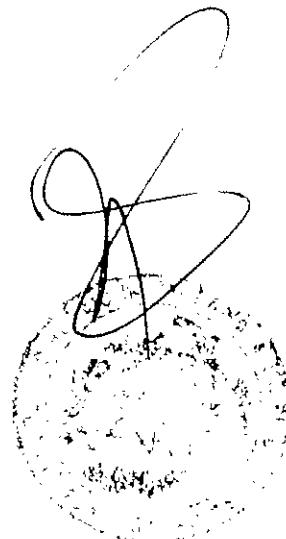
La Parte Mutuataria assume l'obbligo, sotto pena di decadenza dal beneficio del termine ovvero di risoluzione di diritto del presente contratto per il caso di inadempimento, di mantenere per tutta la durata dell'operazione in conto vincolato i finanziamenti dei soci per EURO 1.810.000,00 (unmilioneottocentodiecimila/00) previsti nel precedente articolo 3.

Dette anticipazioni devono essere assoggettate al seguente regolamento:

- a) non potranno essere ritirati se non con il consenso scritto dell'IRFIS S.p.A.;
- b) saranno postergati a tutti gli effetti ad ogni altro debito della Società;
- c) non potranno fruire di interessi in misura superiore a quella stabilita dall'art. 1284 c.c. né di qualsiasi altra remunerazione se non a valere su utili di esercizio.

ART. 8 - (Cessione di credito)

La società Sisosta S.p.A., come sopra rappresentata, a maggiore garanzia del credito vantato e che potrà essere vantato in avvenire dall'Irfis S.p.A. nei confronti della società cedente per sorte capitale, interessi ed accessori, in dipendenza dell'operazione oggetto del presente atto, dichiara di cedere come in effetti cede, pro solvendo, all'IRFIS S.p.A. i crediti relativi alle indennità dovute al concessionario previste nella Convenzione sottoscritta con il Comune di Ra-



gusa il 25 febbraio 2009 rep. n. 29827 per i casi di revoca o risoluzione della Convenzione stessa.

La presente cessione non costituisce novazione, né comporta modifica alcuna alle obbligazioni originarie, né crea a favore della società cedente alcun diritto di dilazione nei rapporti di debito nei confronti dell'Irfis per l'operazione di finanziamento in oggetto. L'Irfis infatti non è obbligato ad attendere la riscossione dei crediti ceduti per pretendere la soddisfazione delle proprie ragioni creditorie, restando libero ed impregiudicato il suo diritto di esigere il puntuale pagamento delle rate di ammortamento del finanziamento sopra descritto.

La cedente dichiara che detti crediti non sono stati oggetto di altre cessioni, né sono soggetti a pignoramenti, sequestri o altri vincoli.

A cura della società cedente, sarà fatta notifica, nel più breve tempo possibile, della presente cessione al Comune di Ragusa ai sensi dell'art. 1264 del codice civile e la stessa si impegna a produrre all'Irfis la relativa accettazione da parte del suddetto debitore ceduto.

L'IRFIS S.p.a., una volta che il presente finanziamento sarà stato integralmente rimborsato, provvederà a dare comunicazione alla Società Finanziata dell'inefficacia della cessione di cui al presente articolo.

ART. 9 - (Obblighi di informativa, dichiarazioni e garanzie della Società Finanziata, Risoluzione contrattuale)

La Società finanziata si obbliga:

a) a fornire all'IRFIS ogni informazione che la stessa ritenga di richiedere in relazione all'andamento aziendale, anche al fine di consentirne l'eventuale riesame prima dello svincolo dal deposito di cui al precedente art.3 della somma finanziata, ove dovessero emergere circostanze tali da menomare la sicurezza dell'affidamento;

b) a notificare immediatamente alla stessa Banca ogni cambiamento o evento di carattere tecnico, amministrativo o giuridico che possa modificare sostanzialmente in senso negativo la sua situazione patrimoniale, economica e finanziaria;

c) a trasmettere alla predetta Banca i bilanci annuali, le note integrative, le relazioni sulla gestione del consiglio di amministrazione, le relazioni del collegio sindacale entro trenta giorni dalla relativa approvazione da parte dell'assemblea dei soci nonché l'ordine del giorno ed il verbale di eventuali assemblee straordinarie rispettivamente entro sette giorni dalla convocazione ed entro trenta giorni dalla data della riunione.

La Società Finanziata dichiara e garantisce:

1. di essere regolarmente costituita ed esistente, in conformità alle leggi vigenti ed al proprio atto costitutivo e statuto e di avere piena capacità giuridica per l'esercizio

- dell'attività svolta;
2. che il programma finanziato con il presente atto è conforme al raggiungimento del proprio scopo sociale;
 3. che, in conformità con il proprio statuto, ha debitamente conferito ai propri rappresentanti i poteri per la sottoscrizione del presente contratto e si impegna conferire debitamente ai rappresentanti autorizzati i poteri per la sottoscrizione delle richieste di svincolo delle somme finanziate come depositate al precedente art. 3 la concessione delle garanzie di ogni altra comunicazione ai sensi del presente contratto o in relazione ad esso;
 4. che né la stipulazione né l'esecuzione del presente contratto o degli atti correlati violano disposizioni di legge o regolamenti o provvedimenti amministrativi o giudiziari, né costituiscono violazione di accordi che la Società Finanziata ha in essere con terzi;
 5. di aver ottenuto ed essere in possesso di ogni autorizzazione necessaria a validamente concludere e dare esecuzione al contratto ed agli altri documenti correlati;
 6. che le obbligazioni a proprio carico derivanti dal presente contratto e dagli altri documenti correlati sono valide e vincolanti;
 7. che i propri bilanci e i documenti contabili consegnati all'Irfis S.p.a. per la concessione del presente finanziamento sono stati redatti in conformità a tutte le disposizioni di legge o regolamentari applicabili e rappresentano in modo veritiero, completo e corretto la propria situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico e di esercizio;
 8. che non esiste alcuna passività significativa, anche potenziale o alcuna perdita sostanziale non realizzata o non anticipata che non sia specificata o per cui non sia stata costituita riserva o che non sia stata prevista da tale bilancio o che non sia stata altrimenti portata a conoscenza dell'Irfis;
 9. che successivamente alla chiusura del proprio ultimo bilancio approvato non si sono verificati significativi cambiamenti nell'attività o nella situazione patrimoniale, economica, finanziaria od operativa o nelle prospettive in genere della Società Finanziata;
 10. di non avere alcuna partecipazione in alcuna società, associazione temporanea di imprese o joint venture, comunque denominata;
 11. di essere in possesso di tutti i permessi e le autorizzazioni necessari per la realizzazione del programma oggetto del presente finanziamento;
 12. che non sono state intraprese iniziative per la revoca, sospensione, annullamento, ritiro, modifica, variazione o diniego al rilascio di alcuno dei permessi ed autorizzazioni di cui al precedente punto e non esistono circostanze che

potrebbero dar luogo ad una tale revoca, sospensione, annullamento, ritiro, modifica, variazione o diniego;

13. che tutte le copie di documenti consegnati all'Irfis S.p.a. sono corrette, accurate e veritieri;

14. di aver correttamente adempiuto e di impegnarsi ad adempiere a qualsiasi disposizione di legge o regolamentare applicabile alla Società Finanziata stessa o alla propria attività;

15. di non essere a conoscenza che in atto sussista e di non aver motivo di ritenere che in futuro possa legittimamente insorgere in relazione a fatti pregressi, alcun contenzioso, procedimento arbitrale o amministrativo in corso o minacciato a proprio carico e/o che minacci la realizzazione del programma finanziato;

16. di non essere a conoscenza che a carico del titolare o dei soci, degli amministratori ovvero a carico della stessa società sussistono indagini e/o procedimenti penali o accertamenti patrimoniali disposti dall'Autorità Giudiziaria per il Progetto finanziato con il presente atto;

17. di non essere insolvente né di trovarsi in nessuna delle situazioni previste dagli articoli 2446 (Riduzione del capitale per perdite) e 2447 (Riduzione del capitale sociale al di sotto del limite legale) codice civile;

18. di non essere stata dichiarata fallita né che sia stata intrapresa alcuna azione per far dichiarare il proprio fallimento o per essere assoggettata ad una procedura concorsuale;

19. di non avere ulteriori esposizioni nei confronti del sistema bancario oltre a quelle eventualmente già comunicati all'IRFIS;

20. di aver debitamente pagato le imposte e le tasse a proprio carico e di non essere in atto sottoposta ad accertamenti da parte dell'autorità fiscale;

21. che tutte le dichiarazioni ed informazioni riguardanti la stessa Società Finanziata ed il programma oggetto del presente atto sono veritieri, complete e accurate sotto ogni aspetto e non contengono dichiarazioni false o fuorvianti;

22. di non aver violato e si impegna a non violare alcuna disposizione di legge o regolamentare in materia ambientale e che non è stata avanzata alcuna pretesa nei propri confronti in merito ad alcuna violazione delle predette disposizioni.

La Società Finanziata riconosce che le suddette dichiarazioni ed i suddetti impegni sono essenziali e rilevanti per la concessione ed il mantenimento del presente finanziamento, pertanto nel caso in cui una sola delle suddette dichiarazioni non rispondesse al vero, ovvero qualora uno dei suddetti impegni non fosse rispettato, sarà in facoltà dell'IRFIS S.p.a. di ritenere la Società finanziata decaduta dal beneficio del termine ovvero di considerare il presente contratto come risoluto di diritto ai sensi dell'art.1456 del codice

civile con le conseguenze previste al successivo art. 10.
La Società Finanziata, infine, prende atto che ove a carico del titolare o dei soci, degli amministratori ovvero a carico della stessa società, successivamente alla stipula del presente atto, dovessero essere effettuate indagini o dovessero essere avviati procedimenti penali o accertamenti patrimoniali disposti dall'Autorità Giudiziaria, l'IRFIS - ferma restando la facoltà della Banca finanziatrice di ritenere la Società finanziata decaduta dal beneficio del termine ovvero di considerare il presente contratto come risoluto di diritto - potrà sospendere lo svincolo delle somme finanziate dal deposito di cui al precedente art. 3

La Società finanziata, infine, prende atto che il presente finanziamento si intenderà risoluto di diritto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile nell'ipotesi in cui le verifiche di cui al precedente art. 3 lettera i) effettuate dal Comune di Ragusa sui nuovi soggetti che hanno costituito la Società finanziata dovessero concludersi con esito negativo, nonché in tutti i casi di revoca dell'appalto.

ART. 10 - (Minore utilizzo, estinzione anticipata del finanziamento, decadenza dal beneficio del termine e risoluzione contrattuale)

Qualora la somma finanziata non dovesse essere in tutto o in parte utilizzata prima dell'inizio dell'ammortamento del finanziamento, la Società finanziata dovrà corrispondere all'IRFIS S.p.a. un indennizzo pari all'1% dell'importo non utilizzato.

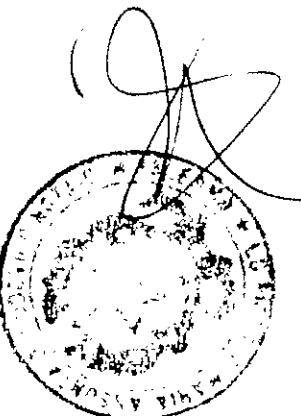
E' in facoltà della Società finanziata estinguere in tutto o in parte il proprio debito anticipatamente secondo quanto previsto all'art. XII dell'allegato Capitolato, corrispondendo all'IRFIS S.p.a. un compenso onnicomprensivo nella misura dell'1% del capitale restituito o rimborsato anticipatamente, ad eccezione dei casi previsti al precedente art. 3 bis.

Qualora, nei casi previsti dal presente atto e dall'allegato Capitolato, la Parte mutuante intenderà avvalersi della facoltà di ritenere la Parte mutuataria decaduta dal beneficio del termine, ovvero di ritenere risoluto di diritto il presente contratto, oltre a quanto previsto dall'art. XIII del Capitolato allegato, la Parte mutuataria dovrà corrispondere una commissione pari allo 0,50% dell'importo del finanziamento per ogni semestre o frazione di semestre mancante alla originaria scadenza finale del mutuo.

In caso di risoluzione senza alcuno svincolo delle somme come sopra depositate la Parte mutuataria dovrà corrispondere una commissione pari allo 0,50% dell'importo del finanziamento e rimborsare l'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 29 settembre 1973 n.601.

ART. 11 - (Elezioni di domicilio)

L'IRFIS-MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.p.A. elegge domicilio presso la propria sede in via Giovanni Bonanno n.47, Palermo..



Ogni altro comparente elegge domicilio nel luogo già dichiarato in comparenza e, ivi mancando, presso la relativa casa comunale.

Per quanto riguarda eventuali controversie, le Parti eleggono il Foro di Palermo, fermo restando, per le azioni esecutive, la competenza ordinaria.

ART. 12 - (Oneri contrattuali)

Le spese tutte del presente atto, inerenti e conseguenti, comprese quelle di natura fiscale che l' IRFIS avesse ora o in futuro, comunque a sostenere in dipendenza o in relazione al presente contratto o alla sua esecuzione ed estinzione, saranno tutte a carico della Società finanziata, che si impegna a tenere in ogni momento indenne e sollevata la Banca Finanziatrice.

Il presente contratto gode del trattamento tributario agevolato di cui al D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

ART. 13 - (Precisazioni in tema di trasparenza delle operazioni bancarie)

Con riferimento alle norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari di cui al T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia n.385/1993 ed alla delibera CICR 4 MARZO 2003 e relative disposizioni attuative della Banca d'Italia si precisa che il Tasso annuo effettivo globale (TAEG) per l'operazione in oggetto è pari al 3,14% (tre virgola quattordici per cento), L'EURIBOR 3 mesi (Euro interbank Offered Rate), rilevato il 29 giugno 2010, è pari allo 0,761% da cui applicando la prevista maggiorazione di 2,20 punti percentuali per anno si ottiene il tasso del 2,961% applicabile alla trimestralità di interessi con scadenza al 30 settembre 2010.

Sono a carico della parte mutuataria:

- i diritti di istruttoria pari ad EURO 28.080,00 (ventotto-milaottanta/00);
- le spese di perizia pari ad € EURO 3.750,00 (tremilasette-centocinquanta/00);
- le spese notarili tutte, comprese quelle per il rilascio delle copie degli atti inerenti il finanziamento in oggetto e per l'iscrizione e pubblicazione delle formalità;
- le spese di assicurazione del parcheggio oggetto della presente operazione, secondo quanto indicato al precedente articolo 3, salvo eventuali aggiornamenti richiesti dalla Banca finanziatrice;
- la refusione dell'onere relativo all'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 in misura pari allo 0,25% dell'importo del finanziamento. Fermo restando che la Parte mutuataria si impegna fin d'ora a rifondere l'IRFIS S.p.a. di ogni maggiore costo economico connesso all'eventuale successivo disconoscimento delle condizioni legittimanti l'applicazione al presente finanziamento della suddetta aliquota dello 0,25%.

Sono del pari a carico della Società finanziata, - anche se

maturati dopo l'integrale rimborso del presente finanziamento - le altre spese, i diritti, le commissioni e gli oneri che sono analiticamente indicati nel Documento di Sintesi allegato al presente atto.

La Società finanziata, ai sensi dell'art.117 del predetto Testo Unico, riconosce espressamente all' IRFIS facoltà di variare le spese, i diritti le commissioni e gli oneri in detto allegato analiticamente indicati, anche in senso ad essa sfavorevole, qualora sussista un giustificato motivo. Le suddette variazioni sfavorevoli alla Società finanziata avranno effetto 30 giorni dopo la ricezione della relativa comunicazione effettuata per iscritto dalla banca. Entro 60 giorni dalla ricezione della suddetta comunicazione, la Società Finanziata ha diritto di recedere dal presente contratto senza penalità e di ottenere in sede di liquidazione del rapporto l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

La Società finanziata dichiara di essersi avvalsa della facoltà di richiedere copia completa del presente contratto e di aver ricevuto il relativo testo prima della odierna stipula.

La Parte mutuataria ed i garanti acquisiranno una copia conforme del presente atto direttamente dal notaio rogante.

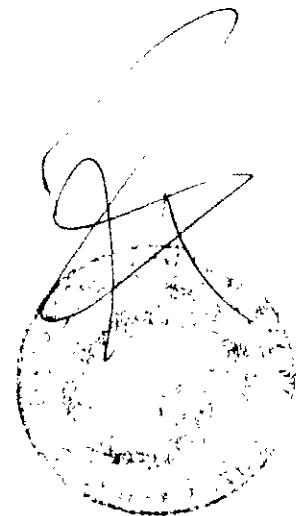
ART. 14 - Reclami - Definizione stragiudiziale delle controversie)

Nel caso in cui sorga una controversia tra la parte mutuataria e la Banca relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto la parte mutuataria - prima di adire l'autorità giudiziaria ordinaria - ha la possibilità di utilizzare gli strumenti di risoluzione delle controversie previsti nei successivi paragrafi.

La parte mutuataria può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata a.r. o per via telematica a Irfis - Mediocredito della Sicilia S.p.a. Ufficio Legale e Contratti via Giovanni Bonanno n. 47 - 90143 Palermo n° tel. 0917821227n. fax 0917821260 e indirizzo email g.palmeri@irfis.it). La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se la parte mutuataria non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Resta ferma la possibilità per la Parte mutuataria e per la Banca di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria..

La parte mutuataria può - singolarmente o in forma congiunta con la Banca - attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Questo tentativo sarà eseguito dall'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e



societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

E richiesto io Notaio ho redatto il presente atto che ho letto ai comparetti i quali dichiarandolo conforme a volontà lo approvano e con me lo sottoscrivono.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia e da me completato a mano in fogli undici su pagine quarantatre e su quanto di questa quarantaquattresima fin qui viene sottoscritto alle ore quattordici e dieci minuti primi

f.to Aldo Li Mandri

f.to Giuseppe Sanfilippo

f.to Salvatore Finocchiaro

f.to Ennio Virlinzi nei nomi

f.to Lo Piccolo Maria Assunta - NOTAIO



VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2010 addì 22 del mese di giugno in Catania Via Ibla n. 12 presso la sede sociale alle ore 9,00 si è riunito il consiglio di Amministrazione, per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- assunzione di finanziamento dall'IRFIS MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.p.A. con sede in Palermo;
- varie ed eventuali.

Sono presenti i signori:

Geom. Salvatore Finocchiaro Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott.ssa Lorena Virlinzi Consigliere Delegato

Sig.ra Stefania Finocchiaro Amministratore

Assistono i Sindaci effettivi. A termini di Statuto assume la presidenza dell'odierna adunanza il Geom. Salvatore Finocchiaro nella qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione, il quale invita a svolgere le funzioni di Segretario la Sig.ra Lardini Beatrice.

Si apre la discussione sull'unico punto dell'ordine del giorno. Il Presidente illustra le modalità, i termini e le finalità del finanziamento deliberato in favore della nostra Società dall'IRFIS MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.p.A. - in breve IRFIS S.p.A. - con sede in Palermo, sino ad un importo massimo € 4.680.000,00 da utilizzare ad integrazione della spesa prevista per l'esecuzione dei lavori relativi alla progettazione e costruzione di un parcheggio interrato di n. 250 posti denominato "Matteotti" situato in zona Piazza G. Matteotti in Ragusa, d'iscrizione alla Convenzione con il Comune di Ragusa sottoscritta il 25.2.2009 rep. n. 29827 (di seguito indicato anche come "Programma di investimenti" o "Progetto") ed invita i presenti ad adottare le conseguenti determinazioni.

Il Consiglio di Amministrazione, udita la relazione del Presidente all'unanimità

Delibera

di assumere dall'IRFIS MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.p.A. il finanziamento fino all'importo di € 4.680.000,00 alle seguenti condizioni modalità e garanzie:

Garanzie e tutele:

- Cessione dei diritti e dei crediti derivanti dalla suddetta Convenzione stipulata con il Comune di Ragusa, nonché dal contratto di costruzione in seguito specificato;
- Fideiussione pro-quota delle società "Repin S.R.L.", con sede in Aci Catena, e "Evirfin S.p.A.", con sede in Catania, valida per il periodo di costruzione e sino al collaudo dei parcheggi siti in Ragusa piazza G. Matteotti denominato "Matteotti", Piazza Caduti di Nassirya - Piazza del Popolo denominato "Stazione" e via Majorana - via Generale Dalla Chiesa denominato "Carmine";

- Ipoteca sul diritto di superficie sull'immobile sopra descritto sul quale è in corso di realizzazione il parcheggio finanziato denominato "Matteotti", sito in Ragusa piazza Matteotti;
- Contratto di costruzione di gradimento dell'IRFIS S.p.A. (chiavi in mano, con operatore qualificato, a prezzo fisso e con adeguate garanzie anche su basi "corporate" ove di rilevanti dimensioni aziendali e solidità);
- Polizze assicurative contro i "rischi di costruzione" (CAR), nonché contro le perdite derivanti dal ritardo nel completamento del Progetto nella forma "Advance Loss of Profit" (A.L.O.P.) o "Delay in Start up" (D.S.U.), vincolate in favore dell'IRFIS S.p.A. con valori adeguati a giudizio del medesimo;
- Polizza assicurativa "all risks" vincolata in favore dell'IRFIS S.p.A., per l'intera durata del finanziamento, con valori adeguati a giudizio del medesimo;
- Costituzione di conto dedicato e vincolato in favore dell'IRFIS S.p.A. sul quale canalizzare i flussi derivanti dalla gestione dei parcheggi, la giacenza minima del suddetto conto vincolato da accendere presso una Banca del Gruppo Unicredit dovrà essere pari ad almeno € 120.000,00 (centoventimila/00);

Altri obblighi:

- a) costituzione di un capitale netto (capitale sociale e conferimenti dei soci in c/aumento del capitale sociale) per l'importo complessivo € 500.000,00, nonché l'apporto tramite finanziamenti subordinati dei soci per l'importo di € 1.810.000,00 da effettuarsi, complessivamente, quanto ad € 500.000,00 anteriormente al primo utilizzo del finanziamento e quanto al resto in proporzione agli stati di avanzamento del programma;
- b) Obbligo a coprire con mezzi propri il fabbisogno derivante dall'IVA sugli investimenti facendo possibilmente ricorso al sistema dell'IVA di gruppo, ovvero ad acquisire uno specifico finanziamento da parte di una banca del gruppo Unicredit;
- c) Obbligo dei soci a coprire le eventuali maggiori spese per la realizzazione del Programma finanziato;
- d) Divieto di intraprendere iniziative imprenditoriali diverse dall'attività in oggetto, di assumere eventuali altri finanziamenti eccedenti l'importo di € 500.000,00 e di effettuare operazioni di finanza straordinaria, se non con il consenso scritto dell'IRFIS o con la costituzione di un patrimonio destinato;
- e) Distribuzione di utili subordinata al raggiungimento dei seguenti ratios economico finanziari:
 - Rapporto fra indebitamento finanziario netto (esclusa vat facility) / equity (capitale netto ivi compresi i finanziamenti postergabili dei soci) non superiore a 3;
 - Rapporto tra indebitamento finanziario netto, come sopra determinato, e EBTIDA - Imposte inferiore a 6;
 - DSCR (Debt Service Cover Ratio convenzionalmente determinato come rapporto tra EBTIDA-imposte, al numeratore, e servizio del debito senior al denominatore) risultante dall'ultimo bilancio approvato non inferiore a 1,15.

Caratteristiche dell'operazione:

- Erogazioni: a stati di avanzamento dei lavori;
- Durata: anni sedici 15 successivi ad un periodo di utilizzo e preammortamento non superiore a anni tre (3);
- Rimborso: in rate trimestrali posticipate;

- Tasso di interessi annuo variabile con liquidazione trimestrale determinato sulla base del saggio EURIBOR a 3 mesi rilevato 2 giorni prima dell'inizio del trimestre relativo al periodo d'interesse, maggiorato di 2,20 p.p.a.;
- Diritti di esame pratica e up front fee: 0,60 del finanziamento.

Il Consiglio autorizza quindi il Presidente attualmente in carica, in persona del Geopm Salvatore Finocchiaro nato a Catania il 13 giugno 1950, a contrarre il finanziamento di € 4.680.000,00 in nome e per conto della SISOSTA S.p.A., con sede in Catania ai patti, condizioni e termini che saranno previsti nel relativo contratto, contro le garanzie sopra indicate.

Conferisce pertanto al predetto legale rappresentante tutte le occorrenti facoltà, comprese quelle di:

- addivenire alla stipulazione del contratto e sue eventuali rettifiche, in aggiunta a modificazioni;
- sottoscrivere tutte le condizioni, modalità, covenants richiesti dall'IRFIS S.p.A. per il perfezionamento dell'operazione stabilendo anche i casi in cui l'IRFIS S.p.A. avrà facoltà di avvalersi della risoluzione di diritto del contratto di finanziamento o di decadenza dal beneficio del termine, con conseguenze a carico della Società;
- concedere ipoteca sul diritto di superficie sull'immobile sopra indicato, nonché rilasciare alla Banca le altre garanzie richieste sopra specificate;
- provvedere alla contestuale riscossione della somma mutuata, rilasciando ampia, liberatoria ed estintiva quietanza;
- provvedere alla riconsegna all'IRFIS S.p.A. dell'intera somma mutuata perché venga costituita in deposito cauzionale a garanzia dell'adempimento delle condizioni tutte previste nel contratto di finanziamento;
- sottoscrivere tutti gli atti necessari per la valida ed efficace costituzione in favore dell'IRFIS delle garanzie in premessa richiamate;
- riconoscere all'IRFIS S.p.A. la facoltà di attuare a suo favore compensazioni ai sensi dell'art. 1241 e 1252 del codice civile;
- assumere ogni e qualsiasi obbligo pertinente, in particolare, obbligare la Società al rimborso del capitale ed al pagamento degli interessi convenuti sulle somme erogate;
- obbligare la Società ad assicurare e mantenere assicurati presso la Compagnia berl Vista e per un valore congruo i beni costituiti in garanzia, vincolando le polizze a favore dell'IRFIS S.p.A.;
- porre a carico della Società tutti gli oneri derivanti dal contratto di finanziamento e dagli eventuali atti integrativi;
- eleggere domicilio e confermarlo.

Il Consiglio di Amministrazione, per ultimo, statuisce che qualsiasi modifica ai patti sociali o alla rappresentanza della Società o revoca dei poteri conferiti o la rinuncia ai medesimi non saranno opponibili all'IRFIS S.p.A. finché questo non ne abbia ricevuto la relativa comunicazione a mezzo di lettera raccomandata; ciò anche quando dette revoche, modifiche o rinunce siano state depositate e pubblicate a sensi di Legge o comunque rese di pubblica ragione, fermo restando che ogni altra causa di cessazione della facoltà di rappresentanza non sarà opponibile all'IRFIS S.p.A. sino a quando non ne abbia avuta notizia legalmente certa.

Null'altro essendovi da discutere e deliberare e nessuno chiedendo la parola, il Presidente fa dare lettura dal Segretario del presente verbale redatto seduta stante, che viene unanimemente approvato, dopo di che la seduta è tolta alle ore 9,30

Il Segretario

Il Presidente

REP. n. 17260

ESTRATTO AUTENTICO - Repubblica Italiana

Io sottoscritto Avv. LO PICCOLO Maria Assunta,
Notaio in Palermo ed iscritto nel Ruolo del
Distretto Notarile di detta città

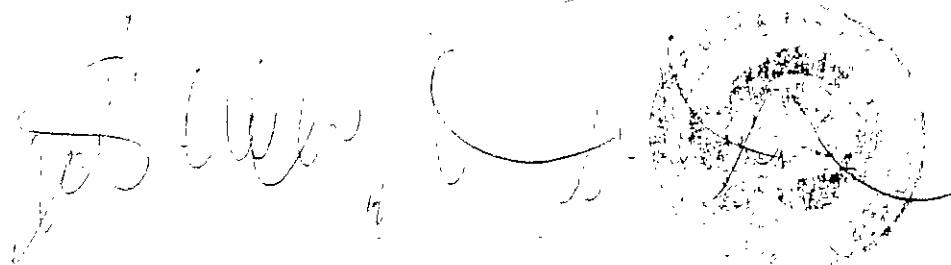
C E R T I F I C O

che quanto precede è estratto autentico dalle pagine
20, 21, 22

del libro verbali del Consiglio di Amministrazione
della "**SISOSTA S.p.A.**", con sede in Catania, Via
Ibla n. 12, Codice Fiscale e numero di iscrizione al
Registro delle Imprese di Catania 04702060874.

Detto libro risulta regolarmente bollato, vidimato e
tenuto a norma di legge.

Palermo, 10 agosto 2010



REPIN SRL

VIA ELEMOSINA, SN - 95022 ACI CATENA (CT) Capitale sociale Euro 110.000,00 I.V.

Verbale assemblea ordinaria

L'anno 2010 il giorno 23 del mese di giugno alle ore 08.30, presso la sede della Società in Via Elemosina sn – Acicatena si è tenuta l'assemblea generale ordinaria della società REPIN SRL per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

1. Delega all'Amministratore Unico del potere di rilascio, per conto della società, di fideiussioni a garanzia di debiti di società controllata.
2. Varie ed eventuali

Nel luogo e all'ora indicata risultano fisicamente presenti i signori:

FINOCCHIARO SALVATORE Amministratore Unico

nonché i Signori Soci

FINOCCHIARO SALVATORE Quota di nominali € 180.000,00

AMANTIA CONCITA Quota di nominali € 60.000,00

FINOCCHIARO FRANCESCA Quota di nominali € 120.000,00

FINOCCHIARO EVA Quota di nominali € 120.000,00

FINOCCHIARO STEFANIA Quota di nominali € 120.000,00

rappresentanti in proprio il 100 % delle quote costituenti il capitale sociale.

È inoltre presente il collegio sindacale al completo nelle persone del Presidente avv. Vincenzo Taranto e dei sindaci effettivi dott. Antonio Portale e dott. Salvatore Arcidiacono.

Le presenze dei partecipanti risultano anche dal foglio sottoscritto da tutti i presenti che sarà conservato agli atti della società.

Ai sensi dello Statuto assume la presidenza il Signor Salvatore Finocchiaro, Amministratore unico che chiama a fungere da segretario l'ing. Eva Finocchiaro e, quindi, dichiara aperta la seduta.

Costituito così l'ufficio di presidenza, il Presidente fa constatare che l'assemblea deve ritenersi valida essendo presenti l'Amministratore Unico, il Collegio sindacale al completo e Soci rappresentati il 100 % delle quote costituenti il Capitale sociale.

L'assemblea è pertanto costituita in forma totalitaria e atta a deliberare su quanto contenuto nell'Ordine del Giorno.

Si passa quindi all'esame e lo svolgimento dell'ordine del giorno.

Il Presidente chiede se qualcuno intende dichiararsi non informato sugli argomenti all'ordine del giorno ed ottenuto il consenso alla trattazione dichiara la seduta atta a deliberare.

Il Presidente chiede ai partecipanti la comunicazione dell'esistenza di situazioni impeditive del diritto di voto e nessuno interviene.

Il Presidente informa che la IRFIS S.p.A. con sede in Palermo Via G. Bonanno 47, quale "Soggetto Finanziatore", concederà alla Società controllata "SISOSTA S.p.A." con sede in Catania Via Ibla, n.12, società di progetto appositamente costituita, ai sensi dell'art. 156 D. Lgs 12.2.2006 n. 163, per la realizzazione di un parcheggio in Ragusa denominato "Matteotti" quale "Soggetto Finanziato", un finanziamento sino ad un importo capitale massimo di **Euro 4.680.000,00** della durata di anni **diciotto (18)** ivi compreso un periodo di utilizzo e preammortamento non superiore ad **anni tre (3)** da utilizzare per le esigenze finanziarie connesse ai lavori di costruzione del realizzando parcheggio di cui alla Convenzione con il Comune di Ragusa sottoscritta il 25.2.2009 rep. n. 29827.

Per tale finanziamento è stato chiesto alle società socie della stessa il rilascio di opportune garanzie (fideiussione).

Udito quanto sopra, dopo breve discussione e con il parere favorevole del Collegio Sindacale e dei soci, l'assemblea all'unanimità

delibera

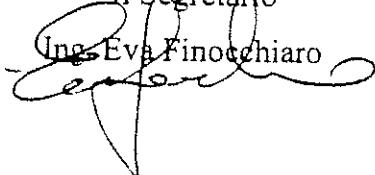
- 1) Di conferire all'Amministratore Unico Sig. Salvatore Finocchiaro, ogni più ampia facoltà compresa quella di intervenire all'atto pubblico e firmarlo, firmare allegati, capitolato dei patti e condizioni, documento di sintesi, prestare garanzia pro quota per il pieno adempimento di tutte le obbligazioni che il mandante assume con il contratto di finanziamento, intervenire in eventuali atti di erogazione e quietanza, concedere fideiussione, fare tutto quanto necessario ed opportuno per il migliore espletamento del presente mandato senza che possano opporsi carenze

o limitazioni di poteri di merito, con promessa di rato e valido e senza bisogno di ulteriore conferma.

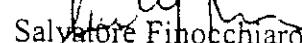
- 2) di dare mandato all'Amministratore Unico Sig. Salvatore Finocchiaro affinché intervenga nel contratto di finanziamento per prestare per conto della REPIN srl, garanzia fideiussoria fino ad un importo massimo complessivo di € 6.100.000,00 con riferimento al 60% del finanziamento.

Dopo di che null'altro essendovi da deliberare e nessun altro chiedendo la parola, la seduta è tolta alle ore 9.00, previa lettura e unanime approvazione del presente verbale

Il Segretario


Ingr. Eva Finocchiaro

Il Presidente


Salvatore Finocchiaro

ESTRATTO AUTENTICO - Repubblica Italiana

Io sottoscritto Avv. LO PICCOLO Maria Assunta,
Notaio in Palermo ed iscritto nel Ruolo del
Distretto Notarile di detta città

C E R T I F I C O

che quanto precede è estratto autentico dalle pagine

8, 9, 10

del libro verbali delle assemblee
della "**REPIN S.R.L.**", con sede in Acicatena, Via
Elemosina, Codice Fiscale e numero di iscrizione al
Registro delle Imprese di Catania 03004880872.

Detto libro risulta regolarmente bollato, vidimato e
tenuto a norma di legge.

Palermo, 10 agosto 2010

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lo Piccolo", is written over the date and location. To the right of the signature is a circular official seal or stamp, which is mostly illegible but contains some text and a logo.

- 17264 -

PGG4 pag.

Verbale del Consiglio di amministrazione del 2 luglio 2010

In data odierna, alle ore 8,30 in Catania presso la sede sociale si riunisce il Consiglio di amministrazione della EVIRFIN SPA per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno:

- 1) Delega al Presidente del Consiglio d'Amministrazione del potere di rilascio, per conto della società, di fideiussioni a garanzia di debiti di società partecipate.
- 2) Varie ed eventuali

Sono presenti:

Cav. del Lavoro Ennio Virlinzi Presidente del Consiglio di amministrazione
Dott. Francesco Virlinzi Amministratore delegato
Dott. Lorena Virlinzi Amministratore delegato

Assistono i Sindaci

Su designazione degli intervenuti ed ai sensi di legge assume la presidenza della riunione il Cav. del Lavoro Ennio Virlinzi e funge da segretario la Sig.ra Lardini Beatrice.

Il Presidente, constatata e fatta constatare la validità della riunione, essendo presente al completo il Consiglio di amministrazione, apre la seduta passando allo svolgimento di quanto posto all'ordine del giorno.

Passando alla trattazione dell'ordine del giorno il Presidente ricorda ai convenuti che, l'assemblea degli azionisti del 30/6/2010 ha nominato, sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2010 il nuovo consiglio e che ad oggi non è stato stipulato il contratto di finanziamento oggetto di delibera dello scorso 28/5/2010 a mezzo della quale il consiglio aveva delegato il Presidente, Cav. del Lav. Ennio Virlinzi al rilascio per conto della società di fideiussioni a garanzia di debiti della partecipata SISOSTA S.p.A.

Ricorda ai convenuti che la IRFIS S.p.A. con sede in Palermo Via G. Bonanno 47, quale "Soggetto Finanziatore", concederà alla Società partecipata "SISOSTA S.p.A." con sede in Catania Via Ibla n. 12, società di progetto appositamente costituita, ai sensi dell'art. 156 D. Lgs 12.2.2006 n. 163, per la realizzazione di un parcheggio in Ragusa denominato "Matteotti" quale "Soggetto Finanziato", un finanziamento sino ad un importo capitale massimo di Euro 4.680.000,00 della durata di anni diciotto (18) ivi compreso un periodo di utilizzo e preammortamento non superiore ad anni tre (3) da utilizzare per le esigenze finanziarie connesse ai lavori di costruzione del realizzando parcheggio di cui alla Convenzione con il Comune di Ragusa sottoscritta il 25.2.2009 rep. n. 29827.

Per tale finanziamento è stato chiesto alle società socie della stessa il rilascio di opportune garanzie (fideiussione).

Il Consiglio di Amministrazione, preso atto di quanto esposto dal Presidente, sentito il parere favorevole del Collegio Sindacale, all'unanimità dei voti



DELIBERA

- 1) Di conferire al Presidente del Consiglio di Amministrazione Cav. del Lav. Ennio Virlinzi, per altro socio della SISOSTA S.p.A. nella misura del 5% del capitale sociale, ogni più ampia facoltà compresa quella di intervenire all'atto pubblico e firmarlo, firmare allegati, capitolato dei patti e condizioni, documento di sintesi, prestare garanzia pro quota per il pieno adempimento di tutte le obbligazioni che il mandante assume con il contratto di finanziamento, intervenire in eventuali atti di erogazione e quietanza, concedere fideiussione, fare tutto quanto necessario ed opportuno per il migliore espletamento del presente mandato senza che possano opporsi carenze o limitazioni di poteri di merito, con promessa di rato e valido e senza bisogno di ulteriore conferma.
- 2) di dare mandato al Presidente del Consiglio di Amministrazione Cav. Del Lavoro Ennio Virlinzi affinché intervenga nel contratto di finanziamento per prestare per conto della EVIRFIN S.p.A. garanzia fideiussoria fino ad un importo massimo complessivo di € 6.100.000,00, con riferimento al 35% del finanziamento.

Null'altro essendovi da discutere e deliberare il Presidente dichiarà sciolta la seduta alle 9,00 previa lettura del presente verbale.

Il Segretario

Il Presidente

REP. n. 17262

ESTRATTO AUTENTICO - Repubblica Italiana

Io sottoscritto Avv. LO PICCOLO Maria Assunta,
Notaio in Palermo ed iscritto nel Ruolo del
Distretto Notarile di detta città

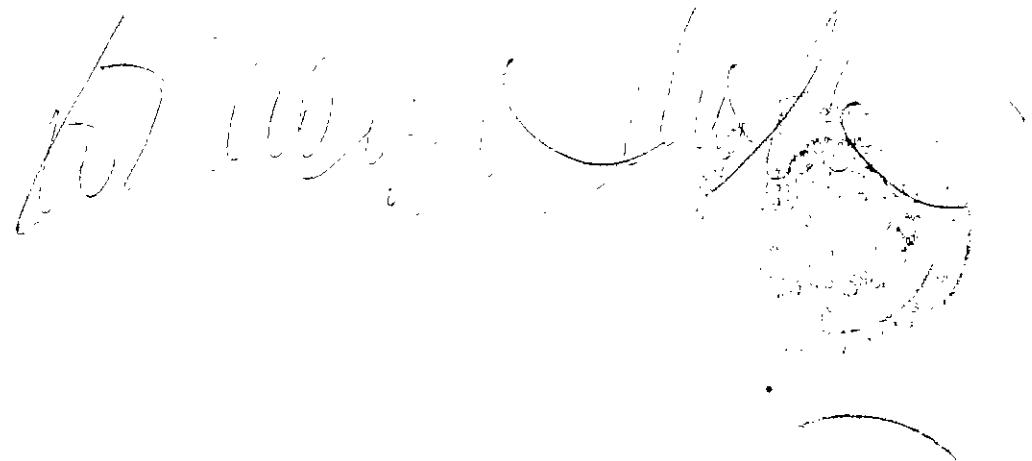
C E R T I F I C O

che quanto precede è estratto autentico dalle pagine
31 e 32

del libro verbali del consiglio di amministrazione
della "**EVIRFIN S.P.A.**", con sede in Catania, Via
Ibla n 12, Codice Fiscale e numero di iscrizione al
Registro delle Imprese di Catania 02330710878.

Detto libro risulta regolarmente bollato, vidimato e
tenuto a norma di legge.

Palermo, 10 agosto 2010



DOCUMENTO DI SINTESI
FINANZIAMENTO IPOTECARIO - TASSO VARIABILE

SISOSTA S.p.A. con sede in CATANIA via Ibla n. 12

Pratica n. 08/6919 CLIENTE 117155

CONDIZIONI ECONOMICHE

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	3,14%
--------------------------------------	-------

VOCI	COSTI
Importo mutuo	Euro 4.680.000,00
Durata	18 anni comprensivi di un periodo di utilizzo e preammortamento non superiore ad anni tre
Tasso di interesse nominale annuo vigente al momento della stipula	2,961%
Parametro di riferimento	Euribor a tre mesi, rilevato 2 gg lavorativi bancari antecedenti l'inizio del trimestre relativo al periodo di interessi sui principali circuiti telematici, con applicazione di calcolo giorni effettivi / 360
Spread	2,20 punti percentuali per anno
Tasso di mora	2 punti percentuali in più del tasso in vigore
Spese di istruttoria	Euro 28.080,00
Spese estratto conto - conteggi	€ 200,00
Spese invio avvisi di scadenza	€ 5,00
Spese invio comunicazioni di legge	Esenti
Variazione denominazione sociale e/o sede legale	€ 100,00
Variazione polizza incendio	€ 100,00
Attestazioni varie (certificazioni a societa' di revisione, interessi passivi ecc.)	€ 50,00
Penale per proroga termini utilizzo	0,50% dell'importo del finanziamento per semestre o frazione con un massimo di € 10.000,00
Commissione per rinegoziazione tasso	1% del credito residuo

Commissione per rimodulazione piano d'ammortamento	1% del credito residuo
Commissioni per anticipata estinzione	1% del capitale rimborsato anticipatamente Esempio: in caso di restituzione anticipata di € 1.000,00 il compenso sarà così determinato $1 \times 1.000,00 : 100 = € 10,00$
Penale per minore utilizzo	1% dell'importo non utilizzato
Commissione per risoluzione contratto o decadenza dal beneficio del termine	0,50 dell'importo del finanziamento per ogni semestre o frazione di semestre mancante alla scadenza finale del mutuo In caso di risoluzione o decadenza dal beneficio del termine senza vincolo delle somme depositate, 0,50% dell'importo del finanziamento.
Diritti per modifica garanzia	0,25% del credito residuo, con un massimo di € 2.000
Diritti per modifica programma	0,10% del finanziamento con un massimo di € 1.500
Rinnovazioni ipotecarie	Rimborso della relativa imposta e spesa

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Refusione dell'imposta sostitutiva	€ 11.700,00
Spese di perizia	€ 3.750,00
Spese per stato avanzamento lavori intermedio	€ 500,00
Spese per stato avanzamento lavori finale	€ 700,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Variabile
Periodicità della rata	Trimestrale

CALCOLO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Durata ammortamento del finanziamento	Valore parametro Euribor 3 mesi 2 gg alla data del 30.03.10 0,761%	Spread applicato 2,20 p.p.a	Tasso di Interesse vigente al momento della stipula 2,961%	Importo della quota capitale della prima rata € 62.239,86
15 anni				

Allegato: Piano di Ammortamento

Stato 1, mon W
fasefffeepeff

verso Vittorio - 18.03.2010
A. Scattolon

1.07.10 IFFIS

PIANO DI AMORTAMENTO

OPERAZIONE N. B/00086919000

PAGINA 1

MEDIOCREDITO DELLA SICILIA

IMPORTO DEL FINZIPMEN

4.690.000,00

S.P.A.

CONCESSO A: SISOSTA S.P.A.

COD.CLIENIE: 117155

Codice natura tasso: 1 TASSO CONTRATTUALE

Tipo piano....: 15 PIANO A RATE CAP. DIVERSE -FREQUENZA COSTANTE

Valore tasso..: 2,961,00 TASSO DI INGRESSO

Tipo tasso....: 2 POSTICIPATO NOMINALE

Forma tasso...: 12 MISTO-VARIALE (CIV/COMM)

Frequenza rate: 3 TRIMESTRALE

N.M. PROG.	SCADENZA	GG.DI COMP.	QUOTA CAPITALE	QUOTA INTERESSI	TOTALE RATEA	RESIDUO DEBITO
1	30.09.2013	92	62.239,86		4.617.760,14	
2	31.12.2013	92	62.700,60		4.555.059,54	
3	31.03.2014	90	63.164,74		4.491.894,80	
4	30.06.2014	91	63.632,31		4.428.262,49	
5	30.09.2014	92	64.103,35		4.364.159,14	
6	31.12.2014	92	64.577,88		4.299.581,26	
7	31.03.2015	90	65.055,92		4.234.525,35	
8	30.06.2015	91	65.537,49		4.168.987,86	
9	30.09.2015	92	66.022,63		4.102.965,23	
10	31.12.2015	92	66.511,36		4.036.453,87	
11	31.03.2016	91	67.003,72		3.969.450,15	
12	30.06.2016	91	67.499,71		3.901.950,44	
13	30.09.2016	92	67.999,38		3.833.951,06	
14	31.12.2016	92	68.502,74		3.765.448,32	
15	31.03.2017	90	69.009,83		3.696.438,49	
16	30.06.2017	91	69.520,68		3.626.917,81	
17	30.09.2017	92	70.035,31		3.556.882,50	
18	31.12.2017	92	70.553,74		3.486.328,76	
19	31.03.2018	90	71.076,02		3.415.252,74	
20	30.06.2018	91	71.602,16		3.343.650,58	
21	30.09.2018	92	72.132,19		3.271.518,39	
22	31.12.2018	92	72.666,15		3.198.852,24	
23	31.03.2019	90	73.204,06		3.125.648,18	
24	30.06.2019	91	73.745,95		3.051.902,23	

Pietro J. monini

Bertelli & C.

Salvatore

Enrico M. Rizzo

Massimo G. Gatti

1.07.10 IRFIS

PIANO DI AMMORTAMENTO

OPERAZIONE N. B/00086919000

PAGINA 2

MEDICREDITO DELLA SICILIA

IMPORTO DEL FINANZIAMENTO

4.680.000,00

S:P.A.

CONCESSO A: SISOSTA S.P.A.

COD.CLIENIE: 117155

Codice natura tasso: 1 TASSO CONTRATTUALE

Tipo piano....: 15 PIANO A RATE CAP. DIVERSE - FREQUENZA COSTANTE

Valore tasso... 2,96100 TASSO DI INGRESSO

Tipo tasso....: 2 POSTICIPATO NOMINALE

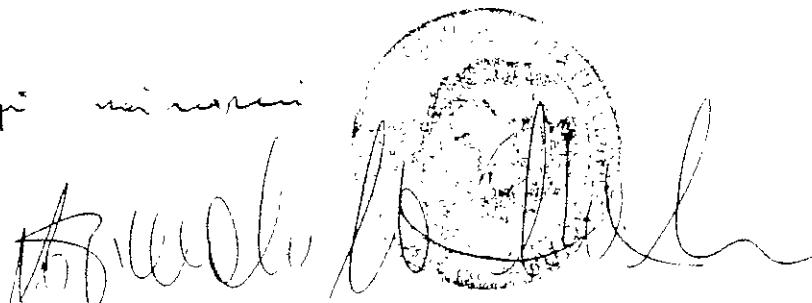
Forma tasso....: 12 MISTO-VARIALE (CIV/COMM)

Frequenza rate: 3 TRIMESTRALE

NUM. PROG.	SCADENZA	GG.DI COMP.	QUOTA CAPITALE	QUOTA INTERESSI	TOTALE PATA	PESOLO DEBITO
25	30.09.2019	92	74.291,86			2.977.610,37
26	31.12.2019	92	74.841,80			2.902.768,57
27	31.03.2020	91	75.395,82			2.827.372,75
28	30.06.2020	91	75.953,94			2.751.418,81
29	30.09.2020	92	76.516,19			2.674.902,62
30	31.12.2020	92	77.082,60			2.597.820,02
31	31.03.2021	90	77.653,20			2.520.166,82
32	30.06.2021	91	78.228,03			2.441.938,79
33	30.09.2021	92	78.807,11			2.363.131,68
34	31.12.2021	92	79.390,48			2.283.741,20
35	31.03.2022	90	79.978,17			2.203.763,03
36	30.06.2022	91	80.570,21			2.123.192,82
37	30.09.2022	92	81.166,63			2.042.026,19
38	31.12.2022	92	81.767,47			1.960.258,72
39	31.03.2023	90	82.372,75			1.877.885,97
40	30.06.2023	91	82.982,51			1.794.903,46
41	30.09.2023	92	83.596,79			1.711.306,67
42	31.12.2023	92	84.215,62			1.627.091,05
43	31.03.2024	91	84.839,02			1.542.252,03
44	30.06.2024	91	85.467,04			1.456.784,99
45	30.09.2024	92	86.099,71			1.370.685,28
46	31.12.2024	92	86.737,07			1.283.948,21
47	31.03.2025	90	87.379,14			1.196.569,07
48	30.06.2025	91	88.025,96			1.108.543,11

Plano J. mon Vfreffffefffhbwbfwfwfw

Enrico Bellini mi mani



1.07.10 IREFIS

PIANO DI AMMORTAMENTO

OPERAZIONE N. B/00086919000

PAGINA 3

MEDIOCRENTO DELLA SICILIA

IMPORTO DEL FINANZIAMENTO

4.680.000,00

S.P.A.

CONCESSO A: SISOSTIA S.P.A.

ODD.CLIENTE: 117155

Codice natura tasso: 1 TASSO CONTRATTUALE

Tipo piano....: 15 PIANO A RATE CAP. DIVERSE - FREQUENZA COSTANTE

Valore tasso.. 2,96100 TASSO DI INGRESSO

Tico tasso....: 2 POSITIVATO NOMINALE

Elevata tasso...: 12 MISTO-VARIAZIONE (CIV/COMM)

Frequency rate: 3 TRIMESTER

N.M. PROG.	SCADENZA	GG.DI COMP.	QUOTA CAPITALE	QUOTA INTERESSI	TOTALE RATA	RESIDUO DEBITO
49	30.09.2025	92	88.677,57			1.019.865,54
50	31.12.2025	92	89.334,01			930.531,53
51	31.03.2026	90	89.995,31			840.536,22
52	30.06.2026	91	90.661,50			749.874,72
53	30.09.2026	92	91.332,62			658.542,10
54	31.12.2026	92	92.008,71			566.533,39
55	31.03.2027	90	92.689,80			473.843,59
56	30.06.2027	91	93.375,94			380.467,65
57	30.09.2027	92	94.067,15			286.400,50
58	31.12.2027	92	94.763,49			191.637,01
59	31.03.2028	91	95.464,97			96.172,04
60	30.06.2028	91	96.172,04			
TOTALI			4.680.000,00			

~~Pete Johnson~~

freefall freefall

Derivative Function

Emilia King mi veem

John B. Kelly Jr.

17263

secy

ALLEGATOREPERTORIORACCOLTA.....

ORDINARIO

IRFIS
MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.p.A. PALERMO

CAPITOLATO

dei patti e delle condizioni che formano parte integrante dei contratti per finanziamenti concessi dal l'IRFIS-MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.p.A. in breve chiamato anche "IRFIS S.p.A."o "BANCA")

UFFICIO LEGALE E CONTRATTI 1/2010

ART. I
(Documentazione necessaria per l'erogazione del finanziamento)

Le erogazioni del finanziamento concesso o gli svincoli delle somme depositate come convenuto in seno al Contratto avranno inizio dopo che la Parte finanziata avrà consegnato, oltre ai documenti espressamente indicati in seno al Contratto di finanziamento, anche i seguenti se richiamati dal Contratto medesimo:

- 1) certificato del Registro delle Imprese competente indicante, ove la Parte finanziata ed i garanti siano società, le cariche sociali, i nomi degli amministratori in carica alla data di stipula del Contratto di finanziamento ed i loro poteri; per le società in nome collettivo dovrà indicare altresì i nomi dei componenti la società; per le società in accomandita semplice dovrà indicare altresì i nomi dei soci accomandatari;
- 2) duplo di avvenuta iscrizione presso la competente Agenzia del territorio e/o presso la competente Cancelleria del tribunale delle formalità di ipoteca e/o di privilegio;
- 3) certificato della Cancelleria del Tribunale della circoscrizione in cui ha sede l'impresa attestante che, fino al giorno successivo alla data in cui sarà eseguita la formalità di privilegio di cui al Contratto di finanziamento, non risultano, contro la Parte finanziata, dallo speciale registro di cui all'art.1524 del codice civile, altre annotazioni di privilegio, patti di riservato dominio o altri vincoli a favore di terzi che, a giudizio della "BANCA", possano limitare o comunque menomare la garanzia del suo credito all'infuori di quello iscritto in dipendenza del Contratto di finanziamento;
- 4) certificato della Cancelleria del Tribunale competente dal quale risulti che sino al giorno successivo all'annotamento del privilegio e comunque decorsi dieci giorni dall'iscrizione dell'ipoteca di cui al Contratto di finanziamento, la Parte finanziata ed i terzi garanti erano nel pieno e libero godimento dei loro diritti in quanto non era pendente nei loro confronti alcuna domanda o procedura di fallimento o di concordato preventivo o di amministrazione controllata. Qualora la Parte finanziata ed i terzi garanti siano società, il certificato dovrà altresì attestare che per esse non è stata deliberata la messa in liquidazione.
- 5) Relazione notarile comprovante che le garanzie reali iscritte in dipendenza dell'atto di finanziamento non sono precedute da altre formalità (privilegi, ipoteche, trascrizioni ed annotamenti in genere) o da altri oneri o vincoli che comunque menomare la efficienza delle garanzie acquisite.
- 6) Polizza di assicurazione di cui all'art.V del presente "Capitolato", vincolata in favore della "BANCA" con la quietanza del premio per almeno una annualità ovvero (nell'ipotesi che la polizza sia già vincolata in favore dell'IRFIS S.p.A. in dipendenza di altro finanziamento) appendice riportante il vincolo nascente dal nuovo finanziamento.
- 7) Ogni altra utile documentazione che potrà essere richiesta dall'IRFIS S.p.A., inclusa quella relativa alla titolarità degli immobili offerti in garanzia ed alla loro regolarità urbanistica.

Le condizioni alle quali è subordinata l'erogazione della somma finanziata, dovranno adempiersi da parte della finanziata con le modalità esatte ed entro i termini previsti in Contratto.

Qualora tali modalità non vengano rispettate e/o il suddetto termine sia decorso inutilmente, l'Irfis S.p.a. potrà considerare risoluto di pieno diritto il contratto di finanziamento.

Qualora, prima della erogazione del Finanziamento o dello svincolo delle somme depositate, dovesse verificarsi un evento considerato nel Contratto o nel presente Capitolato quale causa di risoluzione contrattuale, l'Irfis -salvo la facoltà di considerare risoluto di diritto il Finanziamento - potrà sospendere l'erogazione o lo svincolo delle somme sino alla dimostrazione dell'avvenuta rimozione della causa pregiudizievole.

Nelle ipotesi contemplate nei due precedenti commi resteranno a carico della Parte finanziata le spese a qualsiasi titolo sostenute e le competenze spettanti all'IRFIS S.p.a., comunque connesse o dipendenti dalla richiesta di finanziamento, che dovranno essere corrisposte entro quindici giorni dalla richiesta scritta, con gli ulteriori interessi di mora sino al soddisfo ove non venga rispettato tale termine.

ART. II **(Termine di utilizzo del finanziamento)**

Ove la somma mutuata non risulti interamente erogata entro il semestre o il trimestre antecedente l'inizio dell'ammortamento del finanziamento, il finanziamento entrerà ugualmente in ammortamento per l'importo così ridotto con proporzionale riduzione dell'ammontare delle rate pattuite in seno al Contratto e se la somma mutuata è stata costituita in deposito la giacenza residua sarà imputata in diminuzione del credito dell'IRFIS S.p.A. fatta comunque salva la facoltà dell'IRFIS S.p.A. di ritenere la Parte Mutuataria decaduta dal beneficio del termine ovvero di procedere alla risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod.civ.

In conseguenza del minore utilizzo del finanziamento la Parte finanziata dovrà compendere alla Banca una commissione nella misura prevista in contratto.

Il parziale utilizzo del finanziamento non conferirà comunque diritto alla riduzione o restrizione delle garanzie prestate.

ART. III **(Modalità dei pagamenti ed oneri)**

Tutti i pagamenti dovuti in dipendenza del Contratto o del presente Capitolato dovranno essere eseguiti - senza necessità di richiesta alcuna - presso la sede dell'IRFIS S.p.A. in Palermo; i pagamenti disposti a mezzo banche si intenderanno eseguiti con la valuta di accredito riconosciuta all'IRFIS S.p.A.

Qualunque contestazione che dovesse comunque sorgere fra le Parti non potrà in nessun caso sospendere l'obbligo della Parte finanziata di rimborsare alle date fissate le somme dovute per le rate di interessi e di ammortamento del finanziamento, né alcuno degli altri obblighi assunti con il Contratto.

Nessun onere dovrà mai gravare, in dipendenza del finanziamento, sulla 'BANCA', che intende avvalersi del trattamento tributario agevolato ai sensi del D.P.R. 29.9.1973 n. 601.

Qualunque nuova tassa, imposta o gravame di qualsiasi natura, diretti o indiretti, personali o reali, presenti o futuri, che potessero comunque colpire l'IRFIS S.p.A. in occasione o in dipendenza del Contratto di finanziamento, come pure qualunque eventuale inasprimento degli oneri fiscali esistenti, saranno ad esclusivo carico della Parte finanziata, la quale dovrà in ogni momento tenerne indenne e sollevato l'IRFIS S.p.A., fornendogli, anche in via anticipata, la somma richiesta dal Fisco, salvo a condurre, a proprio carico, le pratiche e le contestazioni che essa Parte finanziata ritenesse fondate e delle quali la 'BANCA' avrà diritto di disinteressarsi.

Del pari saranno a carico della Parte finanziata le spese per il recupero coattivo del credito e quelle per le visure ipocatastali e camerali - anche a carico dei garanti - che potrebbero essere effettuate dall'IRFIS S.p.A.

In particolare la Parte finanziata è obbligata a rimborsare, a semplice richiesta dell'IRFIS S.p.A., l'imposta sostitutiva di cui al citato D.P.R. del 29.9.1973 n. 601 e successive modificazioni.

ART. IV **(Pagamenti effettuati da terzi anche garanti)**

Qualsiasi pagamento da chiunque effettuato, anche in sede esecutiva, che dia luogo alla surrogazione parziale, legale o convenzionale, di cui agli artt. 1201 e segg. c.c. non darà diritto al concorso di cui all'articolo 1205 c.c., dovendo l'IRFIS S.p.A. essere sempre soddisfatto con precedenza assoluta su quanto realizzato dalla ipoteca e/o dal privilegio speciale costituiti in suo favore. Le parti contraenti con l'IRFIS S.p.A. rinunciano ad esercitare, in pregiudizio dello stesso, il diritto di surrogazione loro spettante in dipendenza di pagamenti effettuati e/o espropriazioni sofferte per il presente e/o per precedenti finanziamenti assunti e/o garantiti anche da una sola di esse parti, fino a che l'IRFIS S.p.A. non sia completamente soddisfatto di ogni suo credito derivante sia dal presente che dai precedenti finanziamenti.

Le concrete modalità di applicazione della presente pattuizione non potranno in ogni caso risultare in contrasto con le disposizioni di cui al D.L. 31. 1. 2007 n. 7 convertito con L. 2.4.2007 n. 40.

Art.V (Obblighi assicurativi)

La Parte finanziata ed i terzi datori di ipoteca sono obbligati a mantenere assicurati i beni costituiti in garanzia e i beni oggetto di finanziamento sino all'estinzione delle obbligazioni dipendenti dal Contratto.

La copertura assicurativa, per valori non inferiori a quelli ritenuti indispensabili dalla 'BANCA', dovrà prevedere la copertura dei danni derivanti da incendio, fulmine, scoppio in genere, rischi accessori compresi quelli causati con dolo dei terzi ed eventuali rischi che fossero richiesti dall'IRFIS S.p.A.

Le polizze di assicurazione, emesse da Compagnie assicuratrici di gradimento dell'IRFIS S.p.A., dovranno essere vincolate a favore dello stesso con clausole di vincolo conformi al testo appresso riportato.

La Parte finanziata ed i terzi eventuali datori di ipoteca sono obbligati a presentare all'IRFIS S.p.A., ogni qualvolta ne siano richiesti, le quietanze dei premi scaduti o in scadenza delle polizze di assicurazione. Se la Parte finanziata e i terzi eventuali datori di ipoteca non si tenessero in regola quanto alle assicurazioni, l'IRFIS S.p.A. avrà facoltà di sostituirsi ad essi anche per provvedere al pagamento dei premi dovuti con i relativi interessi (con l'obbligo della Parte finanziata e dei terzi eventuali datori d'ipoteca di rimborsargli le spese sostenute) e di ritenere la Parte Finanziata decaduta dal beneficio del termine ovvero a sua scelta di considerare come risoluto di diritto ai sensi dell'art.1456 cod.civ. il Contratto di finanziamento, come previsto al successivo art. XIII, riservandosi, in ogni caso il diritto altresì di assicurare per proprio conto i beni ipotecati e/o sottoposti a privilegio speciale, in tutto o in parte, e per quella somma che riterrà opportuna, sempre con l'obbligo della Parte finanziata e dei terzi eventuali datori di ipoteca di rimborsare le spese a taluopo sostenute.

TESTO DEL VINCOLO

La presente polizza è vincolata a favore dell'IRFIS - MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.p.A. (In breve chiamato anche 'IRFIS S.p.a. o 'BANCA") creditore privilegiato ed ipotecario in virtù del Contratto di finanziamento del..... in Notar di ed è regolata dalle seguenti norme anche in deroga alle condizioni di polizza:

Pertanto la società assicuratrice si obbliga:

- 1 a riconoscere il presente vincolo come l'unico ad essa dichiarato e da essa riconosciuto, considerandolo valido ed efficace per tutto il periodo della copertura assicurativa;
2. a non liquidare alcun indennizzo se non previo consenso scritto dell'Irfis;
3. a pagare esclusivamente all'Irfis l'importo della liquidazione del sinistro;
4. a notificare tempestivamente all'Irfis, a mezzo lettera raccomandata A.R. da inviare a Irfis Mediocredito della Sicilia S.p.a, via Giovanni Bonanno 47 - 90143 Palermo, l'eventuale mancato pagamento dei premi nonché il mancato rinnovo ovvero la scadenza della polizza stessa ed a considerare valida a tutti gli effetti l'assicurazione sino a quando non siano trascorsi novanta giorni dalla data in cui la lettera raccomandata di cui sopra è stata ricevuta dall'Istituto stesso;

5. a non apportare alla polizza alcuna variazione senza il preventivo consenso scritto dell'Irfis ed a notificare allo stesso Creditore tutte le eventuali circostanze che menomassero o potessero menomare la validità dell'assicurazione.

ART. VI
(Obblighi vari della Parte finanziata)

Gli obblighi ed impegni di cui al finanziamento concesso sono assunti dalla Parte Finanziata per se e, ove occorra, anche promettendo ai sensi dell'art. 1381 cod. civ., l'obbligazione o il fatto di terzi.

In caso di mancato puntuale adempimento dei seguenti obblighi la Parte mutuante potrà avvalersi della facoltà prevista nel successivo art. XIX di ritenere, a sua scelta, la Parte Finanziata decaduta dal beneficio del termine ovvero risoluto di diritto il contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

Trasmissione di documentazione

La Parte Finanziata si impegna a consegnare all'Irfis ed a richiesta dello stesso:

- (a) se è una società, il bilancio d'esercizio non appena approvato;
- (b) ogni informazione, previsione, stima o proiezione in relazione alla Parte Finanziata, alla sua attività economica, beni, situazione finanziaria e compagine sociale o al Programma finanziato, che l'Irfis S.p.a. possa ragionevolmente richiedere.

Informativa

La Parte Finanziata si impegna a comunicare immediatamente all'Irfis per iscritto ogni cambiamento o evento di carattere tecnico, economico, amministrativo, patrimoniale, finanziario o giuridico che possa modificare in senso negativo la propria situazione patrimoniale, economica o finanziaria rispetto ai dati dell'ultimo bilancio o semestrale già forniti allo stesso IRFIS S.p.a. o comunque determinare, anche potenzialmente, un effetto pregiudizievole sulla propria capacità di adempiere alle proprie obbligazioni;

Utilizzazione del Finanziamento

La Parte Finanziata si impegna ad utilizzare il Finanziamento unicamente in conformità a quanto previsto dal Contratto.

Accesso e libri contabili

La Parte Finanziata si impegna a:

- consentire, o a fare in modo che venga consentito, all'IRFIS S.p.a., ed ai suoi consulenti tecnici ed assicurativi, di accedere al luogo di realizzazione del Programma finanziato;
- tenere correttamente ed in conformità con la legge i propri libri contabili e a consentire, o a fare in modo che venga consentito, all'Irfis, di accedere ai propri libri contabili durante il normale orario di ufficio e di trame copie, nel rispetto delle norme di legge vigenti.

Garanzie

La Parte Finanziata si impegna a:

- (a) costituire, perfezionare e mantenere in esistenza e pienamente efficaci e valide le garanzie prestate;
- (b) costituire e perfezionare nuove garanzie a favore dell'IRFIS S.p.a. su beni che abbiano un valore sostanzialmente equivalente ai beni oggetto delle garanzia qualora gli stessi periscano o si deteriorino per qualsiasi motivo o il loro valore diminuisca in misura rilevante;
- (c) non concedere e a non consentire la creazione di garanzie su propri beni ad eccezione delle Garanzie costituite ai sensi del Contratto.

Modifica dell'attività, modifiche statutarie e patti parasociali

- (a) La Parte Finanziata si impegna a far sì che non sia modificata la propria attività.
- (b) La Parte Finanziata, qualora sia una Società, si impegna a comunicare preventivamente e per iscritto all'IRFIS S.p.a., fornendo la necessaria relativa documentazione esplicativa, ogni proposta di modifica al proprio statuto, fermo restando che nessuna modifica potrà esser effettuata senza il preventivo consenso scritto dello stesso Istituto finanziatore;

Assicurazioni

La Parte Finanziata si impegna a stipulare, consegnandone copia, certificata come conforme all'originale dal proprio legale rappresentante, le coperture assicurative richieste dall'Istituto

finanziatore vincolandole in suo favore secondo il testo di gradimento del medesimo;

Operazioni straordinarie e sul capitale

La Parte Finanziata, qualora sia una Società, si obbliga non effettuare senza il preventivo consenso scritto dell'IRFIS S.p.a:

- riduzioni del capitale sociale, se non in dipendenza di obblighi di legge, ed a non acquistare azioni proprie;

- operazioni di finanza straordinaria (acquisizioni, fusioni, scorpori, riduzioni del capitale sociale, ecc.) di fusione scissione o scorporo, né a costituire patrimoni separati o finanziamenti destinati.

Eventi pregiudizievoli della puntuale del rimborso

La Parte Finanziata si impegna a rimuovere ogni causa di qualsiasi natura e genere che possa comunque influire sulla capacità e puntuale del rimborso del Finanziamento e a non chiedere in tali casi ulteriori erogazioni sino a quando le cause suddette non risultino definitivamente rimosse.

Criteri contabili e data di chiusura dell'esercizio sociale

Salvo il preventivo consenso scritto dell'IRFIS S.p.a., la Parte Finanziata si impegna a non adottare, ai fini della redazione del proprio bilancio, criteri contabili diversi da quelli adottati fino alla data di stipula del Contratto di finanziamento.

Procedure di liquidazione

La Parte Finanziata, qualora sia una società, si impegna a non intraprendere procedure di liquidazione volontaria se non dandone preventiva comunicazione corredata dalla relativa documentazione all'Irfis S.p.a. e con il preventivo consenso scritto del medesimo istituto finanziatore;

Finanziamenti soci

La Parte Finanziata si impegna a non rimborsare eventuali finanziamenti soci prima dell'integrale rimborso del Finanziamento.

ART.VII

(Rinunce in ordine alle garanzie reali prestate)

La Parte finanziata ed i terzi eventuali datori di ipoteca non potranno richiedere la riduzione di cui al secondo e terzo comma dell'art. 2873 del codice civile. I terzi eventuali datori di ipoteca non potranno richiedere la previa escusione della Parte finanziata e non potranno far valere i diritti di cui all'art. 2869 e 2870 c.c.

ART. VIII

(Obblighi, vincoli e limitazioni in ordine ai beni costituiti in garanzia e comunque acquistati con il finanziamento e situazione giuridica dei beni stessi)

La Parte finanziata ed i terzi eventuali datori di ipoteca sono obbligati per l'intera durata del finanziamento (per sé ed aventi causa a qualunque titolo) a mantenere con la diligenza del buon padre di famiglia e nel migliore stato di efficienza, i beni tutti sui quali sono stati consentiti ipoteca e/o privilegio speciale a favore dell'IRFIS S.p.A. ai sensi del Contratto; a fare quindi tutte le riparazioni e gli atti occorrenti per la loro conservazione e il loro miglioramento secondo la loro natura; a giustificare - a richiesta - il regolare soddisfacimento delle imposte e di ogni tributo o canone che possa comunque gravare i beni stessi; sono obbligati, inoltre, a non alienarli, ipotecarli, vincolarli comunque, e a non affittarli; a non cedere in qualsiasi modo la proprietà, il godimento e le rendite dei beni suddetti neppure a titolo di anticipazione di fitto, a non alterare la condizione giuridica, nemmeno aderendo a consorzi non obbligatori, o costituendo, regolando o modificando servitù, a non mutare in alcun modo l'attuale destinazione senza il previo consenso scritto dell'IRFIS S.p.A.

La Parte finanziata ed i terzi eventuali datori d'ipoteca garantiscono la piena proprietà e la completa libertà dei beni costituiti in garanzia reale in favore dell'IRFIS S.p.A. da ogni ipoteca e da ogni privilegio vincolo ed onere di qualsiasi natura ad eccezione di quanto eventualmente dichiarato in Contratto.

La Parte finanziata e i terzi eventuali datori di ipoteca dichiarano in particolare, anche per gli

effetti di eventuale polizza assicurativa della relazione notarile sul titolo di proprietà relativa ai cespiti costituiti in garanzia con il Contratto di finanziamento, la sussistenza nel ventennio dei giusti titoli e di tutti gli altri requisiti in ordine alla proprietà ed al grado delle garanzie reali consentite con particolare riferimento alla inesistenza di pesi, canoni, servitù, affiancamenti ipotecarie, privilegi, condizioni di rescindibilità di Contratto, caducità, riversibilità od altro vincolo o diritto di terzi in genere che possa mettere in pericolo o diminuire la capacità o l'efficienza della garanzia costituita in favore della 'BANCA', al di fuori di quanto eventualmente dichiarato in Contratto.

La Parte finanziata ed i terzi datori di ipoteca sono obbligati a dare, senza ritardo, comunicazione all'IRFIS S.p.A.- di ogni mutamento che, anche per cause indipendenti dalla loro volontà, avvenisse nei beni suddetti, in quanto suscettibile di influire comunque sul valore delle garanzie.

La Parte finanziata è obbligata a prestare, nel termine di 30 giorni dall'eventuale richiesta, garanzie su altri beni qualora il valore di quelli già costituiti in garanzia, anche da terzi, dovesse subire - sia per effetto di provvedimenti sanzionatori di cui alla legge n. 47 del 28.2.1985 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla legge regionale n. 35 del 10.8.1985 e successive, sia per qualsiasi altro motivo diminuzioni insufficienti, a giudizio dell'IRFIS S.p.A.

Per l'inosservanza di uno qualsiasi di detti obblighi la Parte mutuante potrà avvalersi della facoltà prevista nel successivo art. XIII di ritenere, a sua scelta, la Parte finanziata decaduta dal beneficio del termine ovvero risoluto di diritto il contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

ART. IX

(Norme e condizioni in ordine ai terzi garanti: datori di ipoteca e fideiussori)

Le obbligazioni dei terzi garanti prestate ai sensi di Contratto rimarranno teme e valide in avvenire, senza bisogno di ulteriori interventi o dichiarazioni degli stessi terzi garanti, anche nella ipotesi che l'IRFIS S.p.A. consentisse proroga della durata dell'operazione, modificazioni del piano di rimborso, dilazione dei pagamenti oppure consentisse eventuali liberazioni, restrizioni o sostituzioni delle garanzie ad esso IRFIS S.p.A. consentite con il Contratto di finanziamento o successivamente. In particolare, sarà cura dei terzi garanti tenersi al corrente delle condizioni patrimoniali del debitore garantito e chiedere all'IRFIS S.p.A. ogni utile notizia sullo svolgimento del rapporto nascente dal Contratto di finanziamento. Il fideiussore resta obbligato a versare alla 'Banca', in vece della Parte finanziata e dietro semplice invito dell'IRFIS S.p.A. a mezzo lettera raccomandata, quanto dovuto dalla Parte finanziata stessa nel caso che questa mancasse per qualsiasi motivo alla puntuale esecuzione degli obblighi assunti e ciò senza la necessità della preventiva escusione del debitore principale.

La fideiussione in seno al Contratto e, inoltre, prestata alle seguenti condizioni:

- 1) con piena validità anche per l'ipotesi in cui l'obbligazione principale venga dichiarata invalida, e ciò in deroga all'art. 1939 del codice civile;
- 2) con il vincolo della solidarietà fra i successori ed aventi causa a qualsiasi titolo in deroga all'art. 1295 del codice civile - con esclusione cioè del beneficio della divisibilità tra di essi - ed in conformità all'art. 1316 e seguenti del codice civile;
- 3) indipendentemente dal diritto di surrogazione di cui all'art. 1949 del codice civile, con la conseguenza che l'obbligazione fideiussoria non si estinguerà neppure quando non potesse avere effetto la predetta surrogazione per qualsiasi motivo, compresa l'ipotesi di cui all'art. 1955 del codice civile;
- 4) sino all'integrale soddisfacimento delle obbligazioni tutte assunte dal debitore principale e ciò senza onere alcuno per l'IRFIS S.p.A. di proporre nei confronti del debitore medesimo o dello stesso fideiussore istanza alcuna nei termini e nei modi di cui all'art. 1957 del codice civile con conseguente rinuncia da parte del fideiussore al beneficio da tale articolo previsto;
- 5) anche per il caso in cui l'IRFIS S.p.A. ritenesse di consentire al debitore espromissioni od

accordi liberatori, proroghe della durata dell'operazione o dilazioni, rinunce, riduzioni o restrizioni o sostituzioni delle garanzie, dovendo tutte le dette modifiche ritenersi opponibili senz'altro e senza limitazioni al fideiussore. Il fideiussore si impegna altresì a rimborsare all'IRFIS S.p.A. le somme che dallo stesso fossero state incassate in pagamento di obbligazioni garantite e che dovessero essere restituite a seguito di annullamento, inefficacia o revoca dei pagamenti stessi o per qualsiasi altro motivo.

Art.X (Interessi di mora)

Ogni somma dovuta dalla Parte finanziata per qualsiasi titolo e non pagata sia essa relativa al capitale come agli interessi corrispettivi, produrrà di pieno diritto a favore dell'IRFIS S.p.A. un interesse di mora - che decorrerà senza bisogno di alcuna intimazione - nella misura prevista in Contratto.

Tale previsione si applica anche nel caso di risoluzione contrattuale o di decadenza dal beneficio del termine.

Tale tasso di interesse, sarà applicato - senza alcuna capitalizzazione periodica a decorrere dalla data di scadenza o di risoluzione e sino al momento del pagamento sull'intero ammontare del debito per capitale interessi corrispettivi spese, ed accessori tutti .

La medesima pattuizione è estesa ad ogni altra somma di cui la "BANCA" dovesse risultare creditrice in dipendenza del Contratto, ivi incluse le spese legali per l'eventuale recupero coattivo del credito, e quelle per visure ipocatastali e camerati, per le quali gli interessi moratori decorreranno dal giorno di effettivo esborso da parte dell'IRFIS S.p.A. senza bisogno di alcuna intimazione, restando convenuto al riguardo che la documentazione agli atti della 'BANCA" farà piena e conclusiva fede fra le parti. Inoltre, nel caso di morosità, fermo restando il disposto dell'art.1194 del codice civile, eventuali versamenti in conto del debito scaduto verranno imputati a deconto delle rate più antiche a prescindere dalla onerosità di ciascuna di esse. La 'BANCA", per correttezza e per riguardo nei confronti della clientela in regola con i pagamenti, è solita inviare in prossimità di scadenze di somme a debito della clientela stessa, apposito avviso di pagamento. La mancata ricezione di tale avviso non esonera, tuttavia, la Parte finanziata dal puntuale pagamento di quanto dovuto alle scadenze stabilite.

ART. XI (Stipulazione atto aggiuntivo)

La Parte finanziata e i terzi garanti sono obbligati (pena la risoluzione del Contratto) a prestarsi in qualsiasi momento, a semplice richiesta, a stipulare atti aggiuntivi, qualora l'IRFIS S.p.A. lo ritenga opportuno in relazione all'esigenza di procedere ad aggiornamento di formalità (anche al fine di una migliore identificazione o cognizione dei beni oggetto di garanzia) o a modifica di termini o a variazioni della ragione o della denominazione sociale o ad imputazione del finanziamento su fondi diversi da quelli di cui in atto si avvale ovvero a nuova o diversa determinazione dei tassi di interesse del finanziamento, con l'obbligo della Parte finanziata di compiere a sue spese le formalità occorrenti.

ART. XII (Estinzione anticipata del finanziamento. Riscatto. Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale)

La parte finanziata può rimborsare anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento in linea capitale ed interessi, a condizione che siano saldati gli arretrati che fossero a qualsiasi titolo dovuti, ivi inclusi quelli moratori, le eventuali spese legali documentate, comprese quelle giudiziali, sostenute dalla Banca in relazione ad incarichi conferiti per il

recupero del credito insoluto ed ogni altra somma di cui la Banca fosse creditrice. In tal caso la Parte Finanziata dovrà, altresì, corrispondere la commissione eventualmente prevista in contratto.

In caso di riscatto parziale, la 'Banca' avrà facoltà di determinare se l'ammontare del riscatto stesso dovrà imputarsi a pagamento delle ultime rate del finanziamento (rimanendo ridotta la durata del finanziamento stesso) oppure se dovrà essere imputato a riduzione delle rate di ammortamento (rimanendo così invariata la durata del finanziamento).

Il riscatto parziale del finanziamento non conferrà il diritto alla riduzione o restrizione delle garanzie prestate; qualora tuttavia la Banca ritenesse di poterla accordare, per questo o per altri motivi, competrà esclusivamente all'IRFIS S.p.A. stesso di stabilire la quantità e la qualità dei beni da liberare, nonché le condizioni e modalità tutte senza obbligo di comunicazione ad alcuno.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale, con la restituzione di tutto quanto ancora dovuto prima della scadenza del mutuo.

Dal momento in cui la Banca avrà avuto notizia dell'avvenuta corresponsione da parte del mutuatario di tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, la stessa provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Per la portabilità, nel caso in cui la surrogazione del mutuo non si perfezioni entro l'intervalle di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione la banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta fissa la possibilità per la banca cedente di rivalersi sulla banca cessionaria nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause imputabili a quest'ultima.

Art. XIII

(Decadenza dal beneficio del termine. Risoluzione di diritto del contratto di finanziamento)

La Parte Finanziata incorrerà, ai sensi dall'articolo 1186 cod. civ., nella decadenza dal beneficio di ogni termine previsto per l'intervento finanziario perfezionato, senza che occorra pronuncia giudiziale, qualora sia divenuta insolvente o abbia diminuito in maniera sostanziale, per fatto proprio, le garanzie prestate o non abbia dato le garanzie promesse così come contemplate dal Contratto.

Inoltre la Parte Finanziatrice potrà, a sua scelta, avvalersi della facoltà di ritenere la Parte Finanziata decaduta dal beneficio del termine, ovvero procedere alla risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., nei casi già espressamente previsti nel presente "Capitolato" e nel Contratto ed in quelli previsti dalle leggi in genere, nonché nelle seguenti ipotesi:

1) Mancato adempimento di eventuali covenants finanziari indicati nel Contratto;

2) Mancato pagamento

La Società Finanziata sia inadempiente in ordine agli obblighi di restituzione del capitale relativo al credito concesso, ovvero al pagamento di qualunque somma per interessi (inclusi gli interessi di mora) alla scadenza contrattualmente prevista, ovvero al pagamento delle commissioni, ovvero al pagamento di qualunque altra somma dovuta ai sensi del Contratto alla relativa scadenza.

3) Distrazione dallo scopo

La Società Finanziata utilizzi il credito concesso per scopi differenti da quanto previsto dal Contratto;

4) Veridicità delle dichiarazioni;

qualora non rispondesse a verità anche una sola delle dichiarazioni rese in sede di istruttoria e di stipulazione del contratto di finanziamento, ovvero qualora emergessero circostanze di fatto o di diritto, anche attinenti le condizioni giuridiche e/o economiche della Parte Finanziata, ovvero si scoprissero vizi nei documenti, di tale natura che, se si fossero conosciuti o verificati prima, avrebbero impedito la concessione del finanziamento;

5) Differmità rispetto alle risultanze documentali

La sostanziale diffidenza della reale situazione giuridica, finanziaria, societaria, patrimoniale o economica della Società Finanziata rispetto a quella risultante dalla documentazione consegnata o che sarà consegnata dalla Società Finanziata o dagli eventuali garanti all'IRFIS S.p.a., anche periodicamente, ai sensi del o in relazione al Contratto;

6) Abbandono del Programma finanziato

La Società Finanziata abbandoni anche in parte il Programma finanziato;

7) Atto aggiuntivo

La Società finanziata, ove richiesto dall'Irfis S.p.a., venisse meno all'obbligo di stipula di atto aggiuntivo al Contratto di finanziamento.

8) Procedure concorsuali o esecutive:

la Parte Finanziata o i garanti vengano dichiarati falliti o presentino domanda per procedure di amministrazione controllata o di concordato preventivo o proposta di cessione dei beni ai creditori o apertura della procedura di liquidazione volontaria o coatta amministrativa, ovvero la Parte Finanziata o i garanti vengano assoggettati a un procedimento esecutivo o sequestro conservativo o protesto, ovvero nei loro confronti sia emessa una sentenza, un decreto o un provvedimento giudiziario, che secondo il ragionevole convincimento dell'Irfis possa menomare la sicurezza del credito;

9) Condanne e procedimenti penali – Indagini dell'Autorità Giudiziaria:

qualora fossero emerse o sopravvenute nei confronti del titolare della Ditta individuale finanziata, o degli amministratori e/o soci della Società Finanziata, ovvero nei confronti di un garante, circostanze idonee - secondo il ragionevole convincimento della Banca - a menomare o far semplicemente dubitare della sicurezza del credito, incluse condanne penali, procedimenti penali, applicazione di misure di prevenzione, ovvero indagini o accertamenti patrimoniali disposti dalla Autorità Giudiziaria a carico degli stessi soggetti;

10) Mutamento delle condizioni patrimoniali e finanziarie:

si verifichi un qualsiasi mutamento di rilievo rispetto alle condizioni patrimoniali e finanziarie della Società Finanziata o rispetto ai relativi beni, attività e proprietà, e ciò nella ragionevole opinione dell'IRFIS S.p.a. abbia effetti sostanzialmente pregiudizievoli sulla capacità della Società Finanziata di adempiere alle obbligazioni di cui al Contratto;

11) Agevolazioni Finanziarie:

fossero emerse o sopravvenute circostanze idonee - secondo il ragionevole convincimento della Banca - a pregiudicare la concessione o il mantenimento di eventuali agevolazioni finanziarie relative al finanziamento.

In tutti i casi di decadenza dal beneficio del termine o di risoluzione del contratto, la Parte Finanziata dovrà corrispondere alla Banca il capitale residuo ed il relativo rateo di interessi, le eventuali rate scadute e relativi interessi anche di mora, l'eventuale commissione convenuta, nonché le spese e quant'altro previsto dal contratto, oltre il rimborso della imposta sostitutiva ai sensi dell'art. 17 D.P.R. n. 601 del 29.9.1973 e successive modificazioni, se dovuta.

La decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione di diritto del contratto di finanziamento saranno notificate alla Parte Finanziata mediante Ufficiale Giudiziario o mediante lettera raccomandata a.r.

ART.XIV

(Solidarietà e indivisibilità delle obbligazioni contrattuali)

Tutte le obbligazioni derivanti dal Contratto di finanziamento e dal presente Capitolato si intendono assunte dalla finanziata e dagli eventuali garanti in via solidale ed indivisibile per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

**ART. XV
(Documentazione probatoria)**

estratti fanno piena prova nei confronti della Parte finanziata e dei garanti.

Pedro J. mon ~

Enri. Gallegi nei ~

Autografo
Intestazione

APPROVAZIONE SPECIFICA

La Parte finanziata e i garanti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del codice civile, dichiarano di approvare specificatamente le clausole di cui ai precedenti articoli:

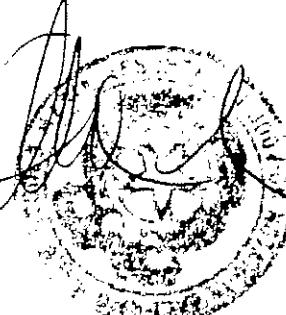
- I. (Documentazione necessaria per l'erogazione del Finanziamento);
- II (Termine di utilizzo del finanziamento);
- III (Modalità dei pagamenti ed oneri);
- IV (Pagamenti effettuati da terzi anche garanti);
- V (Obblighi assicurativi);
- VI (Obblighi specifici della Parte finanziata);
- VII (Rinunce in ordine alle garanzie reali);
- VIII (Obblighi, vincoli e limitazioni in ordine ai beni costituiti in garanzia e comunque acquistati con il finanziamento e situazione giuridica dei beni stessi);
- IX (Nome e condizioni in ordine ai terzi garanti datori di ipoteca e fideiussori);
- X (Interessi di mora);
- XII (Estinzione anticipata del finanziamento. Riscatto. Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale)
- XIII (Decadenza dal beneficio del termine. Risoluzione di diritto del contratto di finanziamento)

- XV (Documentazione probatoria).

Pedro J. mon ~

Autografo
Intestazione

Enri. Gallegi nei ~

Autografo 

3462
3611

Pratica n. B 08 - 6919

Codice cliente n. 117155

SISOSTA S.p.a. con sede in Catania via Ibla n.12

DESCRIZIONE IMMOBILE

Area della superficie catastale di mq. 1886 in Ragusa, oggi costituita dalla piazza Matteotti in corrispondenza della quale sarà realizzato il parcheggio sotterraneo denominato "Matteotti" in virtù della Convenzione tra Sisosta S.p.a. ed il Comune di Ragusa rogata dal Segretario Generale del Comune in data 25.2.2009, rep. n. 25827.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area sopra descritta è censita al Catasto Terreni del comune di Ragusa foglio 278 particelle:

- 9991 di mq. 1841
- 7716 di mq. 45

CONFINI

L'area nel suo insieme confina con via Rapisardi, con corso Italia e con la particella 237.

PROVENIENZA

Le suddette particelle sono di proprietà del Comune di Ragusa.

Sulla particella 9991 il Comune di Ragusa, con atto del 21.7.2010 rogato dal Segretario Generale del Comune rep. n. 29954, ha concesso alla Sisosta S.p.a. il diritto di superficie per la durata di anni 33 decorrenti dalla data di collaudo provvisorio

Alessandro Manzini

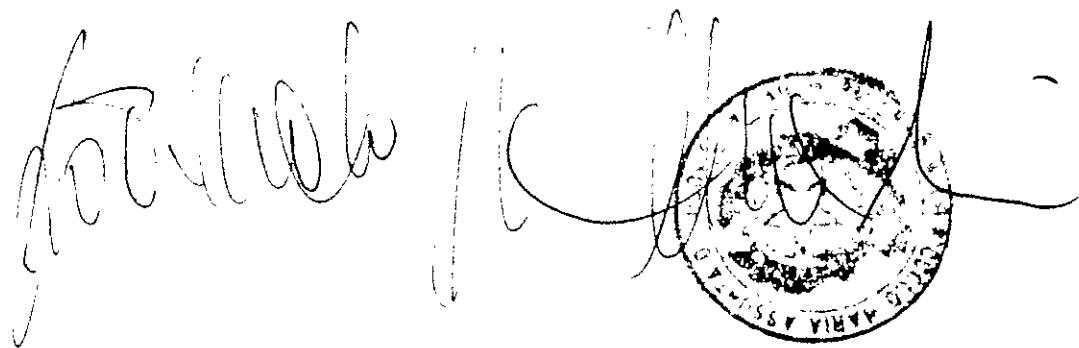
futurperfetta

Emanuele Cicali - ex amm.

Antonio Mazzola

COPIA, conforme al suo originale in più fogli muniti delle prescritte firme, ed al suo allegato, nei miei rogiti.

PER USO: *NOTIFICA*
Palermo,

A large, handwritten signature in black ink is written across the page, starting from the left and curving towards the right. To the right of the signature is a circular postmark. The postmark contains the text "PALERMO" at the top, "ITALIA" at the bottom, and the date "1855" in the center. There is some faint, illegible text or a design around the central date.

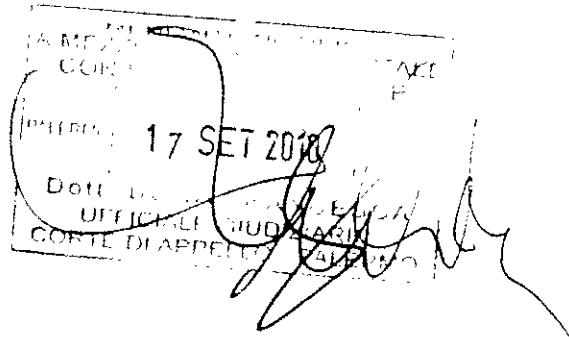
RELATA DI NOTIFICA: L'anno duemila dieci

il giorno del mese di settembre

in Palermo

Istante il Notaio Avv. Lo Piccolo Maria Assunta, io sottoscritto A.U.G. addetto all'Ufficio Un.Es. e Notifiche presso la C. d'A. di Palermo, ove per la carica domicilio, ho notificato e dato copia dell'atto di CINNAMON

che precede al CORRONE DI RAGUSA



in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, con sede in RAGUSA nella VIA PIAZZA SAN GIOVANNI
e ho fatto ciò perchè ne abbia legale scienza, mediante consegna di copia nel modo che segue:

