



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 29/11/2005

=====

ADDI' 29/11/2005 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
		Vice			
POCPLI	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELI	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACHETTI	Regino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: Brachetti - Michelangeli - Nieri - Valentini

DELIBERAZIONE 1084

Oggetto:

Modifiche Atto di concessione d'uso e Atto di affidamento in gestione complesso immobiliare Mercato ortofrutticolo di Fondi - repertorio 3579 del 02.03.1995 e approvazione nuovo Piano economico-finanziario IMOF SpA / MOF SpA. Atto di Concerto tra Assessorato alla Piccola e Media Impresa, Commercio e Artigianato e Assessorato Risorse Umane Demanio e Patrimonio.



1084 29 NOV. 2005

llly

OGGETTO: modifiche Atto di concessione d'uso e Atto di affidamento in gestione complesso immobiliare Mercato ortofrutticolo di Fondi - repertorio 3579 del 02.03.1995 e approvazione nuovo Piano economico-finanziario IMOF SpA / MOF SpA. Atto di Concerto tra Assessorato alla Piccola e Media Impresa, Commercio e Artigianato e Assessorato Risorse, Umane Demanio e Patrimonio.



LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore alla Piccola e Media Impresa, Commercio e Artigianato di concerto con l'Assessore alle Risorse, Umane Demanio e Patrimonio;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio

VISTA la L.R. 18 febbraio 2002, n°6 e successive modificazioni;

VISTA la L.R. 17 febbraio 2005, n°10 "Bilancio di previsione della Regione Lazio per l'esercizio finanziario 2005";

VISTA la L.R. 17 febbraio 2005 n° 9 "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2005";

VISTO il Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale n° 1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;

PREMESSO che la Regione Lazio è proprietaria del complesso immobiliare sito nel Comune di Fondi (Lt) già costituente il vecchio Mercato Ortofrutticolo di Fondi e censito in catasto al foglio n° 36, particella n°191;

VISTA la propria deliberazione n°6245 del 03.08.1993 con la quale è stata approvata l'esecuzione dei lavori di ampliamento e ristrutturazione del Mercato di Fondi, così come risultanti dal progetto esecutivo approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°1474 del 06.08.93 che, tra l'altro, ha dichiarato la pubblica utilità delle suddette opere;

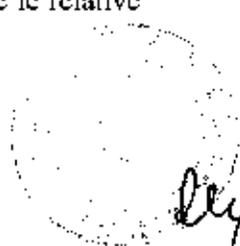
VISTA e richiamata la deliberazione della Giunta Regionale n° 72 del 17 gennaio 1995 con la quale è stato stabilito di cedere il suddetto complesso immobiliare in concessione d'uso alla società I.M.O.F. spa e, contemporaneamente, di affidarne la gestione alla società M.O.J. spa, entrambe partecipate dalla Regione stessa, al fine di consentire la realizzazione di interventi di ristrutturazione ed ampliamento;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale n° 1938 del 21.03.1995, con la quale è stata approvata e resa esecutiva la stipula tra la Regione Lazio, la IMOF SpA e la MOF SpA, dell'Atto di concessione e Atto di affidamento in gestione, intervenuta con Atto a rogito dell'Ufficiale Rogante della Regione Lazio in data 02.03.95, rep. 3579, e registrata a Roma, Ufficio Atti Privati, in data 07.03.1995 al n. C/10709;

VISTO il Decreto del MAP (già MICA) del 19.07.95, con il quale sono stati dichiarati ammissibili ai contributi di cui all'art. 11, commi 15 e 16, della legge 41/86 investimenti pari lire 75.640.152.000 (€ 39.064.878,35) da parte della società IMOF SpA per la realizzazione del nuovo Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento del vecchio Mercato Ortofrutticolo di Fondi;

VISTA la deliberazione del Ministero delle Attività Produttive - Direzione Generale per il coordinamento incentivi alle imprese del 27.07.2004 con la quale è stata approvata la 4° perizia di variante ai sopra citati lavori di realizzazione del mercato agro-alimentare di Fondi, giusto parere favorevole della Commissione di esperti di cui alla deliberazione del CIPE 21.12.1988;

VISTO il Piano economico-finanziario, approvato dai Consigli di Amministrazione delle società IMOF SpA e MOF SpA nelle rispettive sedute del 06.12.96, contenente le "Determinazioni esecutive ex art. 17 dell'Atto di concessione d'uso e di affidamento in gestione fra la Regione Lazio, IMOF SpA e MOF SpA", con l'annesso piano operativo 1996 - 2012, che fissa modalità e termini di ripianamento del mutuo contratto, e le relative modifiche agli Statuti Sociali di entrambe le società;



1084 29 NOV. 2005 *llg*

VISTA la propria deliberazione n° 5771 del 23.09.97, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il su richiamato Piano economico-finanziario ed i connessi atti allegati;

VISTE le deliberazioni delle Assemblee ordinarie e straordinarie delle società IMOF SpA e MOF SpA assunte nelle rispettive sedute del 29.10.97, con le quali sono stati approvati e resi esecutivi il Piano economico-finanziario, le "Determinazioni esecutive ex art. 17 dell'Atto di concessione d'uso e di affidamento in gestione fra la Regione Lazio, IMOF SpA e MOF SpA" e l'annesso piano operativo 1996 - 2012, nonché le programmate modifiche statutarie di entrambe le Società;

VISTO l'art. 17 del su richiamato "Atto di concessione d'uso e Atto di affidamento in gestione" con il quale, da un lato, si stabilisce che la IMOF SpA, in qualità di Concessionaria, corrisponderà alla Regione Lazio un canone annuo di concessione, da determinarsi da parte dell'UTE di Latina, che sarà materialmente versato alla scadenza trentennale della concessione (2024) e, dall'altro, si stabilisce che alla medesima scadenza trentennale la Regione Lazio riconoscerà alla IMOF SpA il costo sostenuto per le migliorie e le opere di ristrutturazione apportate sul vecchio Mercato (di proprietà regionale);

VISTA la nota del MOF SpA n.1876 del 30 agosto 2005 con la quale è stato comunicato che l'Assemblea dei Soci della MOF SpA del 22 agosto 2005 aveva provveduto al rinnovo delle cariche sociali;

CONSIDERATO che sopravvenute modifiche normative in materia fiscale (art. 55 DPR 917/87) e i maggiori oneri intervenuti, in via incidentale, nella ristrutturazione del vecchio Mercato (di proprietà regionale) - eccedenti quelli programmati in sede di progetto esecutivo approvato con il citato DPGR n°1474/1993 - hanno prodotto un squilibrio finanziario che ha portato a progressive e cospicue perdite di bilancio della società IMOF SpA;

PRESO ATTO che, a causa di quanto sopra descritto, la società MOF SpA, con nota n° 2064 del 26.09.2005, ha sottoposto all'Amministrazione Concedente una proposta di rielaborazione del Piano economico-finanziario sopra citato, finalizzata al ripristino dell'equilibrio della gestione del mercato, la quale prevede, tra i vari interventi:

- la modifica delle modalità di pagamento dei canoni di concessione da parte della IMOF SpA alla Regione Lazio;
- la modifica delle modalità di rimborso, da parte della Regione Lazio alla IMOF SpA, del costo delle migliorie apportate da quest'ultima al vecchio immobile MOF - Mercato Ortofrutticolo di Fondi (di proprietà regionale) nell'esecuzione dei citati lavori;

CONSIDERATO che, alla luce di quanto sopra esposto, il nuovo Piano determinerebbe la necessità di apportare alcune modifiche all'"Atto di concessione e Atto di affidamento in gestione";

CONSIDERATO altresì che, a causa degli eventi sopra descritti, la revisione del Piano economico finanziario proposta, si rende necessaria ed essenziale al fine di garantire il riequilibrio della gestione della società IMOF spa:

- sia in quanto concessionaria di un'importantissima infrastruttura pubblica, ospitante attività di rilevante interesse pubblico;
- sia in quanto società per azioni nella quale la Regione partecipa al capitale azionario;

RITENUTO pertanto, per le motivazioni sopra esposte, necessario rivedere le modalità di corresponsione sia delle migliorie apportate dalla società IMOF SpA al vecchio immobile MOF - Mercato Ortofrutticolo di Fondi, sia dei canoni concessori mediante la modifica dell'art.17 dell'"Atto di concessione e Atto di affidamento in gestione" dei beni immobili di proprietà regionale ubicati nel mercato ortofrutticolo di Fondi;

VISTO l'art. 76, comma 5, della citata Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2005 n°9/2005, con la quale la Regione Lazio ha disposto che: "La Giunta regionale con propria deliberazione stabilisce le modalità ed i tempi di pagamento delle migliorie apportate dalla società IMOF SpA - partecipata dalla Regione Lazio - sull'immobile "MOF - Mercato



1084 29 NOV. 2005 *ll*

Ortofrutticolo di Fondi" di proprietà della Regione stessa, previo accertamento del valore stimato delle migliorie e dei crediti maturati per i canoni di locazione", prevedendo, altresì le risorse finanziarie a tal fine necessarie;

VISTA la attestazione della Commissione Ministeriale di collaudo dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento del Centro Agroalimentare di Fondi, pervenuta in data 01.04.2005 prot. 42533, con la quale si attesta che l'ammontare delle migliorie realizzate sull'originario complesso immobiliare MOF ammonta ad € 15.169.374,18;

PRESO ATTO che, dalla sopra citata attestazione, si evince che sono in fase di conclusione le attività di collaudo dei lavori da parte della Commissione Ministeriale;

RITENUTO pertanto necessario provvedere alla definizione del valore delle migliorie ed alla conseguente definizione di un piano pluriennale di anticipazioni in acconto delle stesse sulla base di tale attestazione, fatta salva la possibilità di rivedere tale piano qualora il valore delle migliorie dovesse risultare differente una volta intervenuto il verbale definitivo di collaudo e salvo conguaglio finale da definirsi, poi, in sede di valutazione del valore effettivo delle migliorie, da stimare, in via definitiva, alla data di scadenza trentennale della concessione;

RILEVATO che, allo stato, non è stato ancora acquisita da parte dell'UTE di Latina la determinazione del canone effettivo di concessione di cui all'"Atto di concessione e Atto di affidamento in gestione" stipulato tra la Regione Lazio, la IMOF SpA e la MOF SpA in data 02.03.1995, per cui si rende necessario provvedere alla determinazione dell'effettivo ammontare del canone;

all'unanimità

DELIBERA

- 1) di rideterminare le modalità di riconoscimento di quanto dovuto dalla Regione Lazio - Assessorato Risorse Umane, Demanio e Patrimonio, nell'ambito dello stanziamento previsto sull'UPB S22 del bilancio 2005, alla IMOF SpA, società partecipata dalla Regione Lazio, per le migliorie apportate al vecchio immobile "MOF - Mercato Ortofrutticolo di Fondi" (di proprietà regionale), nell'ambito della realizzazione del nuovo Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi, di cui all'"Atto di concessione e Atto di affidamento in gestione" stipulato con Atto a rogito dell'Ufficiale Rogante della Regione Lazio, repertorio 3579 del 02.03.1995 ed approvato con DGR n. 1938 del 21.03.1995, mediante la corresponsione di anticipazioni annuali in acconto - da effettuarsi sulla base delle certificazioni prodotte dalla Commissione Ministeriale di collaudo dei lavori - secondo un piano di ammortamento pluriennale per il periodo 2005-2024;
- 2) di provvedere altresì, per il tramite dell'Assessorato Risorse Umane, Demanio e Patrimonio, anche a sanatoria delle annualità pregresse, alla immediata acquisizione da parte dell'UTE di Latina della determinazione del canone effettivo di concessione dovuto dalla stessa IMOF SpA alla Regione Lazio ed alla conseguente revisione delle modalità di pagamento dello stesso che dovrà essere versato annualmente, dalla IMOF SpA, alla Regione Lazio; dal momento dell'acquisizione della predetta determinazione da parte dell'UTE, la IMOF dovrà provvedere, altresì, al pagamento dell'importo dei canoni relativi al periodo di concessione trascorso (1995-2005), suddiviso per rate annuali, da corrispondere fino all'anno 2024 unitamente al pagamento del canone, maggiorate degli interessi legali conseguenti la rateizzazione;
- 3) di apportare, per quanto sopra stabilito, per il tramite dell'Assessorato alla Piccola e Media Impresa, Commercio e Artigianato, le conseguenti modifiche all'art. 17 dell'"Atto di concessione e Atto di affidamento in gestione" di cui al precedente punto 1), nei termini che di seguito si riportano:



1084 20 NOV. 2005

lee

- il secondo comma dell'art. 17 viene soppresso e sostituito dal seguente:
"Il canone di cui al comma precedente verrà versato annualmente alla Regione Lazio entro e non oltre il 30 aprile di ciascun anno".
- dopo il predetto secondo comma, viene introdotto il seguente nuovo comma:
"A fronte delle complessive migliorie apportate al vecchio immobile "MOF - Mercato Ortofrutticolo di Fondi" al termine dell'intervento di ristrutturazione, sulla base di specifica certificazione desumibile dal verbale di collaudo dei lavori effettuato dall'apposita Commissione ministeriale circa l'effettivo ammontare dei costi sostenuti per tali migliorie, nell'ambito della complessiva realizzazione del nuovo Centro agroalimentare all'ingrosso di Fondi, la Regione Lazio corrisponderà alla IMOF SpA - entro il 30 aprile di ciascun anno - delle anticipazioni annuali in acconto; le anticipazioni saranno di maggiore consistenza per il periodo di durata dell'ammortamento del mutuo contratto per la realizzazione dell'opera e di minore consistenza per gli anni successivi fino al termine della concessione, salvo conguaglio finale da definirsi, poi, in sede di valutazione del valore effettivo delle migliorie, da stimare, in via definitiva, alla data di scadenza trentennale della presente concessione";

- 4) di delegare al Direttore del Dipartimento Istituzionale, ove necessario di concerto con il Direttore del Dipartimento Economico ed Occupazionale, il compito di:
 - a) provvedere alla immediata richiesta all'UTE di Latina della determinazione del canone effettivo di concessione dovuto dalla stessa IMOF SpA alla Regione Lazio;
 - b) definire dettagliatamente, sulla base della certificazione di cui al precedente punto 1) e del nuovo Piano economico finanziario di cui al successivo punto 5), il piano di ammortamento per il pagamento annuale a favore della società IMOF SpA delle anticipazioni annuali delle migliorie apportate dalla predetta società al vecchio immobile "MOF - Mercato Ortofrutticolo di Fondi" (di proprietà regionale), nell'ambito della realizzazione del nuovo Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi e salvo conguaglio finale da definirsi, poi, in sede di valutazione del valore effettivo delle migliorie, da verificare definitivamente alla data di scadenza trentennale della presente concessione (01.03.2025);
- 5) di approvare l'allegato "nuovo Piano economico-finanziario", come tecnicamente adeguato a seguito del nuovo periodo di attuazione (2005 - 2013), approvando contestualmente:
 - a) l'Atto contenente le "determinazioni esecutive ex art. 17 del 6 dicembre 1996 - Atto di concessione d'uso e di affidamento in gestione Regione Lazio/IMOF SpA /MOF SpA (integrazioni e modifiche)";
 - b) l'allegato "A" contenente il piano operativo ed il relativo percorso attuativo;
 - c) l'allegato "B" contenente lo schema di contratto di affitto d'azienda tra la IMOF SpA e la MOF SpA;
- 6) di autorizzare il Direttore del Dipartimento Economico ed Occupazionale a sottoscrivere con i legali rappresentanti delle società IMOF SpA e MOF SpA le modifiche ed integrazioni all'"Atto di concessione e Atto di affidamento in gestione" stipulato con Atto a rogito dell'Ufficiale Rogante della Regione Lazio, repertorio 3579 del 02.03.1995 ed approvato con DGR n. 1938 del 21.03.1995, nei termini di cui al precedente punto 3).

7) DI PUBBLICARE



Nuove Determinazioni esecur

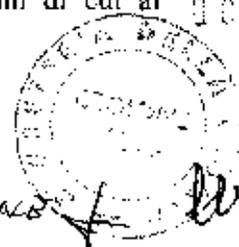


alleg. A - nuovo Piano. ppt



alleg. B (contratto di affitto azienda). doc

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO



DETERMINAZIONI ESECUTIVE 6 DICEMBRE 1996 (APPROVATE IL 29.10.1997) - EX ART. 17 ATTO DI CONCESSIONE D'USO E DI AFFIDAMENTO IN GESTIONE FRA REGIONE LAZIO, IMOF SpA E MOF SpA

(INTEGRAZIONI E MODIFICHE)

=====

PREMESSO

- che la IMOF SpA (di seguito "IMOF"), la MOF SpA (di seguito "MOF") e la Regione Lazio in data 2 marzo 1995 hanno stipulato tra loro un "Atto di Concessione e Atto di Affidamento In Gestione" (di seguito "Convenzione") in forza della quale, tra l'altro, la Regione Lazio concedeva per trenta anni alla IMOF l'immobile sede del mercato ortofrutticolo di Fondi, al fine di potervi realizzare il nuovo Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi (di seguito "Centro"), con gli interventi previsti nel progetto complessivo delle opere di ristrutturazione (del vecchio Mercato di proprietà regionale) e di ampliamento (su aree nuove connesse al vecchio Mercato e di proprietà di IMOF) con finanziamento ex legge 41/86 acquisito dalla medesima IMOF;
- che la medesima Convenzione ha disposto, intanto, l'affidamento in gestione del vecchio Mercato a MOF ed ha altresì disposto che IMOF, una volta realizzato il nuovo Centro, ne affida la gestione a MOF;
- che l'art. 17 della Convenzione ha posto comunque a carico di MOF l'obbligo di pagamento di un canone a favore di IMOF di lire 200 milioni (euro 103.291,38), a regime, nonché l'obbligo di garantire alla medesima IMOF "... i mezzi finanziari per far fronte agli oneri di mutuo derivanti dall'intervento di realizzazione del Centro", "... anche attraverso acquisizione di quote di capitale della IMOF o attraverso l'attivazione tra le parti di idonei contratti o strumenti finanziari atti allo scopo";
- che il suddetto articolo 17 dispone, tra l'altro, che IMOF corrisponderà alla Regione Lazio un canone annuo per la concessione trentennale del Mercato di Fondi, il cui importo verrà determinato dall'UTE di Latina, canone che non verrà materialmente versato, ma registrato su apposito conto dare/avere tra IMOF e Regione Lazio e diverrà una partita di debito/credito per entrambi, da scompularsi alla scadenza trentennale della Convenzione;
- che il medesimo articolo 17 dispone, altresì, che alla scadenza trentennale della Convenzione la Regione Lazio corrisponderà a IMOF il valore delle migliorie e delle opere di ristrutturazione apportate da IMOF sui beni di proprietà regionale (vecchio mercato);
- che l'art. 13 della Convenzione dispone, comunque, che a completamento delle opere di realizzazione del Centro, tutti gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria durante il periodo di affidamento in gestione a MOF, restano a totale ed esclusivo carico di IMOF;
- che al fine di rispondere alle richieste delle parti coinvolte nel procedimento e per realizzare appieno gli scopi sociali consistenti, per MOF, nell'ottimale gestione e, per IMOF, nel portare a conclusione le opere di realizzazione del Centro, IMOF e MOF in data 6 dicembre 1996 sono addivenute alla sottoscrizione di un Atto contenente "determinazioni esecutive ex art. 17 dell'Atto di concessione d'uso e di affidamento in gestione fra Regione Lazio, IMOF SpA e MOF SpA" (di seguito "determinazioni esecutive") ed alla contestuale approvazione di un connesso e conseguente piano economico-finanziario - approvati poi, in via preventiva, da ognuno dei rispettivi soci e, in data 29.10.1997, in via definitiva, dalle rispettive assemblee di entrambe le società - al fine di disciplinare le disposizioni contenute nello stesso art. 17 della Convenzione;
- che le predette determinazioni esecutive disciplinano, tra l'altro, il riconoscimento - anche in modo indiretto - dell'impegno finanziario sostenuto dagli operatori del mercato ortofrutticolo di Fondi, in quanto discendenti dagli obblighi di MOF ai sensi dell'art. 17 della Convenzione, mediante cessione graduale a favore del loro Consorzio di rappresentanza Euromof, di una corrispondente partecipazione a valore nominale al capitale nella società proprietaria dell'immobile, fino a coprire l'intero impegno da essi assunto per il ripianamento del mutuo e comunque nella misura massima consentita dalle normative di mantenimento della maggioranza di capitale pubblico nelle società MOF ed IMOF, all'epoca in vigore, in attesa che intervenissero fatti e circostanze nuove, o modifiche a tali normative, che consentissero il pieno riconoscimento a loro favore dell'intero onere sostenuto e/o da sostenere (vedi art. 27 dello Statuto Sociale di MOF);

 *dlr*

1 IL PRESENTE ALLEGATO È
COMPOSTO DA 10 PAGINE
42



che le richiamate determinazioni esecutive sono state attuate, tra l'altro, con le seguenti azioni:

1. con assemblea straordinaria del 29 ottobre 1997 - verbale redatto dal Notaio Liguori in Fondi (rep. 23412) - MOF deliberava l'emissione di un prestito obbligazionario (convertibile in azioni a valore nominale) del valore complessivo di Lire 960 milioni (euro 495.798,62) riservate al solo socio privato Euromof, possessore del 49% di capitale;
 2. con assemblea straordinaria del 29 ottobre 1997 - verbale redatto dal Notaio Liguori in Fondi (rep. 23413) - IMOF deliberava un aumento di capitale sociale a valore nominale senza sovrapprezzo a favore del socio MOF;
 3. con contratto di affitto d'azienda, stipulato in data 25 marzo 1998, IMOF ha affittato a MOF l'azienda "NUOVO MOF" composta dal complesso funzionante realizzato sulla nuova area di proprietà IMOF, per una durata sino al 31.12.2012 (Atto registrato a Formia il 01.04.1998).
- che con i predetti atti ed azioni IMOF e MOF hanno anche definito, altresì e tra l'altro, che MOF corrisponderà a IMOF i mezzi finanziari per far fronte agli oneri di mutuo derivanti dall'intervento, esclusivamente a fronte del riconoscimento da parte di IMOF di un corrispondente numero di azioni a valore nominale del proprio capitale sociale;
- che i lavori di ampliamento e ristrutturazione del Mercato Ortofrutticolo di Fondi dovevano concludersi entro l'anno 1998, ma che, tuttavia, imprevisti e varianti (che hanno interessato in particolare la ristrutturazione del vecchio mercato) hanno determinato ritardi nella consegna finale dell'opera realizzata da parte della ditta appaltante Bonini SpA;
- che, in sede di progetto iniziale, le opere di ristrutturazione del vecchio mercato non furono ritenute di eccessiva entità, mentre, in corso di realizzazione, invece, l'obsolescenza delle vecchie strutture ed impianti - datate di circa trent'anni - hanno costretto IMOF ad interventi migliorativi e ad opere di ristrutturazione aggiuntive, con oneri molto più consistenti ed imprevisti che hanno raggiunto a lavori finiti il consistente importo di oltre 30 miliardi di vecchie lire (15 milioni di euro), tanto che si è dovuto procedere in corso d'opera a diverse perizie di variante suppletive i cui maggiori costi sono derivati essenzialmente da interventi sulle vecchie strutture.
- che tali interventi migliorativi ed opere di ristrutturazione aggiuntive sul vecchio Mercato hanno determinato un rilevante aggravio degli oneri a carico di IMOF con un consistente sfioramento dell'importo finanziato e con un conseguente maggior onere a carico degli operatori, per cui il termine di scadenza trentennale fissato per computare ed incassare dalla Regione il corrispondente costo sostenuto risulta eccessivamente penalizzante, oltre che insostenibile per IMOF e, conseguentemente, per gli operatori del Mercato chiamati a far fronte da soli agli oneri di ripianamento del mutuo ed ai maggiori costi eccedenti il finanziamento;
- che alcune sopraggiunte modifiche legislative, in particolare l'art. 55 del D.P.R. 917/87, hanno disposto che dall'esercizio in corso dall'1.1.1998 i contributi in conto impianti per l'acquisto di beni ammortizzabili non costituiscono più sopravvenienze attive e non sono più tassabili, in quanto riducono il costo fiscale del bene; tali circostanze hanno creato una insostenibilità economica di IMOF rispetto al piano economico-finanziario approvato da entrambe le società in data 29.10.1997;
- che IMOF, vista l'insostenibilità economica venutasi a creare con la mancanza della contabilizzazione dei ricavi dei contributi in conto capitale, nonché i maggiori oneri e costi sostenuti, ha chiesto a MOF con lettera del 3.3.2003 appositi interventi di "copertura economica" (vedi perdite d'esercizio per gli anni 2001 e 2002 ed eventuali ulteriori future perdite);
- che MOF con risposta del 30 maggio 2003, pur disconoscendo la richiesta di IMOF sul presupposto che i propri obblighi debbono sostanzialmente escludersi nel disposto di cui all'art. 17 della Convenzione, si è resa disponibile a collaborare con IMOF al fine di individuare congiuntamente la migliore soluzione tecnico-economica per risolvere le problematiche sopraggiunte, purché vengano mantenuti inalterati i principi ispiratori dell'attuale Piano economico finanziario, e cioè:
1. limitare, comunque, l'impegno finanziario da porre a carico di MOF (e quindi degli operatori) ad un importo massimo complessivo non superiore al complessivo importo di ripianamento del mutuo con Mediocredito ed al canone ex art. 17 della Convenzione;
 2. garantire, sostenere e/o corrispondere qualunque importo/onere per la complessiva realizzazione dell'opera, fino al ripianamento integrale del mutuo, soltanto mediante acquisizione da parte di MOF di capitale di IMOF per un valore corrispondente ai costi ed oneri garantiti;

3. dare pieno e completo riconoscimento a favore di MOF di un numero di azioni di IMOF - a valore nominale - integralmente corrispondente al complessivo impegno finanziario comunque garantito da MOF (e quindi dagli operatori) sia in esecuzione dell'art. 17 della Convenzione, che per sostenere ogni ulteriore onere derivante dalle dinamiche del vecchio e/o nuovo piano economico-finanziario;
4. dare pieno e completo riconoscimento a favore del socio privato Euromof (e quindi degli operatori) - mediante adozione di ogni adeguato strumento tecnico e/o finanziario - di una partecipazione al capitale sociale di MOF e/o di IMOF - a valore nominale - integralmente commisurata al complessivo Impegno di ripianamento del mutuo e di ogni ulteriore eventuale onere che MOF dovrà garantire fino al termine del periodo di ammortamento del mutuo stesso, per effetto di quanto previsto nei punti precedenti);
5. salvaguardare il valore dell'investimento iniziale dei soci pubblici e privati);
- che l'art. 80 della legge regionale del Lazio del 16 Aprile 2002 n. 8 ha disposto che: *"i Centri Agroalimentari di interesse nazionale di Roma e Fondi, realizzati con le provvidenze della legge 41/1986, possono essere gestiti dagli stessi soggetti che hanno provveduto alla loro costruzione, ovvero, previa apposita convenzione tra soggetto costruttore e soggetto gestore approvata dalla Giunta regionale, da soggetti diversi, anche con la prevalente partecipazione di soggetti privati e senza necessità dell'ulteriore approvazione di cui al quinto comma dell'art. 7 legge regionale 7 dicembre 1984, n. 74"*;
- che l'introduzione della predetta normativa regionale ha reso oggi, di fatto, possibile quanto già previsto nella delibera di Assemblea straordinaria di IMOF e MOF del 29.10.1997, e cioè dare integrale riconoscimento a favore degli operatori, e, quindi, del consorzio Euromof, dell'intero impegno da essi assunto con il vecchio e/o nuovo piano economico-finanziario sia per il ripianamento del mutuo che per gli ulteriori eventuali oneri in capo a MOF, dando così anche esecuzione al disposto dell'art. 27 dello statuto Sociale di MOF;
- che, dopo attenta analisi, si è individuato un nuovo piano economico-finanziario ed un nuovo percorso attuativo (*allegato "A"*) che, tenendo conto delle mutate esigenze dettate dalle nuove normative nel frattempo intervenute e dei principi ispiratori sopra richiamati, è stato mirato a rimuovere le disfunzioni createsi;
- che il nuovo piano economico-finanziario con relativo percorso attuativo è stato definito in ogni dettaglio sia tecnico-giuridico, che economico-finanziario, in base alle vigenti norme, recependo gli impegni presi da IMOF, da MOF e dalla Regione Lazio nella Convenzione e rispettando gli impegni stipulati tra IMOF e MOF nelle determinazioni esecutive e nel piano economico-finanziario precedenti, approvate da tutti gli azionisti e dalle rispettive assemblee di entrambe le società in data 29.10.1997;
- che, in sintesi, il nuovo piano economico-finanziario ed il nuovo percorso attuativo prevedono:
1. integrazione di alcune delle condizioni contenute nella Convenzione, per rendere gradualmente disponibili per IMOF le risorse finanziarie anticipate per sostenere i costi di realizzazione delle migliorie sul vecchio Mercato;
 2. rinvio all'anno 2013 del progetto di fusione per incorporazione di IMOF in MOF, dopo l'integrale pagamento del mutuo;
 3. rimborso da parte della Regione Lazio delle migliorie e delle opere di ristrutturazione realizzate da IMOF sulla parte di proprietà regionale (vecchio mercato) mediante rate annuali - a partire dall'anno 2005 e fino all'anno 2024 - anziché in un'unica soluzione nell'anno 2024 (anno di scadenza della Convenzione);
 4. annullamento del contratto di fitto d'azienda in essere e sottoscrizione di un nuovo contratto di fitto d'azienda - con scadenza al termine del pagamento del mutuo (2013) - comprendente l'intero Centro Agroalimentare, sia la parte nuova di ampliamento oggetto del precedente contratto, sia la parte ristrutturata ed ammodernata del vecchio Mercato, e contenente, tra le altre, specifiche clausole e condizioni che, per un verso, rideterminano un nuovo complessivo canone di fitto d'azienda e trasferiscono a carico di MOF le manutenzioni straordinarie dell'intera struttura, e, per altro verso ed in particolare, fissano criteri precisi e già pattuiti sin d'ora per determinare la valutazione delle opere date in fitto, alla scadenza del contratto ed alla restituzione delle medesime.
 5. capitalizzazione a favore di Euromof, oltre che dei costi garantiti da MOF per il ripianamento del mutuo, anche di quelli di manutenzione straordinaria di cui al precedente punto 4., di quelli garantiti e/o sostenuti direttamente per i maggiori oneri eccedenti l'importo finanziato dal MICA e di quelli per ogni ulteriore maggior onere derivante dalle dinamiche del vecchio e/o nuovo piano economico-finanziario, nonché dell'eventuale maggior valore dei beni oggetto del fitto d'azienda (capitalizzazione oggi valutata nel 64,6% del capitale sociale di MOF post-fusione, secondo i parametri individuati ed indicati nel nuovo piano economico-finanziario e nuovo percorso attuativo - *allegato "A"*);

- 
6. modifica dei termini di versamento da parte di MOF dei restanti decimi dell'aumento di capitale sociale deliberato in data 29.10.1997 ed opzionato interamente da MOF, avendo già MOF versato i tre decimi e parte dei sette decimi di detto aumento di capitale, nel senso che MOF verserà i predetti restanti decimi in diverse tranches rimodulate fino all'anno 2013;
 7. riduzione al minimo indispensabile delle spese generali di IMOF, mediante l'immediato scioglimento e liquidazione della struttura operativa della società (essendo terminati i lavori di realizzazione) e la sostituzione del Consiglio di Amministrazione con un solo Amministratore Unico;
 8. emissione da parte di IMOF, nel corso dell'anno 2013 - al momento del completamento del versamento da parte di MOF dei predetti sette decimi dell'aumento di capitale in corso -, di un nuovo aumento di capitale sociale a valore nominale riservato a MOF (con rinuncia al diritto di opzione da parte degli altri soci) per un importo di 340 mila euro, che MOF sottoscriverà e verserà nel corso del medesimo anno 2013;
 9. interruzione del versamento del prestito obbligazionario sottoscritto da Euromof alla prima tranche dell'anno 2003 e possibilità di conversione, a semplice richiesta di Euromof, di n. 80 obbligazioni - delle complessive 660 sottoscritte e versate - in n. 80 azioni di MOF a valore nominale;
 10. trasformazione del restante importo del prestito obbligazionario versato da Euromof (circa euro 300 mila) in prestito da soci in conto assolvimento obbligo copertura della futura emissione da parte di MOF del nuovo prestito obbligazionario convertibile di cui al successivo punto 3° (3.4. e 3.5.), con pagamento a favore di Euromof dei medesimi interessi già riconosciuti come prestito obbligazionario, fino alla data di conversione o di restituzione del prestito;
 11. emissione da parte di MOF, nel corso dell'anno 2012 (o anche prima qualora le condizioni lo consentano), di un nuovo prestito obbligazionario di 400 mila euro a valore sotto la pari, convertibile in azioni al valore nominale senza pagamento di sovrapprezzo, a favore del socio privato Euromof, con contestuale rinuncia all'opzione da parte degli altri soci;
 12. determinazione del controvalore effettivo di conversione del predetto prestito obbligazionario sotto la pari al momento della emissione di tale nuovo prestito, in ragione di quanto occorrerà per dare pieno riconoscimento a favore di Euromof - e, quindi, degli operatori - dell'intero impegno economico finanziario sostenuto direttamente da MOF o garantito ad IMOF fino a quel momento (controvalore oggi valutato nel 64,6% del capitale sociale di MOF post-fusione, come specificato nel precedente punto 5., o in quella diversa percentuale che dovesse risultare applicando le medesime dinamiche e/o tecniche di computazione indicate nel nuovo piano economico-finanziario e relativo percorso attuativo - allegato "A");
 13. integrazione e modifica degli statuti di IMOF e MOF, al fine di renderli compatibili con le nuove esigenze derivanti dal nuovo piano economico-finanziario e dal nuovo percorso attuativo, nel pieno rispetto delle vecchie e nuove prerogative di tutti gli azionisti di entrambe le società.

PATTI E CONDIZIONI

TUTTO CIÒ PREMESSO, EVIDENZIATO E CONSIDERATO, IMOF E MOF - FERME ED IMPREGIUDICATE TUTTE LE ALTRE NORME E PATTUZIONI GIÀ CONVENUTE FINORA TRA LE PARTI ED IN PARTICOLARE NELLA CONVENZIONE E NELLE DETERMINAZIONI ESECUTIVE E PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO APPROVATO IN DATA 29.10.1997, IN QUANTO NON INTEGRATE E/O MODIFICATE DAL PRESENTE ATTO -, DOPO UNA SERIE DI VALUTAZIONI CONSEGUENTI, ESPRIMONO QUI DI SEGUITO, ED OGNUNA DI ESSE PER LA PROPRIA PARTE ACCETTA E FA PROPRIE, LE CONDIZIONI ALLE QUALI, IN VIRTÙ DELLE SUESPORTE REVISIONI DEI PIANI ECONOMICI E FINANZIARI E DELLA RICHIESTA DI ASSUNZIONE DI IMPEGNI, MOF È E POTRÀ ESSERE IN GRADO DI RISPETTARE GLI IMPEGNI A PROPRIO CARICO.

INOLTRE E PERTANTO IMOF E MOF, IN VIRTÙ DI QUANTO FIN QUI ESPOSTO, STATUISCONO CHE LE CONDIZIONI E PREVISIONI DI SEGUITO INDICATE COSTITUISCONO LA DEFINITIVA COMPLETA ED INTEGRALE INTERPRETAZIONE, ESECUZIONE ED ADEMPIMENTO DI QUANTO DISPOSTO NELLA CONVENZIONE, NONCHÉ DI QUANTO INDICATO NELLE DETERMINAZIONI ESECUTIVE 6.12.1996 APPROVATE DALLE ASSEMBLEE DI IMOF E MOF IN DATA 29.10.1997.

L'INTERA PREMessa CHE PRECEDE FORMA PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, E NE COSTITUISCE LA SUA PRIMA CLAUSOLA ESSENZIALE.

ALTRESÌ, IL NUOVO PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO E NUOVO PERCORSO ATTUATIVO (ALLEGATO "A") FORMANO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, COSTITUENDONE A LORO VOLTA CLAUSOLA ESSENZIALE.

IMOF E MOF, IN PRESENZA DI FORMALE E SPECIFICA APPROVAZIONE DEL NUOVO PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO E RELATIVO PERCORSO ATTUATIVO (*ALLEGATO "A"*) DA PARTE DEGLI ORGANI DECISIONALI DI OGNUNO DEI PROPRI AZIONISTI, NONCHÉ, IN PRESENZA DI RICONOSCIMENTO CON RIMBORSO ANNUALE RATEIZZATO NEL PERIODO 2005-2024 DA PARTE DELLA REGIONE LAZIO DELLE MIGLIORIE ED OPERE DI RISTRUTTURAZIONE APPORTATE DA IMOF AL VECCHIO MERCATO, NEI TERMINI E NEI MODI INDICATI NEL MEDESIMO NUOVO PIANO, SI OBBLIGANO RECIPROCAMENTE - OGNUNA DI ESSE PER LE PROPRIE RISPETTIVE COMPETENZE - AD ADOTTARE TUTTE LE DETERMINAZIONI DI SEGUITO INDICATE, DANDO AD ESSE COMPIUTA ESECUZIONE NEI TEMPI E NEI TERMINI SPECIFICATI.

1° IMOF e MOF

- 1.1.** Entrambe le Assemblee straordinarie di IMOF e MOF di cui ai successivi punti 2.1. e 3.1. delibereranno l'approvazione del presente atto e, contestualmente, delibereranno:
- a) di integrare alcune delle condizioni contenute nella Convenzione, per rendere gradualmente disponibili per IMOF le risorse finanziarie anticipate per sostenere i costi di realizzazione delle migliorie sul vecchio Mercato, secondo i termini ed il programma indicati nel nuovo piano economico-finanziario e relativo percorso attuativo (*allegato "A"*);
 - b) di dare mandato ai rispettivi Organi di amministrazione di annullare il contratto di fitto d'azienda tra di esse corrente e di sottoscrivere un nuovo contratto di fitto d'azienda, secondo lo schema (*allegato "D"*), comprendente l'intero Centro Agroalimentare, sia la parte nuova di ampliamento, oggetto del precedente contratto, sia la parte ristrutturata ed ammodernata del vecchio Mercato, e contenente, tra le altre, le seguenti clausole:
 - 1) accollo da parte di MOF (in anticipazione per conto di IMOF) delle spese per manutenzioni straordinarie da sostenersi sia per il mantenimento della parte ampliata del nuovo Centro che per il mantenimento della parte ristrutturata del vecchio Mercato;
 - 2) canone di fitto d'azienda determinato in complessivi euro 120.000,00 con assorbimento ed annullamento contestuale del canone di concessione ex art. 17 della Convenzione;
 - 3) durata del nuovo contratto di fitto d'azienda fino al termine del pagamento del mutuo (2013) e, comunque, fino alla fusione e/o alla concorde determinazione di nuove e/o diverse dinamiche di rapporto tra IMOF e MOF;
 - 4) istituzione di una partita "extra" contabile tra IMOF e MOF nella quale verranno annualmente registrati tutti i costi di manutenzione straordinaria dell'intero Centro sostenuti da MOF nel periodo di fitto d'azienda;
 - 5) valutazione delle opere date in fitto d'azienda, al termine del contratto ed alla restituzione delle medesime, a valore di libro (valore iniziale di consegna meno ammortamenti accantonati da MOF).
 - c) di rinviare all'anno 2013 (in prossimità del pagamento integrale del mutuo) il progetto di fusione per incorporazione di IMOF in MOF;
 - d) di determinare sin d'ora di rinunciare al ricorso alla "Relazione degli esperti" ex art. 2501 quinquies del codice civile (nel nuovo diritto societario l'articolo è il 2501 sexies) sul rapporto di concambio all'atto della fusione per incorporazione di IMOF in MOF, dando per definito, convenuto, accettato e pattuito espressamente, ora per allora, il valore di concambio così come definito con i criteri, i termini e le valutazioni indicate nel nuovo piano economico-finanziario e relativo percorso attuativo (*allegato "A"*), in particolare e tra l'altro nella tavola/pagina 16;
 - e) di conferire contestuale, ampio e formale mandato ai rispettivi Organi di amministrazione - se del caso - ad attuare tutto quanto previsto nel successivo punto 5.9..

2° IMOF

- 2.1.** L'assemblea straordinaria di IMOF delibererà - entro il termine del ___/___/___ - l'approvazione del presente atto e del nuovo piano economico-finanziario e del relativo percorso attuativo (*allegato "A"*), e tutto quanto di propria competenza indicato nel precedente punto 1°.



2.2. Nella medesima assemblea straordinaria di cui al precedente punto 2.1., IMOF delibererà la modifica ed integrazione del proprio statuto sociale per adeguarlo al nuovo piano economico-finanziario e relativo percorso attuativo ed alle nuove esigenze della società, adottando il nuovo testo di Statuto Sociale (*allegato "B"*);

2.3. Sempre nella medesima assemblea straordinaria di cui al precedente punto 2.1., IMOF - rilevato che in ragione del nuovo piano economico-finanziario e relativo percorso attuativo approvato la società non necessita più dell'immediato versamento dei rimanenti sette decimi da parte del socio opzionante MOF dell'aumento del capitale sociale da 16 miliardi a 33 miliardi di vecchie lire deliberato nell'assemblea straordinaria del 29.10.1997, e rilevato anche che MOF, alla data dell'assemblea, ha regolarmente sottoscritto il predetto aumento di capitale versando quanto disposto dall'art. 2439 comma 1 c.c. -, provvederà ad integrare quanto deliberato nella predetta assemblea straordinaria in relazione alle modalità di richiamo/tempestive dei rimanenti sette decimi di detto aumento di capitale, deliberando di dare mandato all'Organo Amministrativo di modificare i termini di richiamo di tali decimi secondo quanto previsto nel nuovo medesimo piano economico-finanziario e relativo percorso attuativo, e meglio specificato nel successivo punto 2.7..

2.4. Sempre nella medesima assemblea straordinaria di cui al precedente punto 2.1., IMOF delibererà contestualmente il rinnovo degli Organi sociali nominando un Amministratore Unico secondo il dettato del nuovo Statuto sociale, conferendogli i poteri di statuto ed in particolare gli impegni di concludere tutte le attività derivanti dal completamento dell'esecuzione del contratto di appalto con la Ditta Borini SpA, nonché gli impegni determinati dal nuovo contratto di fitto d'azienda di cui al precedente punto 1.1., lettera b).

2.5. L'assemblea ordinaria di IMOF, inoltre, delibererà annualmente un budget di spesa che non dovrà superare la somma di € _____, previo obbligo all'Organo Amministrativo di convocare senza indugio l'assemblea dei soci in caso di eventi straordinari che implicino la richiesta di nuovi mezzi finanziari eccedenti e/o straordinari.

2.6. L'Organo Amministrativo di IMOF delibererà l'adeguamento delle spese generali di IMOF allineandole al budget di spesa accordato e, entro massimo tre mesi dall'approvazione del presente atto da parte delle assemblee di IMOF e MOF, procederà allo scioglimento e liquidazione immediata della struttura operativa della società, essendo terminati i lavori di realizzazione del Centro Agroalimentare.

2.7. L'Organo Amministrativo di IMOF, in esecuzione del mandato ricevuto dall'Assemblea di cui al precedente punto 2.3., delibererà - entro il termine massimo di due mesi dall'approvazione del presente atto da parte delle assemblee di IMOF e MOF - la modifica dei termini di versamento da parte di MOF dei restanti decimi (euro 3.973) dell'aumento di capitale sociale deliberato in data 29.10.1997 ed opzionato interamente da MOF, avendo già MOF versato i 3/10 e parte dei 7 decimi di detto aumento di capitale, nel senso che MOF verserà:

- nell'anno 2005: euro 434.000, in luogo di euro 1.404.000 previsti;
- nell'anno 2006: euro 434.000, in luogo di euro 1.405.000 previsti;
- nell'anno 2007: euro 434.000;
- nell'anno 2008: euro 434.000;
- nell'anno 2009: euro 434.000;
- nell'anno 2010: euro 434.000;
- nell'anno 2011: euro 434.000;
- nell'anno 2012: euro 434.000;
- nell'anno 2013: euro 501.000.

2.8. L'assemblea straordinaria di IMOF delibererà - nel corso dell'anno 2013, al momento del completamento del versamento da parte di MOF dei predetti sette decimi dell'aumento di capitale in corso - l'emissione di un nuovo aumento di capitale sociale a valore nominale riservato a MOF (con contestuale rinuncia all'opzione da parte di tutti gli altri azionisti) per un importo di 340.000 euro, che MOF sottoscriverà e verserà nel corso del medesimo anno 2013.



3° MOF

- 3.1.** L'assemblea straordinaria di MOF delibererà - entro il termine del ___/___/___ - l'approvazione del nuovo piano economico-finanziario e del relativo percorso attuativo (*allegato "A"*), e tutto quanto di propria competenza indicato nel precedente punto 1°.
- 3.2.** Nella medesima assemblea straordinaria di cui al precedente punto 3.1., MOF delibererà la modifica ed integrazione del proprio statuto sociale per adeguarlo al nuovo piano economico-finanziario e relativo percorso attuativo ed alle nuove esigenze della società, adottando il nuovo testo di Statuto Sociale (*allegato "C"*);
- 3.3.** Sempre nella medesima assemblea straordinaria di cui al precedente punto 3.1., MOF provvederà contestualmente ad integrare quanto deliberato nell'assemblea straordinaria del 29.10.1997, in relazione alle modalità di cui al Regolamento per il prestito obbligazionario emesso a favore del socio privato Euromof, deliberando di:
 - a) interrompere alla prima tranche dell'anno 2003 l'emissione del corrente prestito obbligazionario convertibile a favore ed a carico di Euromof;
 - b) possibilità di convertire - a semplice richiesta di Euromof - n. 80 obbligazioni delle complessive 660 sottoscritte e versate da Euromof in corrispondenti n. 80 azioni a valore nominale del proprio capitale sociale;
 - c) trasformare il restante importo del prestito obbligazionario versato da Euromof (circa euro 300 mila) in prestito da soci in conto assolvimento obbligo copertura della futura emissione del nuovo prestito obbligazionario convertibile di cui ai successivi punti 3.4. e 3.5., con pagamento a favore di Euromof, fino alla conversione, dei medesimi interessi già indicati nel punto 2°, comma 2.2., lettera c), delle "determinazioni esecutive" 6.12.1996 approvate dalle assemblee di IMOF e MOF in data 29.10.1997, per il precedente prestito obbligazionario interrotto, pari al 7%;
 - d) richiedere ed acquisire annualmente da Euromof una integrazione del predetto prestito da soci (precedente lettera c)) per un importo pari a 12.500 euro/anno - dall'anno 2005 all'anno 2012 -, da assoggettare alle medesime condizioni.
- 3.4.** L'assemblea straordinaria di MOF delibererà - nel corso dell'anno 2012 - l'emissione di un nuovo prestito obbligazionario sotto la pari, di 400 mila euro, convertibile in azioni a valore nominale, senza pagamento di sovrapprezzo, del capitale di MOF post-fusione, riservato esclusivamente al socio privato Euromof (con contestuale rinuncia all'opzione da parte di tutti gli altri azionisti).
- 3.5.** La medesima Assemblea straordinaria di cui al precedente punto 3.4. delibererà e determinerà contestualmente - al momento della emissione del nuovo prestito - il controvalore effettivo di conversione del prestito, in ragione di quanto occorrerà per dare pieno ed integrale riconoscimento a favore di Euromof - e, quindi, degli operatori - dell'intero impegno economico finanziario sostenuto direttamente da MOF o corrisposto ad IMOF fino a quel momento in ragione del ripianamento del mutuo, nonché dei maggiori oneri eccedenti l'importo finanziato dal MICA, delle manutenzioni straordinarie di cui al precedente punto 1° (lettera b) capoverso 1) e 4)), di ogni ulteriore maggior onere derivante dalle dinamiche del vecchio e/o nuovo piano economico-finanziario, nonché ancora per dare riconoscimento dell'eventuale maggior valore dei beni oggetto del fitto d'azienda (controvalore oggi complessivamente valutato nel 64,6% del capitale sociale di MOF post-fusione, come specificato nel nuovo piano economico-finanziario e relativo percorso attuativo (*allegato "A"*)), ovvero in quel controvalore valutato in quella diversa percentuale che dovesse risultare applicando le medesime dinamiche e/o tecniche di computazione indicate in tale allegato).

4° IMOF e MOF

- 4.1.** Entrambe le Assemblee straordinarie di IMOF e MOF delibereranno, nel corso dell'anno 2013, in prossimità del completamento dell'integrale pagamento del mutuo, (ognuna per le proprie rispettive competenze, sia congiuntamente che disgiuntamente) la fusione per incorporazione di IMOF in MOF, adottando - fermo ed impregiudicato quanto già espressamente definito, convenuto, accettato e pattuito sin dalla deliberazione di cui al precedente punto 1° (1.1., lettera d) - ogni e qualsiasi determinazione, atto e/o percorso decisionale che si rendessero necessari, in ragione delle eventuali normative allora in vigore, per:

- 
- a) addivenire ad una determinazione del rapporto del valore di concambio così come definito con i criteri, i termini e le valutazioni indicate nel nuovo piano economico-finanziario e relativo percorso attuativo (*allegato "A"*), in particolare e tra l'altro nella tavola/pagina 16, e come anche richiamato e disposto nel precedente capoverso 4.1.;
 - b) capitalizzare integralmente a favore di Euromof - e, quindi, degli operatori - l'intero impegno economico e/o finanziario sostenuto direttamente da MOF o corrisposto ad IMOF in ragione del ripianamento del mutuo, dei maggiori oneri eccedenti l'importo finanziato dal MICA, delle manutenzioni straordinarie di cui al precedente punto 1° (lettera b) capoverso 1) e 4)), di ogni ulteriore maggior onere derivante dalle dinamiche del vecchio e/o nuovo piano economico-finanziario, e capitalizzare, altresì, anche l'eventuale maggior valore dei beni oggetti del fido d'azienda, mediante la conversione del prestito obbligazionario sotto la pari, di 400 mila euro, sottoscritto da Euromof, in un controvalore in azioni al nominale di MOF post-fusione congruo per il raggiungimento della quota prevista, oggi complessivamente valutata nel 64,6% di MOF post-fusione (come specificato nel nuovo piano economico-finanziario e relativo percorso attuativo (*allegato "A"*), in particolare nelle tavole/pagine 16, 17, 18 e 19), oppure valutata in quella diversa percentuale che dovesse risultare, applicando sempre le medesime dinamiche e/o tecniche di computazione indicate nelle stesse tavole/pagine, valorizzando le partite sopra indicate;
 - c) assumere congiuntamente, se necessario, le medesime decisioni e deliberazioni indicate nel precedente punto 2° (2.8.) e punto 3° (3.4. e 3.5.), nonché ogni e qualsiasi ulteriore o diversa deliberazione che si rendesse necessaria e/o utile, alla luce degli atti societari e delle normative allora in essere, per conseguire i medesimi risultati indicati nel presente punto 4° (4.1., lettere a) e b)), nonché, complessivamente, nel nuovo piano economico-finanziario e relativo percorso attuativo (*allegato "A"*).

4.2. Subordinatamente alla esecutività, ai sensi del successivo punto 5.5., - a condizione che tutto quanto di competenza di MOF e dei suoi soci previsto nei precedenti patti e condizioni e nei precedenti punti 1° e 3° e nel presente punto 4° si sia regolarmente verificato -, IMOF garantisce, anche ex art. 1381 c.c., che i propri soci, la propria Assemblea ed i propri amministratori faranno tutto quanto di propria competenza previsto nei precedenti patti e condizioni e nel precedente punto 1° (1.1.), punto 2° (2.1., 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 2.6., 2.7. e 2.8.), nel presente punto 4° (4.1. e 4.2.), nonché nel successivo punto 5° (5.1., 5.2., 5.3 e 5.4.), e comunque terranno tutti i comportamenti idonei per eseguire quanto previsto nel presente Atto, ivi inclusa la ripetizione di atti che fossero affetti da invalidità o inefficacia con atti similari ed altrettanto efficaci fino a produrre i medesimi effetti;

4.3. Subordinatamente alla esecutività, ai sensi del successivo punto 5.5., - a condizione che tutto quanto di competenza di IMOF e dei suoi soci previsto nei precedenti patti e condizioni e nei precedenti punti 1° e 2° e nel presente punto 4° si sia regolarmente verificato -, MOF garantisce, anche ex art. 1381 c.c., che i propri soci, la propria Assemblea ed i propri amministratori faranno tutto quanto di propria competenza previsto nei precedenti patti e condizioni e nel precedente punto 1° (1.1.), punto 3° (3.1, 3.2., 3.4. e 3.5.), nel presente punto 4° (4.1. e 4.3.), nonché nel successivo punto 5° e, comunque, terranno tutti i comportamenti idonei per eseguire quanto previsto nel presente Atto, ivi inclusa la ripetizione di atti che fossero affetti da invalidità o inefficacia con atti similari ed altrettanto efficaci fino a produrre i medesimi effetti.

5° DISPOSIZIONI COMUNI E FINALI

5.1. IMOF si obbliga a destinare ogni e qualsiasi somma che sarà versata da MOF, ai sensi del presente Atto, esclusivamente al ripianamento del mutuo contratto ai sensi della legge 46/81 per l'ampliamento e la ristrutturazione del Mercato ortofrutticolo di Fondi ed a sostenere i costi di gestione ordinaria della società nel rispetto del budget annuale di spesa di cui al precedente punto 2° (2.5.).

5.2. Il presente Atto costituisce, sia per IMOF che per MOF, l'integrale e corretto assolvimento di qualunque obbligo e/o onere ipotizzabile in capo a MOF in esecuzione dell'art. 17 della Convenzione e delle determinazioni esecutive (06.12.1996 - 29.10.1997), nonché di ogni e qualsiasi ulteriore eventuale obbligo, onere e/o pretesa che IMOF potesse ritenere di vantare a qualunque titolo sino ad oggi e/o in futuro in relazione agli interi ed onnicomprensivi oneri di finanziamento di MOF nei confronti di IMOF relativi alle medesime disposizioni e/o esigenze. Nessun'altra somma sarà ad alcun titolo dovuta da MOF ad IMOF in relazione ai predetti Atti (Convenzione, determinazioni esecutive e presente Atto).

IMOF e MOF potranno risolvere il presente accordo ex art. 1456 c.c., con reciproco diritto di rivalsa in danno, nel caso in cui - in presenza di approvazione da parte della Regione Lazio del riconoscimento con rimborso anticipato rateizzato delle migliori realizzate sul vecchio mercato - gli Organi sociali rispettivamente competenti di entrambe le società non assolvano alle condizioni previste nei precedenti patti e condizioni e/o l'Assemblee straordinarie non adottino le esatte deliberazioni previste nel presente Atto, ovvero, nel caso in cui i soci di IMOF e/o di MOF non rinuncino all'opzione sull'aumento di capitale sociale di IMOF e/o sull'emissione del prestito obbligazionario convertibile sotto la pari di MOF previsti nel presente Atto, ovvero ancora, nel caso in cui gli Organi sociali di IMOF e/o di MOF stessa non accettino l'esercizio della prelazione di MOF, per l'aumento di capitale sociale, o di Euromof, per la sottoscrizione del prestito obbligazionario convertibile sotto la pari, ovvero nel caso in cui non realizzi la fusione per incorporazione di IMOF in MOF nei termini tutti previsti nel nuovo piano economico-finanziario e relativo percorso attuativo. In tutti tali casi, comunque, IMOF non potrà pretendere più nulla ex art. 17 della Convenzione e determinazioni esecutive, oltre quanto già stabilito in tali Atti e ribadito nel successivo punto 5° (5.4.).

- 5.3.** Inoltre MOF potrà liberamente recedere dal presente Atto qualora le delibere in esso previste non vengano adottate e/o rese esecutive per qualsiasi ragione o causa. In tal caso, MOF sarà libera da ogni obbligazione derivante dal presente Atto e/o da ogni ulteriore Atto ad esso connesso, senza che IMOF abbia nulla a pretendere in base al medesimo, rimanendo comunque fermo ed impregiudicato il disposto dell'art. 17 della Convenzione e delle determinazioni esecutive, come ribadito nel successivo punto 5° (5.4.), salvo ogni eventuale diritto di MOF nei confronti di IMOF e/o dei suoi soci per qualunque eventuale e comprovato danno possa nel frattempo esserle derivato.
- 5.4.** IMOF e MOF si danno comunque reciprocamente atto che i finanziamenti che MOF attiverà ai sensi e per gli effetti del presente Atto si concreteranno esclusivamente in sottoscrizione di capitale sociale di IMOF da parte di MOF e nella sottoscrizione del nuovo contratto di affitto di azienda, secondo lo schema (*allegato "D"*). In tal senso IMOF e MOF danno piena e compiuta esecuzione alle disposizioni dettate dall'art. 17 della Convenzione e dalle determinazioni esecutive, nonché dal presente medesimo Atto, che si intendono e si intenderanno, perciò, tutti regolarmente eseguiti.
- IMOF e MOF si danno, altresì, reciprocamente atto, chiarendo e ribadendo definitivamente tra di esse che - in caso di mancata esecutività per qualsiasi ragione o causa del presente Atto - l'interpretazione, l'adempimento e l'esecuzione dell'art. 17 ultimo comma della Convenzione e delle determinazioni esecutive sono e saranno tali per cui MOF, allo stato, deve a IMOF esclusivamente i sette decimi dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea straordinaria del 29.10.1997 e già opzionato ed integralmente sottoscritto, nonché il canone di fitto d'azienda del contratto in essere ed il 50% dell'importo del canone di concessione di cui all'art. 17 della Convenzione.
- 5.5.** Il presente Atto avrà efficacia e piena esecutività successivamente all'approvazione da parte della Regione Lazio del riconoscimento con rimborso annuale rateizzato nel periodo 2005-2024 delle migliori realizzate sul vecchio mercato e dell'approvazione da parte di Euromof dell'accettazione della sottoscrizione del piano di versamento in conto prestito da soci di cui al precedente punto 3° (3.3., lettere c) e d)), nonché successivamente alla sua specifica approvazione da parte di ciascun socio di IMOF e MOF e successivamente alla sua approvazione da parte delle rispettive Assemblee ordinarie di IMOF e MOF, assunta con voto favorevole di tutti i soci di entrambe le società, da deliberarsi entro i termini temporali massimi tutti già richiamati nel presente Atto.
- 5.6.** Fatta eccezione per il disposto di cui al precedente punto 5° (5.4.) - che rimane comunque fin d'ora convenuto ed assunto con la sua approvazione e sottoscrizione da parte dei rispettivi Consigli di Amministrazione di MOF ed IMOF ai sensi del successivo punto 5.8. e dell'ultimo capoverso -, il presente Atto e tutti gli ulteriori Atti ad esso collegati, ivi incluso il nuovo contratto di affitto d'azienda, sono quindi sospensivamente condizionati a tutte le approvazioni di cui al precedente punto 5° (5.5.), nonché alla avvenuta esecutività di tutte le delibere contenute nel presente medesimo Atto.
- 5.7.** Il presente Atto costituisce il formale e sostanziale adempimento da parte di entrambi i Consigli di Amministrazione della IMOF SpA e della MOF SpA al mandato ricevuto dalle rispettive Assemblee al fine di dare compiuta risposta alle problematiche sorte successivamente all'approvazione delle determinazioni esecutive ex art. 17 della Convenzione, nonché alle osservazioni effettuate dal Collegio Sindacale di IMOF, a quelle effettuate da alcuni consiglieri e dibattute dallo stesso Consiglio di amministrazione di IMOF, nonché ancora alle richieste di "copertura economica" avanzate da IMOF a MOF con lettera del 3.3.2003 ed alla conseguente risposta fornita da MOF ad IMOF con lettera del 30.05.2003.

5.8. In conseguenza di quanto disposto nel precedente punto 5° (5.6.), pertanto, attesa la complessità, onerosità e straordinarietà delle condizioni, dei patti, delle determinazioni da assumere e degli adempimenti conseguenti, i Consigli di Amministrazione di IMOF e MOF approvano, ognuno per la propria parte, il presente Atto e lo sottopongono all'approvazione integrale delle rispettive Assemblee al fine di dare allo stesso piena e legittima validità ed efficacia, in modo tale che ciascun socio di esse possa acquisire la esatta cognizione e la totale trasparenza e legittimità di tutti i contenuti del presente Atto medesimo, a tutela e difesa dei propri rispettivi interessi presenti e futuri, nonché degli interessi di entrambe le società.

5.9. In ogni caso ed infine, tenuto conto che - sulla scorta degli scompensi che si sono prodotti nel periodo trascorso di attuazione del vecchio piano economico-finanziario approvato da IMOF e MOF in data 29.10.1997 (come narrato nelle premesse del presente Atto) - anche nel periodo (2005-2013) di programmazione del nuovo piano economico-finanziario di cui al presente Atto potrebbero verificarsi fatti o atti ovvero modifiche normative, oggi non preventivabili, che potrebbero incidere nella preventivata attuazione dello stesso, IMOF e MOF si danno reciprocamente atto e, perciò, assumono formale impegno ed obbligo a rivedere i rapporti economici e/o finanziari statuiti oggi con il nuovo piano economico-finanziario (fermo restando i principi fondanti ed ispiratori dello stesso, come individuati nella pagina 9 dell'allegato "A" e nelle premesse del presente Atto).

Al verificarsi di tali eventualità, le rispettive Assemblee di IMOF e MOF di cui al punto 1° (1.1.), con l'approvazione del presente atto e dei relativi allegati, conferiscono contestuale, ampio e formale mandato ai rispettivi Organi amministrativi di procedere in tal senso, senza necessità alcuna di ulteriore delibera assembleare, salvo i casi di legge.

Il presente Atto ed i relativi Atti allegati: allegato "A" (piano economico-finanziario e relativo percorso attuativo), allegato "B" (nuovo Statuto Sociale IMOF), allegato "C" (nuovo Statuto Sociale MOF) e allegato "D" (nuovo schema di contratto di fitto d'azienda), vengono approvati in ogni loro specifico contenuto dai Consigli di Amministrazione della IMOF SpA e della MOF SpA, rispettivamente, in data 06.12.2003 e 15.12.2003 (e successivamente riapprovati nei rispettivi Consigli di Amministrazione del 28.02.2005, per MOF, e del ___/___/___, per IMOF, a seguito delle necessarie integrazioni e modifiche ad essi apportati a seguito della ritardata approvazione di un anno - 2005 - rispetto alla data - 2004 - preventivata in sede di prima stesura degli stessi, nonché di nuove normative nel frattempo intervenute) e, debitamente siglati in ogni foglio, vengono sottoscritti per approvazione ed accettazione dai rispettivi legali rappresentanti di ognuna di esse e vengono sottoposti all'approvazione e ratifica delle rispettive Assemblee di entrambe le società, in data ___/___/___.

Fondi, ___/___/___

**IMOF SpA
IL PRESIDENTE
(Francesco Cioffarelli)**

**MOF SpA
IL PRESIDENTE
(Giuseppe La Rocca)**

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. approvo espressamente ed integralmente ogni specifico contenuto del presente Atto e dei relativi allegati, così come espressi nella premessa e, in particolare, approvo i patti e condizioni, il punto 1° (1.1.), il punto 2° (2.1., 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 2.6., 2.7. e 2.8.), il punto 3° (3.1., 3.2., 3.3., 3.4. e 3.5.), il punto 4° (4.1., 4.2. e 4.3.) ed il punto 5° (5.1., 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6. e 5.9.), nonché l'ultimo capoverso del medesimo presente Atto.

Fondi, ___/___/___

**IMOF SpA
IL PRESIDENTE
(Francesco Cioffarelli)**

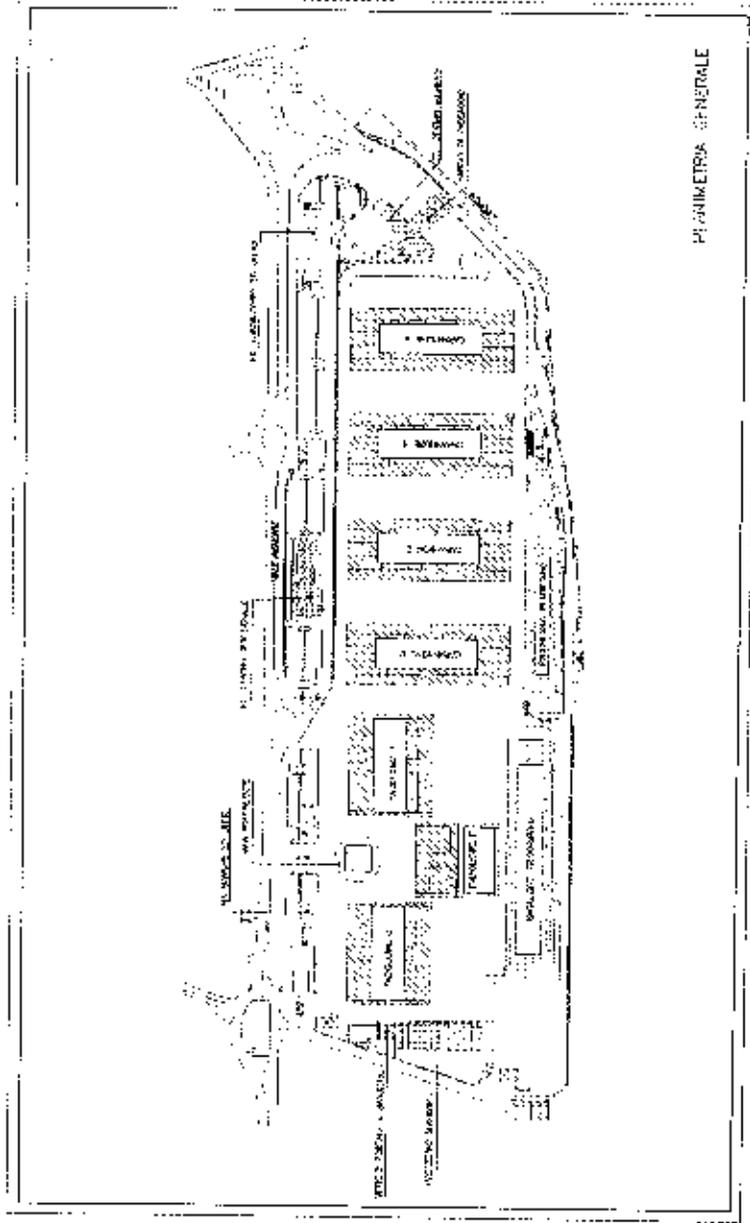
**MOF SpA
IL PRESIDENTE
(Giuseppe La Rocca)**



ALLEG. alla DELIB. N. 4084 *Day*
 DEL 29 NOV. 2005

Allegato "A"

5



**Aggiornamento Business Plan
 Fondi, febbraio 2005**

U. PRESSI
 COMPOSIZIONE U. PRESSI
 ALLEGATO



PREMESSA

- Il presente Documento presenta l'**aggiornamento del business plan 1996/97** relativo all'operazione di ampliamento e ristrutturazione del Mercato Ortofrutticolo di Fondi in considerazione degli accadimenti intervenuti e delle nuove mutate esigenze, individuando un nuovo percorso industriale e, quindi, un **nuovo business plan**
- Il Documento è stato predisposto dalla Mafco Italia (Advisor) di concerto con il management di IMOF e MOF. Il business plan si basa sulle ipotesi di percorso attuativo formulate dal *management* delle due aziende e descritte nel presente documento.



- 1. Quadro di riferimento**
 - ▶ *Gli accadimenti intervenuti*
 - ▶ *L'attuale fabbisogno finanziario IMOF*
 - ▶ *La copertura finanziaria prevista*

- 2. Il nuovo percorso attuativo**
 - ▶ *I principi originari*
 - ▶ *Il percorso*
 - ▶ *Apporto degli operatori*
 - ▶ *Riconoscimento a favore degli operatori*

- 3. Il piano MOF**
 - ▶ *Piano economico*
 - ▶ *Situazione patrimoniale e finanziaria*

- 4. Il piano IMOF**
 - ▶ *Piano economico*
 - ▶ *Situazione patrimoniale e finanziaria*

QUADRO DI RIFERIMENTO

Gli accadimenti intervenuti

La revisione del *business plan* originario è resa necessaria da nuovi accadimenti intervenuti nel periodo di tempo intercorso che hanno determinato un permanente squilibrio economico sia consuntivo che previsionale dell'azienda IMOF che potrebbe ripercuotersi negativamente sull'iniziativa nel suo complesso.

In particolare tali accadimenti possono essere ricondotti ai seguenti:

- **nuova normativa fiscale riguardo il trattamento dei contributi in conto capitale:** al tempo di predisposizione del piano originario la normativa fiscale indicava che il 50% dei contributi in conto capitale dovevano essere assoggettati ad imposta entro i 5 anni successivi alla loro erogazione. Ciò avrebbe permesso di registrarsi un ricavo straordinario nel bilancio IMOF pari a circa 1,6 Meuro l'anno fino al 2005, anno nel quale si sarebbe proceduto alla sua fusione per incorporazione in MOF.

Oggi la normativa non consente più tale trattamento e stabilisce che i contributi in conto impianti vadano direttamente a diminuzione del valore degli investimenti a cui si riferiscono; quindi la ripresa economica avviene attraverso o minori ammortamenti che si possono effettuare sui cespiti acquisiti durante tutta la loro vita utile oppure con un accredito pro-rata nella voce "Altri Ricavi" di un apposita posta di risconto passivo per la stessa durata.

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

Gli accadimenti intervenuti (segue)

- **maggiori investimenti ed allungamento dei tempi di completamento dell'opera:** i lavori che dovevano concludersi entro il 1998 effettivamente vedranno la loro conclusione solamente alla fine di quest'anno. Tale differimento dei termini di ultimazione dei lavori è imputabile principalmente a:
 - ✓ difficoltà nelle operazioni di esproprio
 - ✓ necessità di procedere a diverse rivisitazioni del progetto di appalto dei lavori, alla luce di maggiori interventi di ristrutturazione del vecchio mercato e della necessità di adeguare la struttura ai nuovi e mutati scenari commerciali.

Ciò ha portato, oltre che a modifiche del rapporto dell'investimento tra la parte di ampliamento (di proprietà IMOF) e la parte di ristrutturazione (di proprietà Regione Lazio), anche ad una lievitazione dei costi per spese tecniche e generali conseguenti all'allungamento dei tempi realizzativi. I maggiori costi capitalizzati ammontano complessivamente a 1,5 MEuro.

- ▶ **manutenzioni straordinarie:** si sono stimati gli oneri derivanti dagli interventi necessari al mantenimento delle opere realizzate nel periodo di riferimento del piano di sviluppo; in particolare si sono evidenziati maggiori oneri per complessivi Euro 3,6 milioni nel periodo di riferimento del piano (2005-2013) rispetto a quelli previsti in quello originario.

Questi interventi sono ritenuti indispensabili per mantenere la funzionalità nel tempo delle opere realizzate ed in particolare di quelle a più alto tasso d'uso come l'impiantistica ed i percorsi viari e di sosta interni.

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

Gli accadimenti intervenuti (segue)

- **perdite accumulate da IMOF:** negli ultimi anni il bilancio IMOF ha accumulato perdite pregresse ed in corso di formazione per l'anno 2004 (così come evidenziato nel nuovo piano) che ammontano a circa 2,8 Meuro. Tali perdite sono imputabili principalmente alla modificata normativa del trattamento contabile dei contributi come precedentemente descritto.
- **necessità di alleggerire la pressione finanziaria sugli operatori:** il comparto della distribuzione agro alimentare a livello nazionale ha subito una improvvisa evoluzione che costringe a cospicui investimenti le aziende per poter reggere il passo della sempre più massiccia concorrenza che la globalizzazione del "mercato" ha prodotto.

Questo mutato scenario non consente agli operatori di poter sostenere da soli, nei tempi ed alle condizioni programmati, l'imponente onere finanziario che l'ammortamento dell'investimento richiede. Ancor meno gli operatori possono farsi carico di tali oneri, laddove si tengano in considerazione tutti gli accadimenti ed i mutamenti di condizioni intervenuti successivamente al piano originario.

- **nuova normativa regionale in materia di mercati all'ingrosso:** l'articolo 27 bis della legge Regionale 74/84 come modificata dalla LR . 8/2002 stabilisce che *"i centri agroalimentari di interesse nazionale di Roma e Fondi, realizzati con le provvidenze della 41/86 possono essere gestiti anche da soggetti diversi anche con la prevalente partecipazione di soggetti privati"*.

Di fatto non esiste più il vincolo di detenzione della maggioranza in seno ai soggetti pubblici del capitale del MOF.



1. QUADRO DI RIFERIMENTO

L'attuale fabbisogno finanziario IMOF

- Il fabbisogno finanziario complessivamente accertato ammonterebbe, per il periodo di piano 2004 – 2013, coincidente con l'estinzione del mutuo agevolato, a circa 25.172 Keuro. Nella tabella seguente riepiloghiamo l'articolazione dello stesso per voce:

FABBISOGNO ATTUALE	KEURO
Rate mutuo	17.255
Perdite pregresse	2.817
Manutenzioni straordinarie	3.600
Maggiori investimenti	1.500
	25.172

Le voci indicano:

- ✓ Mutuo ricomprende il valore complessivo delle rate a scadere (capitale + interessi);
- ✓ Perdite pregresse ricomprende le perdite fino al 2003 e quelle pre-consuntive 2004;
- ✓ Manutenzioni straordinarie è l'unica voce di stima e quindi non accertata;
- ✓ Maggiori investimenti ricomprende le voci di spese tecniche e generali extra finanziamento.

L'obiettivo primario

è quello di individuare le opportune forme di copertura di questo fabbisogno.

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

La copertura finanziaria prevista



- La copertura finanziaria prevista nel periodo di piano 2005 - 2013 verrebbe assicurata sostanzialmente da:
- gli operatori del mercato, direttamente ed indirettamente attraverso il consorzio Euromof per un complessivo importo di a circa 15.272 Keuro nel periodo di riferimento.
- la Regione Lazio per 9.900 Keuro, attraverso il riconoscimento annuale rateizzato (nel periodo di riferimento del piano 2005 - 2013) del complessivo investimento effettuato da IMOF per le migliori apportate al vecchio mercato (corrispondenti complessivamente a circa 15.620 Keuro) - rispetto alla scadenza trentennale prevista dall'Atto di concessione d'uso e di affidamento in gestione sottoscritto tra Regione, IMOF e MOF in data 2 marzo 1995 - mediante 9 rate annuali dell'importo di circa 1.100 Keuro (nel periodo di riferimento del piano 2005 - 2013).

La Regione Lazio, al fine di garantire il progressivo completamento del riconoscimento e pagamento di tali migliorie, corrisponderà (nel periodo successivo al piano 2014 - 2024) il residuo importo di 5.720 Keuro mediante 11 rate annuali di circa 520 Keuro.

**Nel nuovo percorso attuativo, di seguito descritto,
si sono individuati gli opportuni strumenti
finanziari ed economici
in grado di attivare la copertura finanziaria necessaria**

2. IL NUOVO PERCORSO ATTUATIVO

I principi originari

Al fine del raggiungimento delle finalità indicate in precedenza, è necessario che il nuovo percorso:

- **rispetti e salvaguardi quei principi** a suo tempo stabiliti tra IMOF e MOF nel documento del 6 dicembre 1996 che di seguito ricordiamo:
 - garantire il sostegno finanziario ad IMOF per procedere al rimborso del mutuo agevolato connesso alla realizzazione delle opere
 - ricercare l'equilibrio di bilancio di MOF ed IMOF limitando l'impegno economico e finanziario degli operatori del Mercato
 - riconoscimento dell'impegno da parte degli operatori privati al sostegno finanziario dell'iniziativa garantendo agli stessi una partecipazione "concreta e tangibile"
 - salvaguardare il valore dell'investimento iniziale degli altri soci pubblici e privati
- **integri le condizioni ed indicazioni** dettate dall'Atto di concessione d'uso e di affidamento in gestione Regione/IMOF/MOF per rendere immediatamente disponibili per IMOF le risorse finanziarie per sostenere i costi di realizzazione delle migliorie apportate sul vecchio mercato.



2. IL NUOVO PERCORSO ATTUATIVO

Il percorso

Al fine di poter far fronte al **fabbisogno finanziario individuato e nel contempo mantenere gli obiettivi di sviluppo**, compatibilmente ai vincoli pre-definiti e nel rispetto dei principi originari, è ipotizzabile procedere attraverso l'attivazione delle seguenti operazioni:

- **Rinvio del progetto di fusione** delle due Società al momento del completo ripianamento del mutuo, in ragione di:
 - ▶ Mutate condizioni finanziarie scaturenti dal nuovo fabbisogno generato
 - ▶ Insostenibilità manifesta di IMOF, sia finanziaria che economica, incompatibile con i tempi di fusione previsti nel piano originario
 - ▶ Impossibilità di anticipare ad oggi la fusione in quanto mancano i tempi necessari per chiudere la capitalizzazione IMOF in corso da parte di MOF a fronte della non praticabilità di ulteriori anticipazioni finanziarie da richiedere agli operatori in tempi così ristretti e dell'impossibilità di capitalizzare tutti gli oneri posti a loro carico per il sostegno dell'investimento

2. IL NUOVO PERCORSO ATTUATIVO

Il percorso

- **Rimborso annuale rateizzato da parte della Regione Lazio del valore delle migliori realizzate da IMOF** sulla parte ristrutturata di proprietà della stessa Regione per un valore complessivo di circa 15,6 Keuro ripartito in 20 rate annuali a partire dal 2005 fino al termine della concessione regionale prevista per l'anno 2024 (di cui le prime 9 rate di 1.100 Keuro e le successive 11 rate di 520 Keuro).

Queste rate annuali dovranno essere vincolate esclusivamente al rimborso delle rate di mutuo da parte di IMOF; non potranno essere quindi considerate a disposizione della stessa Società.

- **Contributo predeterminato all'equilibrio economico-finanziario di IMOF da parte di MOF** in ragione di:
 - Rispetto da parte di IMOF del nuovo budget economico risultante dal presente Documento ed in particolare contenimento dei costi ordinari di gestione
 - Contribuzione economica e finanziaria da parte di MOF commisurata esclusivamente a quella rinveniente dal presente piano economico e finanziario ed in particolare dalla componente "canone di fitto d'azienda" e "nuovo piano di capitalizzazione" nonché, per gli esercizi 2005-2006-2007, di un canone straordinario una tantum pari a 400 Keuro annui a fronte della richiesta formalizzata da IMOF per il sostegno economico-finanziario della gestione
 - IMOF non avrà null'altro da pretendere da MOF e quindi indirettamente dagli operatori del Mercato per eventuali nuovi squilibri economici e finanziari che potranno intervenire in futuro dipendenti da fatti estranei alla normale conduzione dell'iniziativa

2. IL NUOVO PERCORSO ATTUATIVO

Il percorso

- **Estensione dell'attuale contratto di fitto d'azienda in essere anche alla parte vecchia ristrutturata.**

In dettaglio il nuovo contratto di fitto dovrà essere posto sulle seguenti basi:

- *accollo da parte di MOF delle spese di manutenzione straordinaria per tutta l'intera struttura (parte nuova+ristrutturata). La stima di detti oneri per il periodo 2005 –2013 è di circa 3,6 Meuro.*

Attualmente detti oneri sono previsti a carico di IMOF.

- *canone annuo di fitto d'azienda pari a 120 Keuro*
- *durata del fitto confermata al termine del ripianamento del mutuo (2013)*
- *in ragione dell'accollo da parte di MOF dell'intera responsabilità per la conservazione delle opere realizzate, accordo che alla restituzione delle stesse al termine del fitto queste saranno valutate a valore di libro (valore iniziale di cessione meno ammortamenti accantonati dall'affittuario)*



2. IL NUOVO PERCORSO ATTUATIVO

Il percorso

- **Rideterminazione del piano di capitalizzazione IMOF da parte di MOF** in ragione delle mutate esigenze gestionali e finanziarie delle due strutture, ed in particolare:

- **allungamento dei termini previsti** per il versamento dei restanti sette decimi del capitale già sottoscritto da MOF secondo il seguente nuovo programma:

(Valori in Euro/000)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
----------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Crediti IMOF verso socio MOF

- piano originario 5.619 4.214 2.810 1.405

- nuovo piano 5.619 3.973 3.540 3.106 2.672 2.238 1.805 1.371 937 504

- **nuovo aumento di capitale sociale di IMOF** per complessivi 340 Keuro interamente riservato a MOF e nuova sottoscrizione da parte di MOF di detto aumento. Il nuovo aumento si concretizza nel corso del 2013 una volta concluso il precedente aumento.

Il capitale IMOF risulterà al termine dell'operazione pari a circa 17.383 Keuro, portando la quota di partecipazione di MOF pari al 52,94%.

2. IL NUOVO PERCORSO ATTUATIVO

Il percorso

- prestito obbligazionario emesso da parte del MOF a favore di Euromof.

In dettaglio si dovrà prevedere:

- interruzione a fine 2003 dell'attuale prestito obbligazionario in corso
 - ✓ *conversione di circa 41 Keuro in aumento capitale sociale MOF*
 - ✓ *trasformazione della residua parte di 300 Keuro versati in un prestito da soci*
- ▶ emissione di un nuovo prestito obbligazionario sotto la pari nel corso del 2012 (o anche prima qualora le condizioni lo consentano) a favore sempre del socio Euromof per un valore versato di circa 400 Keuro. L'effettivo controvalore di conversione del prestito obbligazionario emesso sotto la pari verrà determinato in quel momento (2012) in relazione a quanto sarà necessario riconoscere a favore degli operatori del mercato (vedi capitolo Apporto degli operatori e Riconoscimento a favore degli operatori)

2. IL NUOVO PERCORSO ATTUATIVO

Apporto degli operatori

- l'apporto degli operatori del Mercato direttamente ed indirettamente tramite il consorzio Euromof alla copertura del fabbisogno finanziario stimato nel nuovo piano di sviluppo ammonta ad un valore complessivo atualizzato di 13.995 Keuro, così articolato

Apporto operatori		(Keuro)
Contribuzioni al 2004:		5.808
- versamenti c/capitale IMOF (tramite MOF)	4.889	
- partecipazione Euromof in IMOF	578	
- sott.ne prestito obbli. in MOF	341	
Contribuzioni 2005 - 2013		8.187
- <i>contribuzioni al nominale</i>	9.463	
- <i>contribuzione atualizzate</i>	8.187	
Apporto complessivo		13.995

- tale apporto commisurato alla contribuzione apportata dagli altri soci di IMOF, pari al capitale sottoscritto e versato di 7.685 Keuro, pesa quasi due volte, in particolare:

APPORTO SOCI		
Altri Soci	7.685	35,4%
Operatori	13.995	64,6%
	21.680	100,0%

2. IL NUOVO PERCORSO ATTUATIVO

Riconoscimento a favore degli operatori

- l'apporto degli operatori del Mercato viene riconosciuto al momento della fusione per incorporazione di IMOF in MOF al termine del ripianamento del mutuo, in una quota pari al 64,6% del capitale sociale di MOF post-fusione, attraverso:
 - l'apprezzamento del valore economico MOF in sede di determinazione del rapporto di concambio all'atto della fusione, considerando la sua capacità di produzione del reddito dell'azienda (avviamento) attraverso l'applicazione della formula della capitalizzazione del reddito. Tale valore in relazione ai dati previsionali risulterebbe, ad oggi, pari a 7,5 Meuro; considerando il reddito operativo "rettificato" atteso (misura EBITDA prospettico).
 - conversione post-fusione del prestito obbligazionario sotto la pari sottoscritto nel periodo da Euromof a valore nominale in MOF. Sarà cura di MOF emettere entro il 2013 un prestito obbligazionario sotto la pari convertibile in un controvalore in azioni al nominale di MOF post-fusione congruo per il raggiungimento della quota prevista del 64,6%
- la conclusione del percorso ipotizzato è da intendersi comunque subordinata al rispetto dei reciproci impegni tracciati, ed in particolare:
 - IMOF ed i suoi soci dovranno garantire l'attuazione del riconoscimento a favore degli operatori e di Euromof così come descritto
 - MOF ed i suoi soci dovranno, di contro, garantire l'impegno da parte degli operatori e di Euromof al rispetto delle modalità e dei tempi della contribuzione prevista nel nuovo piano di sviluppo

2. IL NUOVO PERCORSO ATTUATIVO

Riconoscimento a favore degli operatori

- Ipotesi di scenario di fusione per incorporazione al 31 dicembre 2013 (valori in Keuro) :
- Quote di partecipazione IMOF 2013 prima della fusione

IMOF	Iniziale		Nuovi apporti		Finale	
	Valore	Quota %	Valore	Valore	Valore	Quota %
Regione Lazio	5.371	65,0%		5.371	5.371	30,9%
Comune Fondi	413	5,0%		413	413	2,4%
CCIA Latina	248	3,0%		248	248	1,4%
EUROMOF	578	7,0%		578	578	3,3%
Amm.Prov.Latina	413	5,0%		413	413	2,4%
Banca di Roma	661	8,0%		661	661	3,8%
Banca Pop.Fondi	496	6,0%		496	496	2,9%
MOF SpA	83	1,0%	9.120	9.202	9.202	52,9%
	8.263	100,0%^a		9.120	17.383	100,0%

- Determinazione delle valutazioni relative delle 2 aziende

Valore nominale IMOF

17.383

Valore MOF

7.500

2. IL NUOVO PERCORSO ATTUATIVO

Riconoscimento a favore degli operatori

- determinazione dei valori relativi e del rapporto di concambio: in considerazione che MOF detiene il 52,9% del capitale IMOF, MOF dovrà aumentare il proprio capitale solo per le quote da assegnare agli altri Soci di IMOF; la valutazione relativa viene così determinata:

Valore soci terzi in IMOF	8.181
Valore MOF + Valore quota MOF in IMOF	49,0%
	16.702

I Soci terzi dovranno possedere quote pari al 49% del capitale sociale MOF

- MOF dovrà procedere all'emissione di nuove quote sociali da assegnare ai Soci terzi per un valore di 535 Keuro. La nuova compagine sarà:

MOF	FUSIONE		
	Iniziale	Aumento	Finale
Regione Lazio	150	351	501
Comune Fondi	77	27	104
CCIA Latina	36	16	52
EUROMOF	294	38	332
Amm. Prov. Latina		27	27
Banca di Roma		43	43
Banca Pop. Fondi		32	32
	557	535	1.093
	100,0%		100,0%

2. IL NUOVO PERCORSO ATTUATIVO

Riconoscimento a favore degli operatori

- conversione del prestito obbligazionario emesso sotto la pari a favore di Euromof: stante questi nuovi assetti finali post-fusione si dovrà procedere al riconoscimento a favore degli operatori attraverso la conversione al nominale del prestito obbligazionario sotto la pari sottoscritto da Euromof per un controvalore tale per cui si pervenga al riallineamento della quota prestabilita del 64,6% di capitale sociale MOF post-fusione detenuta da Euromof.

Secondo le valutazioni ipotizzate in termini previsionali, oggi per allora, si dovrà procedere alla conversione dei 400 Keuro di prestito obbligazionario sotto la pari sottoscritto da Euromof - nel periodo - al controvalore in azioni al nominale di MOF post-fusione di circa 1.055 Keuro.

L'assetto finale post-fusione di MOF sarà il seguente:

	INIZIALE		Conversione Prestito	FINALE	
	Finale	%		Valore	%
Regione Lazio	501	45,9%		501	23,3%
Comune Fondi	104	9,6%		104	4,9%
CCIA Latina	52	4,8%		52	2,4%
EUROMOF	332	30,4%	1.055	1.387	64,6%
Amm.Prov.Latina	27	2,5%		27	1,3%
Banca di Roma	43	4,0%		43	2,0%
Banca Pop.Fondi	32	3,0%		32	1,5%
	1.093	100,0%	1.055	2.148	100%



CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

TRA

IMOF SpA, Società Consortile per la realizzazione del Centro Agroalimentare all'Ingrosso di Fondi, con sede in Fondi (LT), viale Piemonte 1, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Latina e partita IVA 01448140598, in persona del legale rappresentante pro-tempore e Presidente, nato a (.....) il giorno, residente a(.....) via n., codice fiscale, (di seguito "IMOF")

E

MOF SpA, Società per la gestione del Centro Agroalimentare all'Ingrosso di Fondi, con sede in Fondi (LT), Viale Piemonte 1, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Latina e partita IVA 01704320595, in persona del legale rappresentante pro-tempore e Presidente, nato a (.....) il giorno, residente a(.....) via n., codice fiscale, (di seguito "MOF")

PREMESSO CHE

- a) con atto in data 2 marzo 1995, le Parti hanno stipulato tra loro e con la Regione Lazio un "Atto di concessione d'uso e di affidamento in gestione" (di seguito la "Convenzione") in forza della quale IMOF si è, tra l'altro, obbligata a realizzare una serie di opere di ristrutturazione e di migliorie sul vecchio Mercato Ortofrutticolo di Fondi (di proprietà regionale) nell'ambito della complessiva opera - finanziata ex legge

[Handwritten signature]

IL PRESENTE ALLEGATO
È COMPOSTO DA N. 10 PAGINE
[Handwritten signature]



41/86 - di realizzazione del nuovo "Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi" (MOF), mediante l'ampliamento del vecchio Mercato su aree di proprietà della stessa IMOF;

- b) Ai sensi dell'art. 17 ultimo comma della Convenzione, "...la MOF SpA è obbligata a garantire alla IMOF SpA, anche attraverso acquisizione di quote di capitale di quest'ultima e/o attraverso l'attivazione tra le parti di idonei contratti o strumenti finanziari atti allo scopo, i mezzi finanziari per far fronte agli oneri di mutuo derivanti dall'intervento di ampliamento e ristrutturazione del Mercato Ortofrutticolo di Fondi realizzato a seguito del finanziamento di cui alla legge 41/86...";
- c) Le Parti hanno stipulato, in data 06.12.1996, un Atto contenente le determinazioni esecutive di tale norma, a seguito del quale hanno sottoscritto un Contratto di affitto d'azienda relativo alla sola parte di ampliamento del nuovo Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi, definita nel contratto medesimo "Azienda NUOVO MOF". Allo stato, il predetto contratto è tutt'ora in essere;
- d) Le Parti, in data ___ / ___ / ___ (¹) (data di sottoscrizione delle nuove determinazioni esecutive), hanno sottoscritto un Atto di integrazione e modifica delle predette determinazioni esecutive, del quale il presente contratto costituisce espressa esecuzione ed attuazione, fermo restando tutte le disposizioni della Convenzione inerenti agli obblighi di MOF ed IMOF per quanto riguarda la gestione del MOF, inteso quale Mercato Ortofrutticolo di Fondi e/o Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi;
- e) Le Parti, in esecuzione del richiamato Atto sottoscritto in data ___ / ___ / ___ (¹), intendono annullare il corrente contratto di affitto d'azienda

relativo alla "Azienda NUOVO MOF" e stipulare il presente nuovo contratto;

- f) IMOF, pertanto, ad esplicitazione delle previsioni della Convenzione ed in esecuzione dell'Atto sottoscritto in data ___ / ___ / ____ (1), intende concedere in affitto a MOF - che intende accettare -, nei termini e secondo le modalità di cui al presente contratto, l'azienda composta dall'intero complesso funzionante dei beni completi ed organizzati idonei all'esercizio dell'attività di gestione del nuovo Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi, risultanti dalle complessive opere di ristrutturazione e di ampliamento del vecchio Mercato Ortofrutticolo di Fondi, descritte nella piantina e nella specifica che si allegano al presente atto - *allegato sub "A"* (il tutto di seguito complessivamente indicato come "Azienda MOF");
- g) Le Parti, in attuazione ed interpretazione della Convenzione e dei Patti convenuti successivamente, intendono imputare e ricomprendere nel canone di fitto d'azienda relativo al presente contratto anche il canone di cui all'articolo 17 della medesima Convenzione;
- h) Altresì, le Parti intendono regolare ed elevare anche il canone di fitto d'azienda di cui al presente contratto, quale importo in esecuzione dell'art. 17 ultimo comma della Convenzione, per tutta la durata del contratto stesso;

TUTTO CIÒ PREMESSO

le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

1.1 - Le premesse e l'allegato costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2

2.1 - Con il presente atto IMOF concede in affitto a MOF, che accetta, a decorrere dal momento indicato al successivo art. 3 e nell'arco temporale previsto nel medesimo articolo, l'Azienda composta dall'intero complesso funzionante dei beni completi ed organizzati idonei all'esercizio dell'attività di gestione del nuovo Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi, risultanti dalle complessive opere di ristrutturazione e di ampliamento del vecchio Mercato Ortofrutticolo di Fondi, descritte nella piantina e nella specifica che si allegano al presente atto - *allegato sub "A"*, il tutto di seguito complessivamente indicato come "Azienda MOF".

2.2 - Nell'affitto sono compresi tutti i beni mobili ed immobili, i macchinari, gli impianti e le attrezzature indicati in successivo inventario, e tutti i beni comunque afferenti alla "Azienda MOF".

Articolo 3

3.1 - L'affitto della "Azienda MOF" decorrerà dal momento in cui IMOF avrà consegnato a MOF il complesso funzionante dei beni completi ed organizzati idonei all'esercizio dell'attività di Mercato Ortofrutticolo di Fondi e/o Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi, risultanti dalle opere di ristrutturazione ed ampliamento del vecchio Mercato Ortofrutticolo di Fondi, di cui in premesse, e descritto nella piantina e nella specifica che si allegano al presente atto - *allegato sub "A"*.

3.2 - La consegna della "Azienda MOF" avverrà entro il Il presente contratto di affitto d'azienda avrà durata sino al 31.12.2013. Tale

termine di scadenza si intenderà tacitamente rinnovato, di anno in anno, in caso di mancata disdetta scritta di una delle parti, da inviarsi all'altra per mezzo di raccomandata A.R. almeno sei mesi prima della scadenza.

3.3. - All'atto della consegna della "Azienda MOF", sarà redatto apposito verbale ed inventario in contraddittorio tra le parti, così come previsto nella Convenzione. Dall'atto della consegna, MOF entrerà nella detenzione della medesima e decorreranno a carico e favore della stessa tutti gli oneri attivi e passivi e gli obblighi specificamente previsti dal presente contratto, inerenti alla "Azienda MOF".

Articolo 4

4.1. - Il canone annuo di affitto relativo alla "Azienda MOF" e ad ogni diritto ad esso connesso viene tra le Parti convenuto ed accettato in euro 120.000,00 (centoventimila/00) che MOF verserà ad IMOF in rate semestrali anticipate da corrispondersi entro il giorno 20 del primo mese del relativo semestre.

4.2. - Il suddetto canone, a partire dal 1° gennaio dell'anno successivo alla sottoscrizione, potrà essere rivalutato annualmente in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati intervenuto nell'anno precedente. Il ritardato pagamento anche di una sola rata come sopra pattuita, decorsi trenta giorni dalla scadenza concordata, comporterà l'applicazione degli interessi moratori nelle misure annue pari al 6 per cento; il ritardato pagamento di quattro rate consecutive comporterà la risoluzione del presente contratto fermi restando gli interessi moratori di cui sopra.

4.3. - Dalla data di decorrenza ed esecutività del presente contratto, il canone di cui all'art. 17 della Convenzione si intenderà assorbito e ricompreso nell'importo complessivo del canone di affitto di azienda dovuto da tale decorrenza, così come definito ed indicato nei precedenti punti 4.1 e 4.2.

4.4. - Contestualmente alla data di decorrenza ed esecutività del presente contratto, si intenderà automaticamente risolto, con effetto immediato, il precedente contratto di affitto d'azienda sottoscritto tra le Parti in data ___ / ___ / ____ ().

Articolo 5

5.1. - IMOF dichiara di essere titolare di tutti i diritti per concedere in godimento a MOI i beni inerenti alla "Azienda MOF". IMOF garantisce fin d'ora e garantirà per tutta la durata del presente contratto a MOI il pieno e libero godimento di tutti i beni oggetto della "Azienda MOF".

5.2. - IMOF, inoltre, dichiara e garantisce che il presente contratto e la sua esecuzione non viola e non violerà sotto alcun profilo diritti e/o interessi di terzi.

5.3. - IMOF garantisce MOI, fin d'ora e per tutta la durata del presente contratto, in relazione ad ogni molestia recata, o comunque minacciata da terzi che possa diminuire l'uso e/o il godimento della "Azienda MOF", ovvero dei singoli elementi della stessa.

5.4. - IMOF dichiara e garantisce, altresì, che i beni e le attrezzature inerenti la "Azienda MOI" dispongono e/o disporranno di tutte le autorizzazioni amministrative, sanitarie, urbanistiche, antinfortunistiche ed

ambientali, ecc. ecc. comunque necessarie per lo svolgimento della attività di gestione del nuovo Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi.

5.5. - IMOF si impegna a svolgere ogni attività utile e necessaria al trasferimento in favore di MOF di tutte le licenze o concessioni amministrative e di esercizio richieste per lo svolgimento dell'attività produttiva e delle utenze; si obbliga, inoltre, a fornire tutta la documentazione necessaria al fine di garantire la piena disponibilità, gestione e manutenzione delle singole componenti aziendali.

Articolo 6

6.1. - MOF si obbliga a gestire la "Azienda MOF" senza modificare la destinazione, nel pieno rispetto della Convenzione.

6.2. - MOF si impegna ad usare i beni affittati con la diligenza del buon padre di famiglia. Si impegna inoltre a restituirli, alla scadenza della locazione, nello stato di normale efficienza, in cui li riceve da IMOF, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

6.3. - Le quote di ammortamento dei beni affittati saranno dedotte dalla società affittuaria ai sensi dell'articolo 67 comma 9, DPR 22 ottobre 1985 n. 917 e successive modifiche e/o integrazioni.

Articolo 7

7.1. - In esecuzione degli accordi intercorrenti tra le parti, in funzione di ausilio finanziario di MOF in favore di IMOF, secondo quanto previsto nelle premesse in relazione all'art. 17 ultimo comma della Convenzione ed all'Atto sottoscritto in data ___ / ___ / ___ (1), tutte le manutenzioni, riparazioni e spese ordinarie e straordinarie - che nella Convenzione sono previste a carico esclusivo di IMOF - saranno ad esclusivo carico di MOF

dalla data di decorrenza ed esecutività del presente contratto di affitto d'azienda, e MOF avrà l'obbligo di mantenere i beni e gli impianti in buono stato di efficienza.

7.2. - Le Parti - ai soli fini ed in esecuzione di quanto pattuito nell'Atto sottoscritto in data ___ / ___ / _____ (1) - convengono di istituire tra di esse una partita "extra" contabile nella quale verranno annualmente registrati tutti i costi di manutenzione straordinaria sostenuti da MOF durante il periodo di affitto d'azienda.

7.3. - Altresì - ai fini ed in esecuzione dell'Atto sottoscritto in data ___ / ___ / _____ (1) -, in ragione dell'accollo da parte di MOF di tutte le manutenzioni straordinarie e, quindi, dell'intera responsabilità per la conservazione delle opere realizzate da IMOF, le Parti convengono che alla restituzione delle predette opere al termine del presente contratto di affitto di azienda, le stesse saranno valutate a valore di libro (valore iniziale di cessione meno ammortamenti accantonati da MOF).

Articolo 8

8.1. - Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto di affitto di azienda esplicita e definisce l'accordo tra le parti in relazione all'affitto della "Azienda MOF", e costituisce, secondo quanto evidenziato in premessa, espressa esecuzione di quanto previsto nell'art. 17 ultimo comma della Convenzione e di tutti gli accordi intercorsi ed intercorrenti tra le Parti stesse in relazione di tale norma.

8.2. - Il presente contratto di affitto d'azienda disciplina tutti i rapporti e gli obblighi tra le parti relativi alla "Azienda MOF" - intesa quale complesso aziendale riferito al complessivo nuovo Centro Agroalimentare all'ingrosso

di Fondi - e, quindi, dà piena e completa esecuzione alla Convenzione ed a tutti gli Atti stipulati tra le Parti in esecuzione di tale Convenzione.

Articolo 9

9.1. - Tutte le spese inerenti al presente contratto saranno divise tra le Parti in parti uguali.

9.2. - Il presente affitto è soggetto ad IVA, per cui il presente contratto è soggetto all'imposta fissa di registro.

Articolo 10

10.1. - Ai sensi dell'art. 2556 c.c., i contraenti si impegnano a depositare, a cura del notaio rogante o autenticante, il presente contratto per l'iscrizione nel registro delle imprese, nel termine di trenta giorni dal momento della stipula.

Articolo 11

11.1. - Qualsiasi controversia inerente al presente contratto sarà deferita alla decisione di un collegio arbitrale composto di tre arbitri, di cui due nominati uno da ciascuna delle parti ed il terzo, con funzioni di Presidente, designato dai due arbitri così nominati, ovvero, in difetto di accordo tra gli stessi e su richiesta avanzata anche da una sola delle parti entro trenta giorni dal mancato accordo, nominato dal Presidente del Tribunale di Latina.

Qualora una delle parti non provveda a nominare il proprio arbitro entro 20 giorni dal ricevimento della comunicazione di nomina di arbitro inviata dall'altra parte a mezzo lettera raccomandata a.r., tale secondo arbitro verrà nominato anch'esso - a richiesta di quest'ultima parte - dal Presidente del Tribunale di Latina.

11.2. - Gli arbitri decideranno in via rituale secondo diritto.

[Handwritten mark] **11.3.** - Sede dell'arbitrato sarà Latina.

Articolo 12

12.1. - Il presente contratto verrà conservato negli atti del notaio autenticante.

Letto, confermato e sottoscritto in Fondi, li ___ / ___ / ____.

IMOF SpA _____

MOF SpA _____

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 c.c. le Parti approvano espressamente ed integralmente ogni contenuto del presente atto e, in particolare, gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 11.

IMOF SpA _____

MOF SpA _____

