

Allegato "5.4.1"

Bozza Mandato a Vendere

MANDATO IRREVOCABILE A VENDERE

Tra

ALLEGATO	"5.4.1"	AL
N.°	62323	DI REP
E AL N.°	27366	DI RACC.

AREA STAZIONE SOCIETÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA S.p.A., con sede legale in (43126), Parma, Via Giovanni Falcone n. 30/A, capitale sociale di Euro 120.000,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Parma n 02280810348, in persona del legale rappresentante pro tempore nonché amministratore unico Dott.ssa Isabella Tagliavini (di seguito "Area Stazione" o la "Società" ovvero ancora il "Mandante");

e

[●], con sede in [●], C.F. [●] qui rappresentata dal signor [●], nella qualità di [●], autorizzato alla stipula del presente atto da [●] (di seguito [●] ovvero il "Mandatario");

(di seguito il Mandante ed il Mandatario sono definiti individualmente anche la "Parte" e congiuntamente le "Parti")

PREMESSO CHE

- A. Area Stazione è società partecipata, tramite S.T.T. Holding S.p.A. ("STT"), dal Comune di Parma ed è stata costituita nel 2003 allo scopo di realizzare il programma di riqualificazione urbana denominato "Stazione FS - Ex Boschi" ("PRU") promosso dal Comune di Parma (il "Comune"), ai sensi della legge della Regione Emilia Romagna 3 luglio 1998 n. 19 (la "Legge Regionale").
- B. La Società è proprietaria degli immobili e delle aree di cui all'Allegato "B" (Immobili) (gli "Immobili") e, a seguito della crisi che ha colpito il mercato di riferimento, Area Stazione, per il recupero del proprio equilibrio e per la massima valorizzazione del proprio patrimonio, ha predisposto con l'ausilio di un primario *advisor* un piano industriale e una correlata manovra finanziaria in relazione agli anni 2017 - 2021 (il "Piano di Ristrutturazione" o il "Piano") sulla base del quale ha depositato un accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182 *bis* Legge Fallimentare presso il Tribunale di Parma, che ha rilasciato in data [●] il decreto di omologa (l' "Accordo di Ristrutturazione").
- C. Nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione è compreso l'accordo sottoscritto tra Area Stazione e Società per la Gestione di Attività - S.G.A. S.p.A. (rispettivamente l' "Accordo Finanziario" e "SGA"), finalizzato al consolidamento e al riscadenzamento dell'indebitamento esistente verso SGA, a seguito della cessione dei crediti intervenuta in data 11 aprile 2018 e pubblicata sul sito di Banca d'Italia tra SGA e Banca Popolare di Vicenza S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa Banca Popolare di Vicenza S.p.A. (la "Banca") finalizzato al consolidamento e al riscadenzamento dell'indebitamento esistente verso la Banca (l' "Accordo Finanziario").
- D. Ai sensi dell'Accordo Finanziario è previsto che la Società provveda a (i) dismettere gli Immobili entro e non oltre il 31 dicembre 2021, in conformità al Piano di Dismissione di cui all'Allegato "D" (Piano di Dimissione) (il "Piano di Dismissione") e (ii) rimborsare con i relativi proventi netti il debito verso SGA la Banca (i "Proventi Netti di Dismissione").



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

- E. In particolare, in conformità a quanto previsto dal Piano di Dismissione, è previsto che la Società alieni gli Immobili ad un prezzo non inferiore ai valori indicati per ciascun Immobile dalla perizia effettuata da Punto Real Estate Advisor S.r.l. (rispettivamente il "Valore di Dismissione" e la "Perizia Punto").
- F. Al fine di dare esecuzione al Piano di Dismissione, il Mandante intende conferire al Mandatario, che accetta, il seguente mandato irrevocabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1723, comma secondo, Codice Civile, in quanto conferito anche nell'interesse di SGAella Banea, con obbligo di rendiconto (il "Mandato").
- G. Il Mandatario, avendo chiaro lo scopo per cui il Mandato viene conferito, dichiara di essere operatore di elevato *standing* che svolge, *inter alia*, attività di consulenza ed è dotato della competenza professionale necessaria per lo svolgimento e l'attuazione, in via diretta ed indiretta, dell'incarico di cui al presente Mandato.

TUTTO CIÒ PREMESSO (le "Premesse"), le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1. Premesse ed Allegati

- 1.1 Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del Mandato.
- 1.2 Salvo che non siano diversamente definiti, i termini in maiuscolo utilizzati nel Mandato avranno il medesimo significato ad essi attribuito nell'Accordo Finanziario.

2. Conferimento del mandato

- 2.1 Con il Mandato, il Mandante conferisce al Mandatario, che accetta, mandato con obbligo di rendiconto, irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1723, comma secondo, Codice Civile, in quanto conferito nell'interesse anche di SGAella Banea, affinché il Mandatario proceda alla cessione degli Immobili alle condizioni più vantaggiose e, comunque, con obbligo di porre in essere tutte le attività necessarie a procurare e perfezionare la vendita degli Immobili, ad un prezzo almeno pari o superiore al Valore di Dismissione.
- 2.2 Al fine di dare esecuzione al Mandato, il Mandatario, avvalendosi della propria esperienza professionale e del proprio *know-how*, svolgerà attività quali l'analisi del mercato di riferimento, l'elaborazione di strumenti di *marketing* per la vendita degli Immobili, nonché la continua pubblicizzazione degli Immobili posti in vendita nei modi ritenuti più opportuni, la selezione e il contatto dei potenziali acquirenti, attività di *advisoring* e viaggi in loco.
- 2.3 Il presente Mandato non precluderà alla Società di procedere direttamente alla Dismissione Immobili, restando inteso che nessun compenso sarà dovuto al Mandatario in caso di Dismissione realizzata direttamente dalla Società.

3. Esecuzione del Mandato e impegni del Mandatario

- 3.1 Senza pregiudizio di quanto previsto al precedente Articolo 2 (*Conferimento del Mandato e istruzioni di pagamento*), il Mandatario provvederà, in esecuzione del Mandato, a:
- (i) compiere ogni atto e sottoscrivere ogni e qualsiasi documento in qualsiasi forma, che dovesse rendersi eventualmente necessario per il compimento del Mandato;
 - (ii) comunicare prontamente al Mandante ogni operazione propedeutica alla cessione degli Immobili;
 - (iii) procedere secondo regole conformi alla migliore prassi del mercato.
- 3.2 In nessun caso il Mandatario potrà essere ritenuto responsabile per l'adempimento e la

condotta del terzo acquirente degli Immobili, anche nel periodo intercorrente tra l'eventuale sottoscrizione del contratto preliminare e la sottoscrizione del contratto definitivo, salva l'ipotesi in cui l'inadempimento del terzo acquirente sia derivato dall'inadempimento del Mandatario ai sensi del Mandato (nel quale caso il Mandatario sarà responsabile di eventuali inadempienze del terzo acquirente).

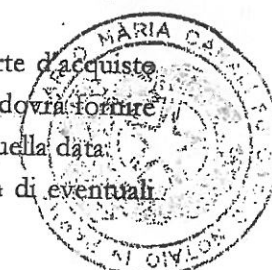
- 3.3 Salvo quanto previsto ai successivi Paragrafi 3.4 e 3.5, rimane inteso tra le Parti che il Mandatario non potrà (i) promettere o dare affidamenti per vendite degli Immobili a prezzi inferiori al Valore di Dismissione o per la costituzione o il trasferimento di diritti reali o di godimento sugli Immobili diversi dalla proprietà; (ii) rilasciare ai compratori degli Immobili dichiarazioni o garanzie diverse da quelle inderogabili di legge; (iii) concordare dilazioni di pagamento del prezzo di cessione; (iv) promettere o dare affidamenti per la sottoscrizione di contratti preliminari di compravendita che non prevedano il pagamento contestuale con mezzi liquidi di pagamento o assistiti da adeguate garanzie autonome di pronta liquidabilità; (v) concordare o promettere la stipula di contratti preliminari di compravendita che non siano per atto pubblico o scrittura privata autenticata.
- 3.4 Nell'esecuzione del presente Mandato, il Mandatario sarà tenuto a seguire le seguenti istruzioni: (i) gli Immobili dovranno essere ceduti alle migliori condizioni reperibili sul mercato ad un valore superiore o quanto meno pari al Valore di Dismissione e (ii) il pagamento del corrispettivo della vendita dovrà avvenire per cassa alla data di stipula dell'atto notarile di cessione degli Immobili.
- 3.5 Qualora pervenissero al Mandatario (anche per il tramite della Società) offerte d'acquisto con una riduzione del prezzo rispetto al Valore di Dismissione, il Mandatario dovrà fornire un parere circa la congruità del prezzo offerto rispetto al valore di mercato a quella data.
- 3.6 Il Mandatario dovrà informare tempestivamente il Mandante e ~~SGAella Banca~~ di eventuali ragioni che lo pongano in conflitto di interessi con il Mandante.

4. Rendiconto

- 4.1 Il Mandatario invierà al Mandante e a ~~SGAella Banca~~ (i) al 30 giugno e al 31 dicembre di ogni anno, una comunicazione contenente una breve descrizione sullo stato di avanzamento delle vendite, delle trattative in essere e di quelle non concluse corredate, per queste ultime, dalle motivazioni dell'insuccesso, nonché della eventuale dichiarazione di cui al Paragrafo [●]; (ii) senza indugio e comunque entro 5 giorni lavorativi, ogni offerta o proposta di acquisto ricevuta con l'indicazione dei relativi termini e condizioni.
- 4.2 Il Mandatario sarà tenuto a riferire al Mandante e a ~~SGAella Banca~~ le informazioni stabilite *sub* Paragrafo 4.1 con una relazione scritta inviata dieci giorni prima della cessazione del Mandato nel caso di cessazione anticipata ai sensi dei successivi Paragrafi 5.2., 5.3., 5.4. e 5.5.

5. Durata e irrevocabilità del Mandato

- 5.1 Il Mandato è irrevocabile da parte del Mandante ai sensi dell'articolo 1723, secondo comma, Codice Civile, in quanto conferito anche nell'interesse di ~~SGAella Banca~~ per il pieno e puntuale adempimento, da parte del Mandante, di tutte le obbligazioni poste a suo carico ai sensi dell'Accordo Finanziario.
- 5.2 A parziale deroga di quanto previsto al Paragrafo 5.1 che precede, qualora (i) nella



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

relazione semestrale di cui al Paragrafo 4.1 che precede venga evidenziato che nessuna offerta è stata presentata nessuna trattativa è stata avviata per l'acquisto degli Immobili e/o (ii) il Mandatario abbia comunicato eventuali ragioni che lo pongono in conflitto di interesse, il Mandante avrà facoltà, previo consenso espresso di ~~Di SGAla Banca~~ per iscritto, di revocare il Mandato, concedendo al Mandatario un preavviso non inferiore a 30 (trenta) giorni. In tale caso, il Mandante si obbliga a incaricare un nuovo mandatario entro 15 giorni lavorativi dalla cessazione del precedente mandato mediante la stipula di un contratto di mandato sostanzialmente conforme al presente. Resta inteso che il mandatario potrà essere incaricato previo gradimento di ~~SGAla Banca~~ manifestato per iscritto.

- 5.3 Il Mandato avrà durata annuale e potrà essere tacitamente prorogato ad ogni scadenza, qualora il Mandante, che agirà d'intesa con ~~SGAla Banca~~, ovvero il Mandatario stesso non comunichi la propria disdetta con lettera raccomandata a/r inviata con un preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni dalla scadenza, fermo restando quanto previsto al Paragrafo 5.2.
- 5.4 Il Mandante conferma e il Mandatario prende atto che il Mandato conserverà piena validità ed efficacia nella sua integrità indipendentemente da eventuali successive modifiche apportate all'Accordo Finanziario.
- 5.5 Ai sensi dell'articolo 1727 del Codice Civile, il Mandatario potrà rinunciare al Mandato per giusta causa, previo preavviso scritto di almeno 90 (novanta) giorni da comunicarsi alla Società e a ~~SGAla Banca~~.

6. Compensi del Mandatario

- 6.1 In relazione alla vendita degli Immobili, il Mandante riconoscerà al Mandatario un compenso non superiore al [2% (due per cento)] sul corrispettivo della vendita, oltre agli oneri fiscali ed al rimborso delle spese, purchè documentate e strettamente finalizzate all'esecuzione del Mandato e comunque non superiori ad Euro [●]/*il corrispettivo del Mandatario dovrà essere coerente con il Piano e non superiore ai prezzi di mercato sulla piazza*] Rimane inteso che tale corrispettivo sarà dovuto solo a seguito del perfezionamento del contratto definitivo di compravendita degli Immobili avvenuto in esecuzione di quanto previsto nel Mandato e dell'incasso del relativo prezzo.
- 6.2 Resta inteso che tutti i compensi sopra determinati non si intendono a titolo di provvigione, ma esclusivamente a titolo di puro compenso professionale per l'attività complessiva svolta.

7. Impegni del Mandante

- 7.1 Il Mandante dovrà:
- (i) astenersi dal porre in essere comportamenti che possano direttamente o indirettamente pregiudicare la validità del Mandato;
 - (ii) prestare la massima collaborazione nei confronti del Mandatario per lo svolgimento dell'incarico, concedendo allo stesso tutte le più ampie facoltà di indagine ed eventualmente l'utilizzo dei propri dipendenti o collaboratori, ove necessario, e mettendo a sua disposizione tutta la documentazione relativa agli Immobili e ritenuta dal Mandatario necessaria allo svolgimento del Mandato;

(iii) di volta in volta ed in qualsiasi momento, stipulare prontamente tutti gli ulteriori documenti ed atti e intraprendere tutte le ulteriori azioni che potrebbero essere necessarie o che il Mandatario dovesse ragionevolmente richiedere al fine di: (a) assicurare e mantenere l'efficacia del Mandato e/o (b) consentire al Mandatario di esercitare i suoi diritti e i suoi obblighi nascenti dal Mandato.

8. Comunicazioni

8.1 Salvo quanto diversamente convenuto, ogni avviso, comunicazione o documento, che dovrà essere inviato a ciascuna Parte, dovrà rivestire la forma scritta ed essere inviato a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo fax o e-mail o posta elettronica certificata alla parte interessata, all'indirizzo di seguito indicato o al diverso indirizzo successivamente comunicato per iscritto da una Parte all'altra:

per il Mandante:

[•]

[•]

Alla c.a. di [•]

per il Mandatario:

[•]

per SGAla Banca:

[•]

9. Miscellanea

9.1 Qualsiasi modifica alle previsioni del Mandato ovvero qualsiasi rinuncia ad avvalersi dei diritti nascenti da esso non produrrà effetto a meno che tale modifica o rinuncia risulti da atto scritto firmato dal Mandante e dal Mandatario, previa idonea informativa a SGAla Banca.

9.2 Il Mandatario non potrà cedere a terzi obblighi o diritti derivanti dal presente Mandato.

10. Riservatezza

10.1 L'esistenza e il contenuto del Mandato sono strettamente riservati.

10.2 Le Parti si impegnano a non divulgare a terzi alcuna informazione in relazione all'esistenza e al contenuto del Mandato e degli atti cui ivi si fa riferimento, se non in esecuzione di quanto previsto nel Mandato e salvo per quanto richiesto dagli adempimenti di legge.

11. Foro competente

11.1 Salvo quanto diversamente previsto da norme imperative, qualunque controversia nascente, tra le Parti, dal Mandato sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Parma.

12. Tasse, Oneri e Spese

12.1 Tasse, oneri e spese relative al presente atto e alle formalità conseguenti sono a carico del



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Mandante.

13. Allegati

Sono allegati al presente atto:

Allegato "B" (*Immobili*)

Allegato "D" (*Piano di Dimissione*)

* * *

[sottoscrizione delle Parti]