DICHIARAZIONE

(resa ai sensi degli artt. 38, 46 e 47 del D.P.R. 445/2000)

La sottoscritta **Barbara BONINO**, nata a Torino (TO) il 05/06/1970 residente in San Pietro Val Lemina (TO) via Petrarca n. 25, in qualità di **Presidente del Consiglio di Amministrazione** e legale rappresentante di **GI ONE S.p.A.**, con sede legale in Pinerolo (TO), Stradale San Secondo n. 96, iscritta alla Camera di Commercio Industria e Artigianato di Torino (TO) al n. REA TO-1252396, Codice Fiscale e Partita IVA 11940290015, ai sensi degli artt. 38, 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., consapevole delle conseguenze penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, richiamate dall'art. 76 del sopraccitato D.P.R.

DICHIARA

- ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che l'allegata copia dell'atto di affitto d'azienda del 28/07/2018 (con efficacia dal 01/08/2018), rep. n. 80184 atti n. 47168 è conforme all'originale (salvo gli "…OMISSIS…").

Pinerolo, lì 12/09/2018

In Fede
Barbara BONINO
Presidente C.d.A.
GI ONE S.p.A.

__F.TO DIGITALMENTE__

REPUBBLICA ITALIANA
CARTA DI IDENTITÀ
COMUNE DI
TORINO
BONINO
BARBARA
TORINO
05.06.1970
01869 11A 1970
70
3580476AA
CIITA3580476AA5<<<<<<<<<<<<<<<
7006056F2206057ITA<<<<<<<<<<<6
BONINO<<BARBARA<<<<<<<<<<<<<<

TORINO
STRADA VAL S. MARTINO 167 INT.10
17.04.2012
05.06.2022
ITA
3580476AA
VALIDA PER L'ESPATRIO

STUDIO NOTARILE OCCELLI

Via Trieste, 47 - 10064 PINEROLO (To)
Tel. 0121.75100 - E-mail: aoccelli@notariato.it

Via G. Gianavello, 5 - 10062 LUSERNA SAN GIOVANNI (To)
Tel. 0121.928064 - E-mail: foccelli@notariato.it

ATTO
di

AFFITTO D'AZIENDA

in data 28 LUGLIO 2018

PARTI

"EXITONE S.p.A."

"GI ONE S.p.A."

CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Con la presente scrittura privata che resterà depositata negli atti del notaio autenticante,

TRA

- "EXITone S.p.A.", con sede in Augusta (SR) in Contrada Remingato snc, capitale sociale euro 13.506.000,00 (tredicimilionicinquecentoseimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Siracusa 07874490019, iscritta nella R.E.A. della C.C.I.A.A. di Catania, Ragusa e Siracusa della Sicilia Orientale al n. SR-152946, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Piercarlo Sibille, nato a Susa (TO) il 13 marzo 1957, domiciliato per la carica presso la sede della società, in virtù dei poteri a lui attribuiti dal vigente statuto sociale e dal Consiglio di Amministrazione con verbale del 26 luglio 2018, di cui all'Elaborato "1", (di seguito, per brevità, anche solo "Società Concedente")

Registrato a Pinerolo il 2 agosto 2018 al n. 3894 serie 1T con €. 400,00

E

- "GI ONE S.p.A.", con sede in Pinerolo Stradale San Secondo n. 96 capitale sociale euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino 11940290015, iscritta nel R.E.A. della C.C.I.A.A. di Torino al n. TO - 1252396, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Barbara Bonino, nata a Torino il 5 giugno 1970, domiciliata per la carica presso la sede della società, in virtù dei poteri ad essa attribuiti dal vigente statuto sociale e dal Consiglio di Amministrazione con verbale del 26 luglio 2018, di cui all'Elaborato "2", (di seguito, per brevità, anche solo "Società Conduttrice" o "Società Affittuaria").

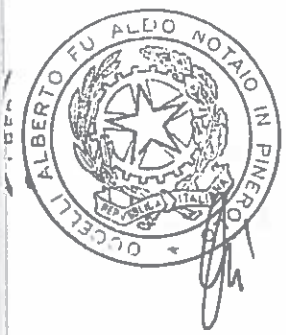
PREMESSO

- che la Società Concedente è titolare di Azienda che svolge l'attività nel settore dei servizi di ingegneria e management con riferimento a: servizi di ingegneria integrata per i sistemi complessi edificio-impianti tecnologici; servizi di ingegneria integrata finalizzata all'adeguamento normativo; servizi di ingegneria integrata finalizzata alla gestione, allo sviluppo ed alla riqualificazione energetica di impianti elettrici a rete e tecnologie correlate; progettazione dei sistemi gestionali edificio impianto; ricerca e sviluppo di modelli innovativi; collaudo opere e direzione lavori; perizie tecniche; Project & Control Management; adeguamento normativo ed espletamento pratiche; attività di misurazione e controllo; censimento fonti energetiche; cartografia e rilevazioni territoriali; gestione e sviluppo del Network con riferimento a: sviluppo e standardizzazione delle metodologie per la gestione dei processi di Real Estate Management per la proprietà diffusa; progettazione ed erogazione dei corsi di formazione sui processi di gestione del Real Estate Management; assistenza e consulenza per l'adozione di processi gestionali in conformità alla UNI EN ISO 9001; Progettazione ed erogazione dei servizi di gestione integrata della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro con riferimento a: censimento delle fonti di rischio, valutazione dei rischi e

definizione dei piani di adeguamento; redazione, verifica dell'applicazione ed aggiornamento del documento di valutazione dei rischi; definizione dei piani delle misure di prevenzione, delle competenze e delle responsabilità; definizione dei piani di formazione ed informazione e sorveglianza sanitaria; perizie e certificazione tecnica di rispondenza normativa; formazione, informazione e consulenza in ambito sicurezza e salute nei luoghi di lavoro; Asset e Development management del patrimonio con riferimento a: censimento informatizzato di beni immobili e dei sistemi territoriali; due diligence immobiliare; regolarizzazione giuridico amministrativa, catastale ed edilizia degli immobili; valutazione (stima) immobiliare; Space Management; progettazione degli interventi di valorizzazione (riconversione) immobiliare, anche in chiave energetica; progettazione ed implementazione dei modelli attuativi di valorizzazione/alienazione degli immobili anche attraverso gli strumenti di finanza strutturata; progettazione dei modelli integrati, con o senza ricorso alla finanza strutturata, del Real Estate Management con riferimento a: progettazione ed assistenza allo start up dei modelli integrati di Property Management, anche al livello di centrali di committenza; progettazione ed assistenza allo start up dei modelli integrati di Facility Management, anche a livello di centrali di committenza, ivi compresi i servizi ad alto contenuto tecnologico ed il ricorso a fonti energetiche rinnovabili; progettazione ed assistenza allo start up dei modelli integrati di sviluppo territoriale, anche con riferimento alla gestione dei servizi di pubblico interesse, dei servizi all'ambiente ed alla pubblica illuminazione; servizi energetici con riferimento a: audit energetici, progettazione tecnologie a risparmio energetico, diagnosi e certificazioni energetiche; gestione e manutenzione di impianti termici ed elettrici; servizi di efficientamento energetico; implementazione di Sistemi di Gestione dell'Energia (con riferimento alla norma ISO 50001); erogazione di servizi a garanzia di risultato; richieste di Certificati Bianchi per progetti di efficientamento energetico di vario genere; pratiche sul conto termico per iniziative di incentivazione anche su edifici pubblici; incentivi di vario genere e natura per la defiscalizzazione nei processi produttivi di energia elettrica, gas, gasolio ecc.; inoltre, progettazione, sviluppo, fornitura, installazione e manutenzione di soluzioni informatiche (applicazioni web, document management, applicazioni in grafica CAD e in ambiente GIS, software personalizzati) ed erogazione dell'assistenza tecnica agli utilizzatori; servizi di call center e contact center dedicati; centro servizi per attività di conduzione di centri elaborazione dati; servizi di supporto e assistenza tecnica per l'esercizio e lo sviluppo della Funzione di Sorveglianza e Audit dei programmi cofinanziati dall'Unione Europea, controllo tecnico, come identificata e delineata nel presente contratto e nei relativi Elaborati (di seguito, per brevità, anche solo "Azienda" o "Azienda oggetto di Affitto"). Le Parti dichiarano che gli Elaborati richiamati nel presente contratto, perfettamente conosciuti dalle stesse, sono stati espressivamente approvati e sottoscritti e formano parte integrante e sostanziale della presente scrittura anche se non materialmente allegati, stante il

loro carattere riservato;
- ai fini della perimetrazione patrimoniale dell'Azienda le partite dell'attivo e del passivo esplicitamente escluse dall'Azienda oggetto di Affitto sono riportate nell'Elaborato "3";
- in relazione al contenzioso in corso, di cui è parte la Società Cedente: i) eventuali riconoscimenti e/o somme quali (a titolo esemplificativo il risarcimento danni) resteranno a carico della Società Cedente, come eventuali benefici afferenti ad attività erogate fino al giorno antecedente la data di efficacia del presente contratto; ii) eventuali benefici per attività erogate dalla Società Affittuaria a decorrere dalla data di efficacia del presente contratto dovranno intendersi a favore della medesima Società Affittuaria;
- che l'Azienda in questione ha realizzato fatturati globali, come risultanti dai bilanci di anno in anno depositati, tra i quali quelli riportati nell'Elaborato "4a" e fatturati specifici generati dai contratti attivi tra i quali quelli riportati nell'Elaborato "4b", quali elenchi indicativi e non esaustivi:
- che la Società Concedente è iscritta presso la Camera di Commercio di Catania, Ragusa e Siracusa della Sicilia Orientale e che tutti gli accreditamenti, le abilitazioni, le iscrizioni, le certificazioni, le attestazioni e, più in generale, i requisiti riportati nell'Elaborato "5" e negli ulteriori elaborati al presente contratto sono integralmente riferibili e fanno parte dell'Azienda oggetto di Affitto; in particolare negli elaborati è riportato il possesso delle abilitazioni ex D.M. 37/2008 art. 3 lettere A, B, C, D, E, F, G per installazione e manutenzione impianti nonché dell'iscrizione per effettuare attività di pulizie (disinfezione, disinfestazione, derattizzazione e sanificazione) ex L. 82/94 e D.M. 274/97;
- che la Società Concedente ha ricevuto ed è titolare di premi e riconoscimenti ufficiali di cui all'Elaborato "6", inerenti all'Azienda oggetto di Affitto, nonché della certificazione "Elite", rilasciata da Borsa Italiana
- che la Società Concedente è titolare dei diritti di autore relativi alle pubblicazioni di cui all'Elaborato "7" tutti riferibili all'Azienda oggetto di Affitto;
- che la Società Concedente ha progettato, sviluppato e ed è titolare di una piattaforma in corso di realizzazione denominato GLOBALone per la completa digitalizzazione di tutti I complessi gestionali ed operativi per l'erogazione di servizi di Facility managment , "Global One", e dichiara e garantisce (i) la piena proprietà, o comunque di avere idoneo titolo ed il pacifico godimento, della medesima Piattaforma GLOBALone e di ciascuno dei componenti, delle apparecchiature e dei materiali utilizzati per la realizzazione della Piattaforma stessa e (ii) che tali suoi diritti sono liberi da vincoli o diritti a favore di terzi (di seguito, per brevità, anche solo "Piattaforma GLOBALone"). La Società Concedente ha interesse a potenziare le attuali funzionalità della Piattaforma GLOBALone;
- che per l'esercizio e la gestione dell'Azienda oggetto di Affitto sono attualmente utilizzate anche le seguenti sedi:
" Stradale San Secondo 96 Pinerolo (TO) 10064;

" Via Delle Sette Chiese 138-142 Roma (RM) 00145;
" Via Indaco 23 Catania (CT) 95129;
- che l'Azienda oggetto di Affitto si compone, dunque - oltre che specificatamente di tutti, nessuno escluso, i fatturati, le abilitazioni tra le quali si esplicitano il possesso delle abilitazioni ex D.M. 37/2008 art. 3 lettere A, B, C, D, E, F, G per installazione e manutenzione impianti nonché dell'iscrizione per effettuare attività di pulizie (disinfezione, disinfestazione, derattizzazione e sanificazione) ex L. 82/94 e D.M. 274/97, le iscrizioni, le certificazioni, i premi ed i riconoscimenti, le pubblicazioni, i diritti e, più in generale, i requisiti di natura economico-finanziaria e tecnico-organizzativa e/o professionale fin qui indicati - anche dei seguenti ulteriori beni, materiali ed immateriali, requisiti ed asset:
a) avviamento inteso come attitudine del complesso organizzato dei beni dell'Azienda oggetto di Affitto alla produzione del reddito in funzione, tra l'altro: (i) delle offerte presentate con riferimento alle gare di appalto di cui agli Elaborati "8A" e "8B", delle offerte in corso di presentazione alla data odierna (sia nei confronti di soggetti pubblici, sia nei confronti di soggetti privati e di tutti i requisiti in generale (ivi inclusi quelli di natura economico-finanziaria, tecnico-organizzativa e/o professionale) a tal fine spesi e da spendere, (ii) delle offerte di PPP presentate (Partenariato Pubblico Privato - Progetto Ilios)e dei contratti in essere di cui all'Elaborato "9";
b) titolarità dei seguenti marchi che sono attivi e registrati: FACILITY ENHANCEMENT, FACILITY ENHANCER, FACILITY MANAGEMENT ENHANCER, e disponibilità dei marchi EXITone, EXITone International Ltd ed i relativi derivati;
c) know-how rappresentato dall'esperienza acquisita nella esecuzione di attività e servizi in favore dei committenti pubblici e privati, dai rapporti proficui intrattenuti con la clientela sia pubblica, sia privata, dai documenti di carattere tecnico, contabile, dai molteplici premi ed attestati ottenuti, nonché dalla pubblicazione di numerosi testi a carattere tecnico-scientifico riferiti ai settori di attività della Società Concedente l'Azienda. In particolar modo l'esperienza maturata dalla direzione tecnica aziendale fino alla stipula del presente contratto e la competenza tecnico-organizzativa ed economico-finanziaria fin qui acquisita che potranno essere utilizzate dalla Società Conduttrice anche al fine di poter conseguire la qualificazione per la esecuzione di appalti pubblici e privati, nelle varie tipologie di lavori, in applicazione della normativa vigente in materia;
d) tutti i contratti pubblici e privati eseguiti fino ad oggi ed in corso di esecuzione - anche tramite raggruppamenti temporanei di imprese, consorzi o società di scopo compresi quelli di avvalimento come impresa ausiliaria ed ausiliata - da parte della Società Concedente attraverso l'Azienda oggetto di Affitto, quali, in via esemplificativa e non esaustiva, quelli riportati negli Elaborati "10A", "10B", "11", "12A", "12B", "12C", "12D","12E", "12F", "12G", "12H", comprensivi di tutti i relativi requisiti, anche di natura economico-finanziaria nonché tecnica, organizzativa e/o professionale, tra i quali anche fatturati specifici e certificati/attestazioni di corretta esecu-



zione di cui all'Elelaborato "13", conseguentemente maturati ed acquisiti, nonché quelli utilizzati per la loro acquisizione;
e) ulteriori beni di compendio dell'Azienda oggetto di affitto, vale a dire gli impianti, i macchinari, le attrezzature, gli arredi come visti ed accettati di cui all'Elaborato "14";
f) contratti di affitto sedi, di noleggio, di leasing di beni mobili e di automezzi, afferenti l'Azienda oggetto di Affitto, di cui agli Elaborati "15A", "15B", "15C", "15D";
g) disponibilita' ed utilizzo di aree ed immobili, di cui all'Elaborato "16";
h) contratti di foresteria per gli immobili siti in Roma:
a. Via Giovannipoli n. 122;
b. Via San Paolo alla Regola n. 27;
i) personale preposto all'Azienda oggetto di Affitto, di cui all'Elaborato "17", con dettaglio dell'inquadramento contrattuale;
- che al fine di massimizzare il valore e l'efficienza del complesso aziendale, in relazione ad una maggiore articolazione del Piano Industriale tesa ad ampliare gli ambiti di interesse, si è provveduto ad individuare un soggetto imprenditoriale, disposto a rendersi, con immediatezza, affittuario dell'Azienda in questione e, eventualmente, interessato all'acquisto dell'Azienda medesima alle condizioni determinate nel prosieguo del presente contratto;
- che la Società Conduttrice ha manifestato il proprio interesse a rendersi affittuaria dell'Azienda come identificata nel presente contratto e nei relativi Elaborati al fine di procedere, eventualmente, all'acquisto della stessa, considerata nella sua universalità e, quindi, comprensiva di tutti i beni, materiali ed immateriali, detenuti anche in godimento in quanto elementi dell'organismo produttivo, ivi inclusi tutti gli impianti, le attrezzature, gli automezzi (comprensivi dei beni mobili registrati), i macchinari e gli arredi, il personale, le abilitazioni, gli accreditamenti, le attestazioni, le certificazioni, i marchi, i fatturati, le partecipazioni a gare, i contratti, le offerte di PPP presentate, i diritti e, più in generale, i requisiti economico-finanziari, tecnico-organizzativi e/o professionali;
- che la Società Affittuaria, ha preso piena ed ampia visione di tutti i sopra descritti elementi che compongono l'Azienda e ne ha constatato la piena efficienza e funzionalità;
- che le Parti, pertanto, si sono determinate a stipulare il presente contratto nei termini e condizioni specificati di seguito nonché nei relativi Elaborati (il cui contenuto è da intendersi esemplificativo e non esaustivo);
- che, in particolare, ai fini della stipula del presente contratto, in conformità all'articolo 2112 c.c. ed all'articolo 47 della legge 428/1990, la Società Concedente e la Società Affittuaria hanno provveduto a dare comunicazione per iscritto nei termini di legge alle rispettive associazioni sindacali dell'operazione aziendale in oggetto, ciascuna ottemperando agli obblighi previsti a proprio carico dal menzionato art. 47 L. 428/1990. La relativa procedura è in fase di ultimazione.
TANTO PREMESSO, TRA LE PARTI, COME IN EPIGRAFE RAPPRE-

SENTATE E DOMICLIATE, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

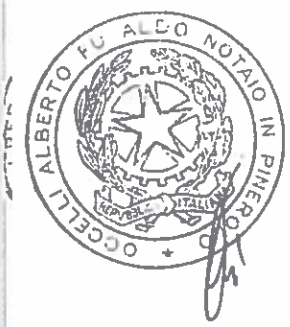
1) Le premesse e gli Elaborati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2) La Società Concedente concede in affitto alla Società Affittuaria per la durata di anni 5 (cinque), a decorrere e con efficacia dall'1 agosto 2018 e fino al 31 luglio 2023, l'Azienda, così come identificata e descritta nelle premesse, nella restante parte del presente contratto e nei relativi Elaborati, comprensiva del godimento dei locali in cui sono ubicati gli uffici, nonché di tutti i beni, materiali ed immateriali, e gli asset detenuti anche in godimento in quanto elementi dell'organismo produttivo, ivi inclusi tutti gli impianti, le attrezzature, gli automezzi (comprensivi dei beni mobili registrati), i macchinari e gli arredi, il personale, le abilitazioni tra le quali si esplicitano il possesso delle abilitazioni ex D.M. 37/2008 art. 3 lettere A, B, C, D, E, F, G per installazione e manutenzione impianti nonché dell'iscrizione per effettuare attività di pulizie (disinfezione, disinfestazione, derattizzazione e sanificazione) ex L. 82/94 e D.M. 274/97, gli accreditamenti, le attestazioni, le certificazioni, le qualificazioni, i marchi, i fatturati, i contratti, la partecipazione a gare in corso, le offerte di PPP presentate, gli accordi, i diritti e, più in generale, i requisiti, anche di natura economico-finanziaria, tecnico-organizzativa e/o professionale, in capo all'Azienda, indicati e richiamati nel presente contratto e nei relativi Elaborati e di tutto quanto necessario, opportuno o anche solo utile all'acquisizione dei detti requisiti.

La Società Concedente, titolare dei diritti di autore relativi alle pubblicazioni di cui alle premesse ed all'Elaborato "7", con la sottoscrizione del presente contratto, per l'intera sua durata e nei termini ed alle condizioni nel medesimo contratto previsti, riconosce alla Società Affittuaria il relativo diritto di sfruttamento delle dette pubblicazioni ai soli fini del loro utilizzo per soddisfare il possesso di requisiti e/o referenze per la partecipazione a gare d'appalto e per l'esecuzione dei relativi contratti, per la predisposizione delle offerte per dette gare, nonché per la rappresentazione del know-how dell'Azienda in tutte le sedi ritenute opportune..

Inoltre, la Società Concedente concede alla Società Affittuaria il diritto d'uso, non esclusivo, della Piattaforma GLOBALone per l'intera durata del presente contratto o fino all'eventuale precedente data di esercizio da parte della Società Affittuaria del diritto di opzione di acquisto di cui oltre. Detto diritto d'uso è concesso dalla Società Concedente a titolo gratuito, nel termine temporale suddetto, a fronte dell'impegno assunto dalla Società Affittuaria, con la sottoscrizione del presente contratto, di farsi carico degli investimenti necessari a potenziare le funzionalità della menzionata Piattaforma attraverso la realizzazione delle tipologie di sviluppo della stessa come tra le Parti convenuto e definito nella documentazione tecnica scambiata a latere del presente contratto.

3) Resta tra le Parti espressamente inteso, impegnandosi le stesse in tal senso reciprocamente tra loro fin da ora, che qualora alla sca-



denza del termine di durata del presente contratto la Società Affittuaria non abbia esercitato l'opzione di acquisto dell'Azienda di cui al successivo articolo 15 e, attraverso l'utilizzo dei requisiti afferenti all'Azienda (come eventualmente valorizzati/incrementati nel corso della durata del presente contratto), stia già partecipando a procedure ad evidenza pubblica in corso e/o eseguendo contratti di appalto pubblici:

a) la durata del presente contratto sarà prorogata per il tempo strettamente necessario alla partecipazione a dette procedure ed alla corretta esecuzione dei detti contratti, su semplice comunicazione della medesima Società Affittuaria, da trasmettersi a mezzo PEC alla Società Concedente con un preavviso di almeno 90 (novanta) giorni rispetto alla scadenza del menzionato termine. Nella menzionata comunicazione la Società Affittuaria dovrà dare dettegliata indicazione delle procedure e dei contratti in corso unitamente ai termini (a seconda dei casi, previsti o prevedibili) di conclusione degli stessi. Le Parti stabiliscono fin da ora che nel corso del detto periodo di proroga l'importo del canone di cui al successivo articolo 12) verrà maggiorato di una somma pari al 20% del canone stesso

b) con riferimento al periodo di proroga di cui alla precedente lettera a), la Società Affittuaria si impegna fin da ora (i) a non partecipare - presentando offerte, domande di partecipazione e/o qualsiasi altra forma di manifestazione di interesse - a nuove procedure di gara spendendo e/o utilizzando in qualsiasi modo requisiti afferenti all'Azienda oggetto di Affitto, anche eventualmente incrementati o valorizzati nel periodo di durata del presente contratto; (ii) a prestare avvalimento, nel rispetto della normativa vigente in materia di affidamento di contratti pubblici, in favore della Società Concedente, ovvero di altra Società da quest'ultima indicata, ai fini della partecipazione di queste a gare pubbliche, applicando per l'avvalimento un corrispettivo corrispondente ai costi eventualmente a tal fine sostenuti e, comunque, negoziato tra le Parti in buona fede e con spirito di cooperazione.

Alla scadenza della durata del presente contratto, eventualmente prorogata ai sensi di quanto dianzi previsto, così come nelle ipotesi di scadenza anticipata previste nel presente contratto ovvero ex lege, qualora la Società Affittuaria non procedesse alla restituzione dell'Azienda alla Società Concedente, la medesima Società Affittuaria sarà tenuta al pagamento in favore della Società Concedente. a titolo di penale, di un ulteriore importo pari ad euro ... OMISSIS ... ... OMISSIS ... per ogni giorno di ritardo, salvo il risarcimento di ogni maggior danno patito.

4) Le Parti si danno reciprocamente atto e accettano che l'efficacia del presente Contratto è risolutivamente condizionata:

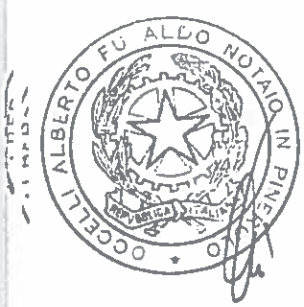
(i) all'ottenimento da parte della Società Conduttrice, avvalendosi dei requisiti dell'Azienda oggetto di Affitto, di qualificazione/i SOA, di cui agli articoli 83, comma 2 ed 84 del D.Lgs. n. 50/2016, nel rispetto di modalità e procedure previste dalla normativa vigente in materia (di seguito, per brevità, anche "Condizione 1") nonchè

(ii) all'effettivo trasferimento in capo alla Società Conduttrice di tutti

gli accreditamenti, le abilitazioni, le attestazioni, le certificazioni, le qualificazioni e, più in generale, i requisiti indicati e richiamati nel presente contratto e nei relativi Elaborati che risultino indispensabili per il subentro della Società Affittuaria alla Società Cedente nelle procedure pubbliche e nei contratti pubblici in corso e per il cui ottenimento sia necessario un formale atto di qualsiasi natura (quali, a titolo esemplificativo, l'emissione di un certificato, l'apposizione di una qualifica nel certificato camerale) da parte di soggetti - terzi rispetto alle Parti del presente contratto - e/o autorità a ciò preposti dalla normativa vigente in materia e/o dalla prassi di settore e/o comunque ulteriore rispetto alla sola stipula del presente contratto (di seguito, per brevità, anche "Condizione 2").
Resta, pertanto, tra le Parti espressamente inteso che il presente contratto perderà efficacia e si risolverà nel caso in cui, al termine delle rispettive istruttorie, non si avveri la Condizione 1 ovvero nel caso in cui non si avveri la Condizione 2 del presente articolo 4.
Si precisa che la Condizione 1 e la Condizione 2 sono stabilite nell'esclusivo interesse della Società Concedente.
Resta, inoltre, tra le Parti espressamente inteso, che qualora non si pervenga all'avveramento di una delle due Condizioni, nei termini sopra espressi, senza che ciò sia stato determinato dall'inadempimento di una delle Parti alle obbligazioni di cui al presente contratto e, in particolare, di quelle di cui al successivo articolo 9 - o, comunque, da responsabilità di una delle Parti -, tutte le spese sostenute in esecuzione del presente contratto e, in particolare, le spese sostenute al fine di consentire l'avveramento delle Condizioni resteranno a carico della Parte che le ha sostenute e le Parti dichiarano sin da ora di non avere in proposito nulla reciprocamente a pretendere.
5) A decorrere dalla data di approvazione del bilancio afferente all'esercizio 2019, è riconosciuto alla sola Società Affittuaria il diritto di recedere anticipatamente dal presente contratto, da comunicarsi formalmente alla Società Concedente, a mezzo raccomandata a.r. o PEC, con un preavviso almeno pari a 60 (sessanta) giorni.
6) La Società Affittuaria si obbliga a esercitare l'Azienda:
a) senza modificarne la destinazione attuale e in modo da conservarne l'efficienza dell'organizzazione e dei singoli beni, cespiti e rapporti;
b) mantenendo la validità e l'efficacia di tutti gli accreditamenti, le abilitazioni, le attestazioni, le certificazioni, le qualificazioni, i marchi, i fatturati, i contratti, gli accordi, i diritti e, più in generale, di tutti i requisiti economico-finanziari, tecnico-organizzativi e/o professionali facenti parte dell'Azienda oggetto di Affitto (così come indicati e richiamati nel presente contratto e nei relativi Elaborati) e, comunque, di tutto quanto necessario, opportuno o anche solo utile ai fini dell'esercizio della medesima Azienda.
La Società Affittuaria si impegna a corrispondere ai soli dipendenti che verranno trasferiti in capo a sè e i cui rapporti di lavoro sono individuati dalle Parti come facenti parte dell'Azienda, quanto loro dovuto per retribuzioni e contributi dalla data di efficacia del pre-

sente contratto, oltre alle somme dovute a titolo di trattamento di fine rapporto ed eventuali emolumenti per ferie non godute, permessi, ecc., maturati da ognuno di essi e non ancora liquidati alla data di efficacia del presente contratto.
La Società Affittuaria si obbliga per tutta la durata del presente contratto a procedere all'aggiornamento costante di tutti i software e i dispositivi di cui all'Elaborato "14", nonché a utilizzare i marchi ricompresi nell'Azienda nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di diritti di privativa e proprietà industriale e nei limiti entro cui ne è consentito l'uso.
Fermo restando quanto pattuito al successivo articolo 13 in merito alla ripartizione delle relative spese, la Società Affittuaria procederà ad effettuare prontamente e senza indugio tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dovuti, nonché ad avvertire immediatamente la Società Concedente ogni qualvolta siano necessari interventi di manutenzione straordinaria.
Più in generale, la Società Affittuaria eserciră l'Azienda nel pieno rispetto di ogni legge, normativa, regolamento atto e/o disposizione applicabili e tenendo manlevata la Società Concedente da ogni danno subito nonché da ogni richiesta anche da parte di terzi derivanti, direttamente o indirettamente, dalla violazione delle surrichiamate norme e/o dall'inadempimento delle predette obbligazioni.
La Società Affittuaria si impegna fin da ora a trasmettere alla Società Concedente, con cadenza trimestrale, una dettagliata rendicontazione sulla gestione dell'Azienda oggetto del presente contratto, fermo restando in capo alla Società Concedente il diritto di ispezione nonché quello di richiedere ogni documentazione e/o chiarimento a ciò utile o necessario.
Sulla base delle trattative intercorse, che hanno determinato le Parti alla sottoscrizione del presente contratto, le stesse concordano e stabiliscono che nell'esercizio dell'Azienda oggetto di Affitto la Società Affittuaria dovrà rispettare nella formulazione del Piano Industriale obiettivi minimi definiti dalle Parti a latere del presente contratto, tenendo conto di: (i)fatturato medio annuo;
(ii) EBITDA;
(iii) numero risorse umane;
iv) backlog fatturato;
(v) posizione finanziaria netta.
7) La Società Affittuaria subentra in tutti i contratti, attivi di cui agli Elaborati "12A", "12B", "12C", "12D","12E", "12F", "12G", "12H" (elenco esemplificativo e non esaustivo) e passivi di cui all'Elaborato "20" (elenco esemplificativo e non esaustivo), stipulati per la gestione dell'Azienda da parte della Società Concedente nonché in tutte le procedure di gara in corso di espletamento alle quali la Società Concedente stia partecipando ed in tutti i contratti, con contraenti pubblici e/o privati, in corso di esecuzione afferenti all'Azienda, il tutto così come previsto e definito nel presente contratto e nei relativi Elaborati; tra gli altri, la Società Affittuaria subentra dunque anche nei seguenti contratti:
(i) anche ai sensi dell'art. 36 legge 27.7.1978, n.392, nei contratti di

locazione di beni mobili ed immobili indicati in premessa e inseriti negli Elaborati richiamati nel presente contratto, che dichiara di ben conoscere e provvederà a versare i relativi canoni direttamente ai Locatori dei rispettivi beni;
(ii) in tutti i contratti di somministrazione, che dichiara di ben conoscere, le cui utenze saranno volturate alla Conduttrice. Pertanto, sino alla data in cui decorreranno gli effetti del presente contratto di affitto d'Azienda, tutti i relativi costi saranno a carico della Società Concedente, mentre a decorrere dalla data di efficacia del presente contratto, a carico della Società Affittuaria. La Società Concedente garantisce e garantirà il pagamento di tutte le rate sino alla data di cui sopra che risulteranno maturate e scadute e si impegna ed obbliga sin da ora a formalizzare tutte le procedure necessarie affinché la Società Affittuaria possa subentrare nei relativi contratti;
(iii) in tutti i contratti di assicurazione ed in tutte le cauzioni di cui agli Elaborati "18A", "18B", contratti questi ultimi che la Società Affittuaria dichiara di ben conoscere avendone ricevuta copia dalla Società Concedente.
8) Le Parti, per quanto di rispettiva competenza, si impegnano reciprocamente fin da ora a porre in essere e predisporre qualsiasi atto, fatto, comportamento o richiesta che si rendessero necessari o anche solo opportuni o utili:
(i) al fine di consentire che il subentro della Società Affittuaria nelle procedure di affidamento in corso di espletamento e nei contratti in corso di esecuzione alla data di efficacia del presente contratto (di cui agli Elaborati "11", "12A", "12B", "12C", "12D","12E", "12F", "12G", "12H", "8A", "8B") venga accettato dai relativi committenti/Stazioni appaltanti (ciò, anche con riferimento alla partecipazione a procedure ed all'esecuzione di contratti tramite raggruppamenti temporanei di imprese, consorzi o società di scopo);
(ii) ai fini dell'attestazione SOA e/o della comprova dei requisiti afferenti all'Azienda oggetto del presente contratto anche per finalità connesse con la partecipazione a gare per l'affidamento di contratti pubblici o privati e/o con l'esecuzione di contratti d'appalto o concessori - anche attraverso gli istituti dell'avvalimento o del subappalto di cui, rispettivamente, agli articoli 89 e 105 del D.Lgs. n. 50/2016 -, fermo il fatto che alla Società Affittuaria, con l'Azienda oggetto di Affitto, vengono trasferiti tutti i requisiti maturati ed utilizzati dalla Società Concedente, rispettivamente, per l'esecuzione dei contratti e per la partecipazione alle (e l'aggiudicazione delle) procedure per l'acquisizione dei contratti stessi, di cui al presente Contratto e relativi Elaborati (utili per la partecipazione a future gare e/o per l'esecuzione di contratti futuri in particolare i requisiti di qualificazione così come esplicitati nell'art. 79 del D.P.R. 207/2010 e smi, i requisiti di fatturato specifico maturati dalla Concedente e qualsiasi altro elemento riferito all'ottenimento dell'attestazione di qualificazione alla esecuzione di lavori pubblici e al subentro nelle commesse in corso);
(iii) ai fini dell'ottenimento delle certificazioni in conformità alle normative UNI EN ISO, IEC, sono oggetto di trasferimento, insieme al



complesso aziendale, tutti i Sistemi di Gestione Aziendali (SGA) e la documentazione che li compone (manuali, procedure, rapporti di verifica, modulistica, ecc.);
(iv) ai fini di ogni eventuale conferma, rinnovo o "volturazione" di contratti, certificazioni, iscrizioni, attestazioni e, più in generale, dei requisiti tutti - nessuno escluso - afferenti all'Azienda oggetto di Affitto, trasferiti con il presente contratto nonché ai fini dell'acquisizione di qualificazioni sulla base ed attraverso i requisiti dell'Azienda oggetto di Affitto.
Ciascuno degli obblighi di cui al presente articolo 8 ha rivestito e riveste carattere essenziale ed imprescindibile ai fini della formazione del consenso delle Parti alla sottoscrizione del presente contratto ed ai fini della sua esecuzione.
9) Nel rispetto dei modi e dei termini statuiti dall'articolo 2112 del Codice Civile, la Società Affittuaria, a far tempo dalla data di efficacia del presente contratto, subentra nei rapporti di lavoro subordinato inerente il personale dipendente, in forza presso l'Azienda oggetto di Affitto le cui qualifiche e mansioni sono evidenziati nell'Elaborato "17", assumendo la Società Conduttrice, dalla data di efficacia del presente contratto, i relativi diritti ed obblighi. A tal proposito la Società Concedente dichiara espressamente che: a) per i rapporti di lavoro subordinato del personale in forza al l'Azienda è stato applicato il contratto collettivo nazionale di categoria del settore del commercio; b) i lavoratori subordinati in forza presso l'Azienda sono stati assunti in conformità alle normative vigenti in materia; c) l'organico dell'Azienda è costituito unicamente dal personale indicato nel suddetto Elaborato "17"; d) non vi sono altri rapporti di lavoro subordinato; e) le retribuzioni dei predetti dipendenti sono state erogate nel pieno rispetto del contratto collettivo di categoria ad essi applicato; f) gli importi che fossero successivamente richiesti per diritti e crediti maturati a qualsiasi titolo nel periodo precedente l'efficacia del presente contratto, ma non liquidati, saranno versati dalla Società Concedente alla Società Conduttrice, anche mediante compensazione con gli importi afferenti al canone da quest'ultima dovuto alla prima in forza del presente contratto; g) le quote maturate a titolo di TFR, oltreché i ratei relativi al predetto personale, saranno a carico della Società Conduttrice per il periodo di vigenza del presente contratto e, qualora quest'ultima dovesse anticipare al personale dipendente somme maturate anteriormente alla data di efficacia del presente contratto, le stesse saranno a carico della Società Concedente e regolate come indicato alla precedente lettera f).
In ogni caso la Società Concedente terrà indenne la Società Conduttrice da eventuali sopravvenienze passive che dovessero essere ricondotte a debiti maturati nel periodo antecedente la decorrenza del presente contratto.
10) La Società Conduttrice, provvederà a rendicontare alla Società Concedente su base trimestrale nonché al termine del presente contratto e/o a seguito di recesso e/o di risoluzione e/o, comunque, di cessazione anticipata dell'efficacia del contratto stesso,

quanto incassato e pagato ed a conguagliare la eventuale differenza su partite che sono di competenza della Società Concedente, rispettivamente, entro 30 (trenta) giorni dal termine di ciascun trimestre (con riferimento alla rendicontazione trimestrale) e dalla cessazione per qualunque motivo o causa del contratto, senza addebito di alcun interesse e/o spesa.

11) Le Parti si danno reciprocamente atto che, nell'Azienda oggetto di Affitto, non è ricompreso alcun magazzino merci né sono ricomprese materie prime, mentre le rimanenze dei contratti in corso di esecuzione sono indicate e valorizzate all'Elaborato "19" (elenco esemplificativo e non esaustivo). Dette valorizzazioni verranno fatturate dalla Società Concedente in relazione all'avanzamento delle singole commesse - che la Società Conduttrice si impegna a rendicontare con periodicità trimestrale. Il pagamento delle fatture afferenti le rimanenze dei contratti in corso, avverrà entro il mese successivo all'effettivo incasso da parte della Società Conduttrice. Nel caso di incremento del valore dei progetti in corso di esecuzione, intervenuto alla data di risoluzione e/o, comunque, al termine del presente contratto, la differenza maturata a favore della Società Affittuaria costituirà una partita, a credito di quest'ultima, della regolazione dei rapporti tra le Parti.

12) Il canone annuale di affitto dell'Azienda viene pattuito tra le Parti in complessivi euro ...OMISSIS... oltre I.V.A. di legge da corrispondersi in rate mensili di importo unitario pari ad euro ...OMISSIS..., oltre I.V.A. di legge entro il giorno 15 (quindici) di ciascun mese. Detto canone è stato determinato sulla base di perizia che le Parti dichiarano di ben conoscere e si sono scambiati prima d'ora. Resta inteso tra le Parti che:

i. qualora l'EBITDA dell'Azienda oggetto del Contratto di Affitto, sia inferiore al valore di detto canone annuo, lo stesso si ridurrà proporzionalmente fino al valore del suddetto EBITDA ma, comunque non sotto il limite inferiore di euro ...OMISSIS... per anno solare.

ii. qualora si verifichi quanto previsto nel precedente punto 12 i), e nell'esercizio/i successivo/i l'EBITDA torni superiore ai ...OMISSIS..., il canone verrà maggiorato fino a recuperare il differenziale perso nell'esercizio (o negli esercizi) di cui al precedente punto 12 i).

13) Le Parti convengono che a garanzia dell'esatto e puntuale pagamento del suddetto canone di affitto, la Società Affittuaria costituirà idonea garanzia. Il mancato pagamento, anche non consecutivo, di 2 (due) rate del canone così pattuito, comporterà la facoltà in capo alla Società Concedente di risolvere il presente contratto, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 Codice Civile, tramite l'invio di lettera raccomandata AR alla Società Affittuaria con riserva di richiesta del maggior danno. Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli 3, lettera a) e 12, nel periodo di vigenza del presente contratto non risulterà applicabile alcun adeguamento del canone sopra indicato, Si precisa altresì che detto canone non risulta com-

prensivo delle spese di manutenzione ordinaria degli "assets" oggetto di affitto, mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno immediatamente a carico della Società Concedente. Quanto la Società Affittuaria dovrà sostenere per le spese di manutenzione ordinaria saranno da questa addebitate alla Società Concedente che ne dovrà disporre il rimborso entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta inoltrata. Quanto qui convenzionalmente pattuito, consente di derogare alla previsione di cui all'articolo 2561, c.2 Codice Civile, e di prevedere la deducibilità delle quote di ammortamento.

14) La Società Affittuaria dichiara di essere edotta circa lo stato di conservazione e di efficienza degli "assets" presi in affitto e della loro idoneità all'uso ed alla produzione cui sono destinati.

Le Parti convengono che la deduzione fiscale e civilistica delle quote di ammortamento dei beni costituenti l'Azienda, spetti alla Società Concedente quale proprietaria dei suddetti beni, ciò in deroga a quanto previsto all'articolo 102 c.8 DPR 917/86.

15) E' riconosciuto alla Società Affittuaria un diritto di opzione di acquisto dell'Azienda che dovrà essere esercitato entro il termine di durata del presente contratto, esclusi gli eventuali periodi di rinnovo o proroga dello stesso, mediante invio formale di lettera raccomandata AR, alla Società Concedente, che, inderogabilmente, entro 60 (sessanta) giorni, dovrà procedere al trasferimento della proprietà del complesso aziendale oggetto di affitto. Il corrispettivo per l'esercizio del diritto di opzione è stato già convenuto tra le Parti e corrisponde al valore risultante nella perizia già citata al precedente art. 12, che le Parti dichiarano di ben conoscere ed accettare. Per patto espresso ed essenziale, le Parti stabiliscono che deve intendersi - così come effettivamente è - esclusa dal diritto di opzione di acquisto di cui al presente articolo la Piattaforma GLOBALone e qualsiasi diritto sulla stessa, ivi incluso il diritto d'uso concesso con il presente contratto.

La Piattaforma GLOBALone è e resterà, infatti, nella esclusiva proprietà e titolarità della Società Concedente anche in caso di esercizio della detta opzione di acquisto da parte della Società Affittuaria; pertanto, nel caso di esercizio dell'opzione di acquisto da parte della Società Affittuaria, quest'ultima, a far data dal trasferimento della proprietà del complesso aziendale e, comunque, allo scadere del termine sopra a tal fine previsto, non potrà più utilizzare la Piattaforma GLOBALone. Resta ovviamente salva la facoltà delle Parti di negoziare in buona fede le condizioni per l'utilizzo da parte della Società Affittuaria della Piattaforma GLOBALone anche a seguito dell'esercizio da parte di quest'ultima dell'opzione di acquisto come sopra riconosciutale.

16) La Società Affittuaria si impegna a non mutare la destinazione economica né a dare in subaffitto o in comodato requisiti, asset e, più in generale, beni costituenti o comunque afferenti il complesso aziendale oggetto di affitto, né attuare operazioni straordinarie che prevedano vendite, cessioni, affitti, fusioni, conferimenti, di detti asset, requisiti e/o beni singolarmente intesi o nel loro complesso ecc..

17) La Società Affittuaria potrà effettuare sugli assets dell'Azienda affittata innovazioni atte anche ad aumentare il reddito delle cose ad essa affittate e dell'Azienda nel suo complesso, senza che questo crei comunque obblighi anche di natura economica a carico della Società Concedente; ciò, anche al momento della restituzione dell'Azienda alla Società Concedente.

18) Fatto salvo quanto diversamente previsto, in modo espresso, nel presente contratto, la restituzione dell'Azienda oggetto di Affitto dalla Società Conduttrice a quella Concedente, in qualsiasi momento e per qualsiasi causa la stessa avvenga, (i) dovrà riguardare l'Azienda nella consistenza e nello stato di manutenzione e di efficienza di ogni suo bene, materiale ed immateriale, asset e requisito almeno equivalente a quella in cui lo stesso è stato consegnato alla Società Conduttrice in esecuzione del presente contratto, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso dei beni materiali, munita di tutti i requisiti, anche di natura economico-finanziaria, tecnico-operativa e/o professionale necessari o anche solo utili ai fini della partecipazione ad appalti pubblici e privati e dell'esecuzione dei relativi contratti, così come valorizzati nel corso della durata del presente contratto e (ii) non determina alcun diritto, ivi inclusi quelli di natura economica, in favore della Società Affittuaria per l'eventuale incremento di valore di asset afferenti all'Azienda intervenuti nel corso della durata del presente contratto; tutto ciò, anche con riferimento a tutti, nessuno escluso, i requisiti afferenti all'Azienda necessari o anche solo utili ai fini della partecipazione alle gare pubbliche e/o dell'esecuzione dei relativi contratti.

19) Resta inteso tra le Parti che qualsiasi sopravvenienza attiva o passiva, non diversamente regolata all'interno del presente contratto, sarà a carico della parte Cedente se di competenza del periodo antecedente l'efficacia del presente contratto o della parte Affittuaria se di competenza successiva all'efficacia del presente contratto.

20) Qualunque controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione al presente contratto, ivi comprese quelle inerenti alla sua validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione sarà di esclusiva competenza del Foro di Roma, anche in caso di continenza o di connessione di cause e pure in deroga ad eventuali fori alternativi o concorrenti.

21) Qualunque modifica o integrazione si rendesse necessaria per consentire il pieno godimento dei beni costituenti l'Azienda oggetto di Affitto e/o per chiarire aspetti non definiti nel presente contratto potrà essere contrattualizzata con il consenso delle Parti solo in forma scritta e autenticata da un notaio.

22) Le informazioni, i concetti, le idee, i procedimenti, i metodi e/o i dati, anche tecnici, conosciuti in occasione della negoziazione e/o della stipula del presente contratto e/o nel corso dell'esecuzione dello stesso e/o contenuti su materiale cartaceo o su supporti/sistemi informatici di qualsiasi tipo che rientrano nel compendio di beni dell'Azienda e/o il cui uso è stato concesso in forza del presente contratto sono considerati riservati e coperti da segreto, pertanto la Società Affittuaria assume l'obbligo di mantenere riservati

tali dati e/o informazioni e di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del contratto ed all'esercizio dell'Azienda oggetto di Affitto. La Società Affittuaria è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori degli obblighi di segretezza anzidetti; pertanto, la Società Affittuaria dovrà imporre l'obbligo di riservatezza a tutte le persone che per ragioni del loro ufficio verranno a conoscenza delle informazioni riservate.
Con la sottoscrizione del presente contratto, ciascuna delle Parti si impegna a rispettare il Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 contenente il Regolamento europeo sulla protezione dei dati nonché la normativa di adeguamento del D.Lgs. n. 196/2003 al Regolamento medesimo che verrà adottata.
23) Il presente atto sconta l'imposta fissa di registro in quanto si rende applicabile la normativa IVA di cui al D.P.R. 633/72.
Le ulteriori spese del presente sono a carico della Società Affittuaria.

Elaborati:
1) Poteri attribuiti dal vigente statuto sociale al legale rappresentante di EXITone S.p.A., Piercarlo Sibille, e dal Consiglio di Amministrazione con verbale del 26/07/2018.
2) Poteri attribuiti dal vigente statuto sociale al legale rappresentante di GI One S.p.A., Barbara Bonino, e dal Consiglio di Amministrazione con verbale del 26/07/2018.
3) Partite dell'attivo e del passivo esplicitamente escluse dall'azienda oggetto di affitto
4A) Valore del fatturato globale ultimi 10 anni
4B) Valore dei fatturati specifici ultimi 10 anni generati dai contratti attivi
5) Elenco accreditamenti, abilitazioni, iscrizioni ed attestazioni in possesso di EXITone S.p.A.
6) Elenco dei premi e riconoscimenti ufficiali di cui è titolare EXITone S.p.A.
7) Elenco delle pubblicazioni presentate dalla EXITone S.p.A.
8A) Procedure di gare d'appalto in corso di esperimento sul Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA)
8B) Procedure di gare d'appalto in corso di esperimento
9) Proposte di finanza di progetto ex art. 183, comma 15, D.LGS. 50/2016 e s.m.i.
10A) Contratti di avvalimento come impresa ausiliaria
10B) Contratti di avvalimento come impresa ausiliata
11) Elenco degli RTI relativi ai contratti attivi
12A e segg) Elenco dei contratti eseguiti negli ultimi dieci anni da EXITone S.p.A., comprensivi dei requisiti necessari per l'esecuzione inerenti l'esercizio dell'attività d'Azienda
13) Certificati di Buona Esecuzione rilasciati a favore di EXITone S.p.A.

14) Elenco dei beni di compendio dell'Azienda oggetto di affitto, vale a dire gli impianti, i macchinari, le attrezzature e gli arredi di proprietà di EXITone S.p.A.
15A e segg) Elenco dei contratti di affitto sedi, noleggio, leasing, beni mobili e automezzi di proprietà di EXITone S.p.A.
16) Elenco disponibilità ed utilizzo di aree ed immobili di EXITone S.p.A.
17) Elenco del personale dipendente con il dettaglio dell'inquadramento contrattuale.
18A) Contratti passivi di assicurazione
18B) Cauzioni rilasciate da terzi nell'interesse di EXITone S.p.A.
19) Elenco delle rimanenze per lavori in corso alla data del 31/05/2018
20) Elenco dei contratti passivi
Letto confermato e sottoscritto.
Pinerolo lì, ventotto luglio duemiladiciotto.

F.TI: Piercarlo SIBILLE
Barbara BONINO

REPERTORIO N. 80184 ATTI N. 47168

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto dottor ALBERTO OCCELLI,
Notaio alla residenza di Pinerolo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo,
dichiaro che i signori:
- SIBILLE Piercarlo, nato a Susa il 13 marzo 1957, domiciliato a Giaglione, Frazione Sant'Antonio n. 71,
non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "EXITONE S.p.A." con sede in Augusta, contrada Remingato n. snc, capitale sociale Euro 13.506.000,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Catania, Ragusa e Siracusa della Sicilia Orientale, codice fiscale 07874490019
a quanto sopra autorizzato giusta Verbale del Consiglio di Amministrazione in data 26 luglio 2018, che per estratto certificato conforme da me Notaio in data odierna, repertorio n. 80182, si allega alla presente autentica sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale;
- BONINO Barbara, nata a Torino il 5 giugno 1970, domiciliata a San Pietro Val Lemina, via Francesco Petrarca n. 25
non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "GI ONE S.p.A." con sede in Pinerolo, Stradale San Secondo n. 96, capitale sociale Euro 50.000,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Torino, codice fiscale 11940290015
a quanto sopra autorizzata giusta Verbale del Consiglio di Amministrazione in data 26 luglio 2018, che per estratto certificato conforme da me Notaio in data odierna, repertorio n. 80183, si allega alla presente autentica sotto la lettera "B" per farne parte integrante e sostanziale;
della cui identità personale, poteri di firma e qualifiche suindicate, io Notaio sono certo, hanno apposto la propria sottoscrizione in calce ed a margine dell'atto e degli allegati che precedono in mia presenza previa lettura dell'atto stesso da me notaio data ai comparenti ed omessa la lettura degli allegati per espressa rinuncia fattane dai comparenti stessi e con il mio consenso essendo le ore tredici e minuti trenta.
Pinerolo Stradale San Secondo n. 96, lì ventotto luglio duemiladiciotto.
In originale firmato: Alberto OCCELLI Notaio

OCCELLI ALBERTO U. ALDO NOTAIO IN PINEROLO

Allegato "A"
al n. 67168
di fascicolo

47/200

VERBALE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno duemiladiciotto, il giorno 26 del mese di luglio alle ore 10.30, presso la sede amministrativa della Società in Pinerolo (TO), Stradale San Secondo n. 96, si è riunito il Consiglio di Amministrazione di EXITONE S.p.A., con sede legale in Augusta (SR), Contrada Remingato snc, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1) Affitto d'azienda alla GI ONE S.p.A.. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2) Cessione usufrutto quote in PIC alla società GI ONE S.p.A.. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
3) Variazione applicazione dei principi contabili per la stesura del bilancio d'esercizio. Delibere inerenti e conseguenti.

A termini di Statuto assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio di Amministrazione Ing. Piercarlo Sibille, il quale constata e dà atto che oltre ad esso Presidente sono presenti per il Consiglio di Amministrazione:

la Dott.ssa Alexandra Mogilatova Consigliere
l'Ing. Cesare Pisello Consigliere

- per il Collegio Sindacale sono presenti:

Massimo Serena	Presidente (in audioconferenza)
Giorgio Dufour	Sindaco Effettivo (in audioconferenza)
Franco Grieco	Sindaco Effettivo (in audioconferenza)

- pur in assenza di formale convocazione, la seduta è validamente costituita, essendo presenti tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale ed essendo tutti i presenti informati sull'ordine del giorno e nessuno opponendosi alla trattazione del medesimo;
- è stata invitato ed è presente il dott. Alberto Robiglio che, con il consenso dei presenti, viene chiamato a svolgere le funzioni di Segretario, ed accetta.

Sul primo e sul secondo punto all'ordine del giorno,

Il Presidente ricorda ai presenti che in data odierna l'Assemblea dei soci ha approvato le operazioni volte a concedere in affitto l'azienda EXITone alla GI ONE S.p.A., nei termini ed alle condizioni indicate nella bozza di contratto approvata, nonché nella relativa perizia di "Stima del valore del capitale economico (Equity) di pertinenza dell'azienda "EXITone" al 31 maggio 2018", redatta dal Dr. Rayneri Giovanni (Dr. Commercialista e Revisore dei

Conti in Torino), documenti che vengono dettagliatamente illustrati dal Presidente ed acquisiti agli atti della Società.

Sempre nel corso della suddetta Assemblea, prosegue il Presidente, il Socio ha deliberato, a seguito dell'operazione del contratto di Affitto e ad esso strettamente correlata, di procedere con la necessaria cessione (con la opportuna forma contrattuale) a favore di GI ONE S.p.A. delle quote detenute nelle consortili Orgoglio Cultura Scarl, IT Audit Scarl ed Energetika Scarl al loro valore nominale di carico. Inoltre, il Socio ha espresso la volontà di concedere in Usufrutto a GI ONE S.p.A., per la durata di cinque anni, le quote possedute nella partecipata Poliedra Ingegneria Clinica S.r.l. 'a fronte di un congruo e predeterminato corrispettivo mensile.

Infine il Socio ha dato mandato al Consiglio di Amministrazione affinchè, in nome e per conto della Società abbia a compiere in via definitiva le operazioni di cui sopra ivi compresa la stipula dei contratti di: Affitto, Cessione ed Usufrutto, nonché di ogni altro atto connesso.

Il Presidente propone ai Consiglieri, a questo punto, di esprimersi circa le operazioni deliberate dall'Assemblea e di procedere con la designazione del soggetto cui verranno conferiti i poteri di firma per le operazioni sopra citate.

Segue ampia discussione sui temi ed il Consiglio prende atto delle deliberazioni adottate dal Socio in data odierna.

Prende la parola la D.ssa Alexandra Mogilatova la quale rileva la propria qualità di membro del Consiglio di Amministrazione nonché Direttore Generale di Exitone S.p.A. e di Consigliere in GI ONE S.p.A., intendendo pertanto astenersi, dalla votazione afferente l'affitto del complesso aziendale di titolarità di Exitone S.p.A. pur sottolineandone il valore positivo per la Società.

Il Presidente prende atto della dichiarazione della D.ssa Mogilatova e pone in votazione i temi esaminati.

Il Consiglio di Amministrazione, all'unanimità, ma con l'astensione motivata del Consigliere, D.ssa Alexandra Mogilatova

DELIBERA

Sul primo e secondo punto all'ordine del giorno

di approvare le operazioni di:

- affitto di Azienda così come indicate e definite nella bozza di contratto approvata dal Socio nonché nella perizia di "Stima del valore del capitale economico (Equity) di pertinenza dell'azienda "EXITone" al 31 maggio 2018",

redatta dal Dr. Rayneri Giovanni (Dr. Commercialista e Revisore dei Conti in Torino);

- cessione delle quote detenute dalla Società nelle consortili: Orgoglio Cultura scarl, Energetika scarl, IT Audit scarl;
- concessione in Usufrutto a GI ONE S.p.A. delle quote di Poliedra Ingegneria Clinica s.r.l., a fronte di congruo e predeterminato corrispettivo mensile.

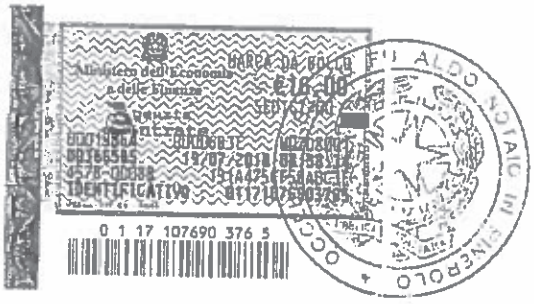
- di conferire al Presidente del Consiglio di Amministrazione Ing. Piercarlo Sibille ogni e più ampio potere e facoltà di legge, affinché esso Presidente, in nome e per conto della Società, abbia a compiere in via definitiva gli atti relativi a:
  - affitto di cui sopra, e dunque di sottoscrivere il relativo contratto e, ove occorra, ogni altro atto a ciò connesso, nonché di nominare uno o più procuratori ai quali conferire pari poteri e deleghe per il perfezionamento del predetto affitto, in modo che allo stesso ed ai procuratori da esso nominati, non possano mai essere eccepiti difetti od indeterminatezza di poteri, a titolo gratuito e con promessa di avere l'operato del Presidente e dei procuratori per rato et valido e fin d'ora ratificato;
  - cessione delle quote detenute dalla Società nelle consortili: Orgoglio e Cultura Scarl; IT Audit Scarl; Energetika Scarl, al valore nominale e fissandone i termini per il relativo pagamento;
  - concessione dell'Usufrutto GI ONE S.p.A. delle quote di Poliedra Ingegneria Clinica s.r.l., a fronte di congruo e predeterminato corrispettivo mensile.

OMISSIS

Nulla più essendovi da deliberare e nessuno avendo chiesto la parola, la seduta viene tolta

IL SEGRETARIO
Dott. Alberto Robiglio

IL PRESIDENTE
Ing. Piercarlo Sibille



REPERTORIO N. 80182

Copia conforme all'originale desunto dalle pagine 47, 48, 49 et 50 del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della società "EXITONE SPA" con sede in Augusta (Siracusa) Contrada Remingato, codice fiscale 07874490019.

Libro debitamente numerato e tenuto a norma di Legge che mi venne esibito dal signor:

- SIBILLE Piercarlo, nato a Susa il 13 marzo 1957, domiciliato a Giaglione, Frazione Sant'Antonio n. 71,

al quale venne restituito

Le parti e le pagine omesse non alterano nè modificano il contenuto del presente estratto.

Rilasciato da me dottor Alberto OCCELLI, Notaio in Pinerolo consta di un foglio.

Pinerolo lì, ventotto Luglio duemiladiciotto.

Allegato "B" al n. 47168 di fascicolo

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno duemiladiciotto il 26 del mese di luglio alle ore 18.25 (rispetto all'orario delle 17,30 - previsto nella convocazione), si è riunito in Pinerolo (TO). Stradale San Secondo n. 96, presso la sede, il Consiglio di Amministrazione della **GI ONE S.p.A.**, capitale sociale 50.000,00 euro, interamente versato, Partita Iva 11940290015, iscritta al registro delle Imprese di Torino, per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

1) Valutazione contratti di affitto rami d'azienda delle società Exitone S.p.A. e Gestione Integrata S.r.l.. Delibere inerenti e conseguenti.

A termini di Statuto assume la presidenza il Presidente del Consiglio di Amministrazione, dott.ssa Bonino Barbara, la quale constata e dà atto:

- che per il Consiglio di Amministrazione sono presenti, oltre ad esso Presidente:
  - Dott. Caputo Nassetti Francesco Antonio — Consigliere (in teleconferenza)
  - Dott. Maggi Carlo Felice — Consigliere (in teleconferenza);
  - Dott.ssa Mogilatova Alexandra — Consigliere;
  - Dott. Camaiani Simone — Consigliere (in teleconferenza):
- che per il Collegio Sindacale sono presenti:
  - Dott. De Gregorio Alberto — Presidente (in teleconferenza);
  - Dott. Tesio Luca Maria — Sindaco (in teleconferenza);
  - Dott. Tonini Maurizio — Sindaco.
- la seduta è stata regolarmente convocata con comunicazione trasmessa a mezzo pec in data 20 luglio 2018 ed è validamente costituita;
- che sono stati invitati e sono presenti il Dr. Alberto Robiglio e l'Avv. Giorgio Demo.

Il Presidente dichiara l'adunanza validamente costituita e atta a deliberare e, con il consenso dei presenti, chiama a fungere da segretario il Dott. Alberto Robiglio, che accetta.

Il Presidente, prima di aprire i lavori propone un'integrazione dell'ordine del giorno: al primo punto propone l'integrazione afferente l'analisi dell'operazione di Affitto delle Aziende Exitone S.p.A. e Gestione Integrata S.r.l.; e propone l'inserimento di un secondo punto, avente ad oggetto "Fatturazione delle Rimanenze da parte della Exitone S.p.A.. Illustrazione e comunicazione", argomento strettamente connesso al contratto di affitto dell'azienda Exitone S.p.A.. L'ordine del giorno sarebbe pertanto:

1) Valutazione dell'operazione di affitto delle Aziende delle società Exitone S.p.A. e Gestione Integrata S.r.l. e dei relativi contratti. Delibere inerenti e conseguenti;
2) Fatturazione delle Rimanenze da parte della Exitone S.p.A.. Illustrazione e comunicazione.

I presenti, all'unanimità, si dichiarano disponibili alla trattazione dei citati argomenti come rappresentati.

Il Presidente apre la seduta, invitando i presenti ad esaminare gli argomenti all'ordine del giorno.

Sul primo punto all'ordine del giorno

Il Presidente richiama quanto già illustrato al Consiglio in seno alla seduta del 16 luglio u.s., in merito all'operazione di affitto dei complessi aziendali di titolarità delle società Exitone S.p.A. e Gestione Integrata S.r.l..

Il Presidente invita quindi il Dott. Robiglio ad illustrare ai presenti i principali aspetti contrattuali e le condizioni economiche relative all'operazione.

Prende la parola il Dott. Robiglio, il quale ricorda che i contratti avranno entrambi durata quinquennale, con la previsione di un diritto di opzione per l'acquisto, a titolo definitivo, dei citati complessi aziendali; passando ora agli aspetti economici, il Dott. Robiglio riferisce ai presenti che le società Affittuarie hanno commissionato le perizie estimative dei complessi aziendali rispettivamente:

i) al Dr. Giovanni Rayneri (Dottore Commercialista e Revisore dei Conti – in Torino), professionista indipendente, perizia estimativa del complesso aziendale di Exitone S.p.A.;
ii) al Dr. Gianluca Coluccio (Dr. Commercialista e Revisore dei Conti – in Torino) professionista indipendente, perizia estimativa del complesso aziendale di Gestione Integrata S.r.l.;

procede ad illustrare i rispettivi contenuti, nonché il contenuto dei contratti afferenti l'Affitto dei complessi aziendali. Segue discussione sui principali passaggi dei documenti illustrati.

OMISSIS

I Consiglieri ed il Presidente del Collegio Sindacale, chiedono di poter prendere visione delle perizie e della bozza di contratto, in merito alla quale i Consiglieri ricordano al Presidente che questa dovrà essere conforme agli intercorsi accordi.

Il Presidente fa, altresì, presente che conseguentemente ed in maniera strettamente correlata alle operazioni di Affitto delle Aziende sono previsti i subentri (con le opportune forme contrattuali) della Società nelle seguenti società consortili/consorzi:

- Per quanto riguarda l'affitto dell'Azienda di Exitone: Orgoglio Cultura scarl, Energetika scarl, IT Audit scarl;
- Per quanto riguarda l'affitto dell'Azienda di Gestione Integrata S.r.L.: Orgoglio Cultura scarl, Energetika scarl, SIL scarl ed il Consorzio stabile INTESA scarl.

Inoltre, con riferimento all'operazione che si perfezionerà con Exitone S.p.A., in relazione alle forti sinergie che sono già in atto (oggi come nel passato) ed alla possibilità di ampliare ulteriormente l'offerta della propria gamma di servizi, è utile e proficuo procedere alla sottoscrizione del contratto di Usufrutto delle quote di PIC S.r.l. (Poliedra Ingegneria Clinica), per la durata di cinque anni e corrispondendo un canone mensile congruo.

Riprende la parola il Presidente rappresentando ai presenti che, in considerazione della ricoperta carica di Presidente del CdA di Gestione Integrata S.r.l., intende astenersi dalla votazione afferente l'affitto del complesso aziendale di titolarità di Gestione Integrata S.r.l., pur sottolineando il valore positivo dell'operazione per la società concedente.

Analogamente la Dott.ssa Mogilatova rileva la propria qualità di membro del Consiglio di Amministrazione nonché Direttore Generale di Exitone S.p.A., intendendo pertanto astenersi, dalla votazione afferente l'affitto del complesso aziendale di titolarità di Exitone S.p.A. pur anch'essa sottolineandone il valore positivo.

Il Presidente propone pertanto di suddividere la votazione dell'argomento posto all'ordine del giorno assumendo due distinte delibere.

Il Consiglio di Amministrazione, all'esito di approfondito confronto,

all'unanimità, ma con l'astensione motivata del Presidente

DELIBERA

- di conferire alla Dott.ssa Alexandra Mogilatova, ogni e più ampio potere e facoltà di legge affinché, in nome e per conto della Società, abbia a compiere in via definitiva le operazioni di affitto del complesso aziendale di Gestione Integrata S.r.l., e dunque abbia a sottoscrivere i relativi contratti e, ove occorra, ogni altro atto a ciò connesso, ivi compresa la sottoscrizione di contratti preliminari e atti ad essi connessi, ivi inclusa la formalizzazione (attraverso idonei strumenti contrattuali) del subentro di GIONE nelle quote delle società consortili:

Orgoglio Cultura scarl, Energetika scarl, SIL scarl e del Consorzio Stabile [illegible] il perfezionamento del predetto affitto, in modo che alla stessa non possano mai essere eccepiti difetti od indeterminatezza di poteri, a titolo gratuito e con promessa di avere l'operato della Dott.ssa Mogilatova *per rato et valido* e fin d'ora ratificato.

nonché, con l'astensione motivata della Dott.ssa Mogilatova

DELIBERA

- di conferire al Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott.ssa Barbara Bonino, ogni e più ampio potere e facoltà di legge affinché esso Presidente, in nome e per conto della Società, abbia a compiere in via definitiva le operazioni di affitto del complesso aziendale di EXITone S.p.A., e dunque abbia a sottoscrivere i relativi contratti e, ove occorra, ogni altro atto a ciò connesso, ivi compresa la sottoscrizione di contratti preliminari e atti ad essi connessi, ivi inclusa la formalizzazione (attraverso idonei strumenti contrattuali) del subentro di GIONE S.p.A. nelle quote delle società consortili: Orgoglio Cultura scarl, Energetika scarl, IT Audit scarl, per il perfezionamento del predetto affitto, nonché per la sottoscrizione dell'Usufrutto delle quote di PIC S.r.l. (Poliedra Ingegneria Clinica), per la durata di cinque anni ad un canone congruo, in modo che allo stesso non possano mai essere eccepiti difetti od indeterminatezza di poteri, a titolo gratuito e con promessa di avere l'operato del Presidente *per rato et valido* e fin d'ora ratificato.

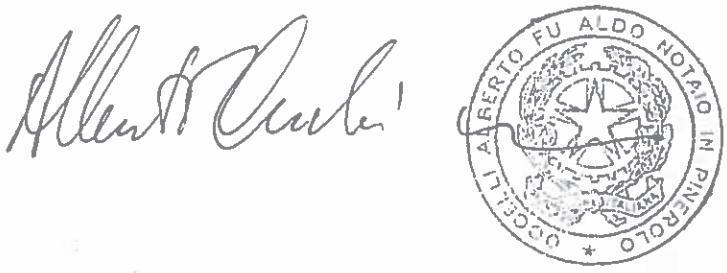
OMISSIS

Non essendovi null'altro da deliberare e nessuno domandando la parola, la seduta viene tolta alle ore 19,45 previa lettura e sottoscrizione del presente verbale.

Il Segretario
Dott. Alberto Robiglio

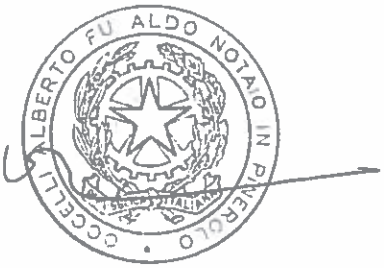
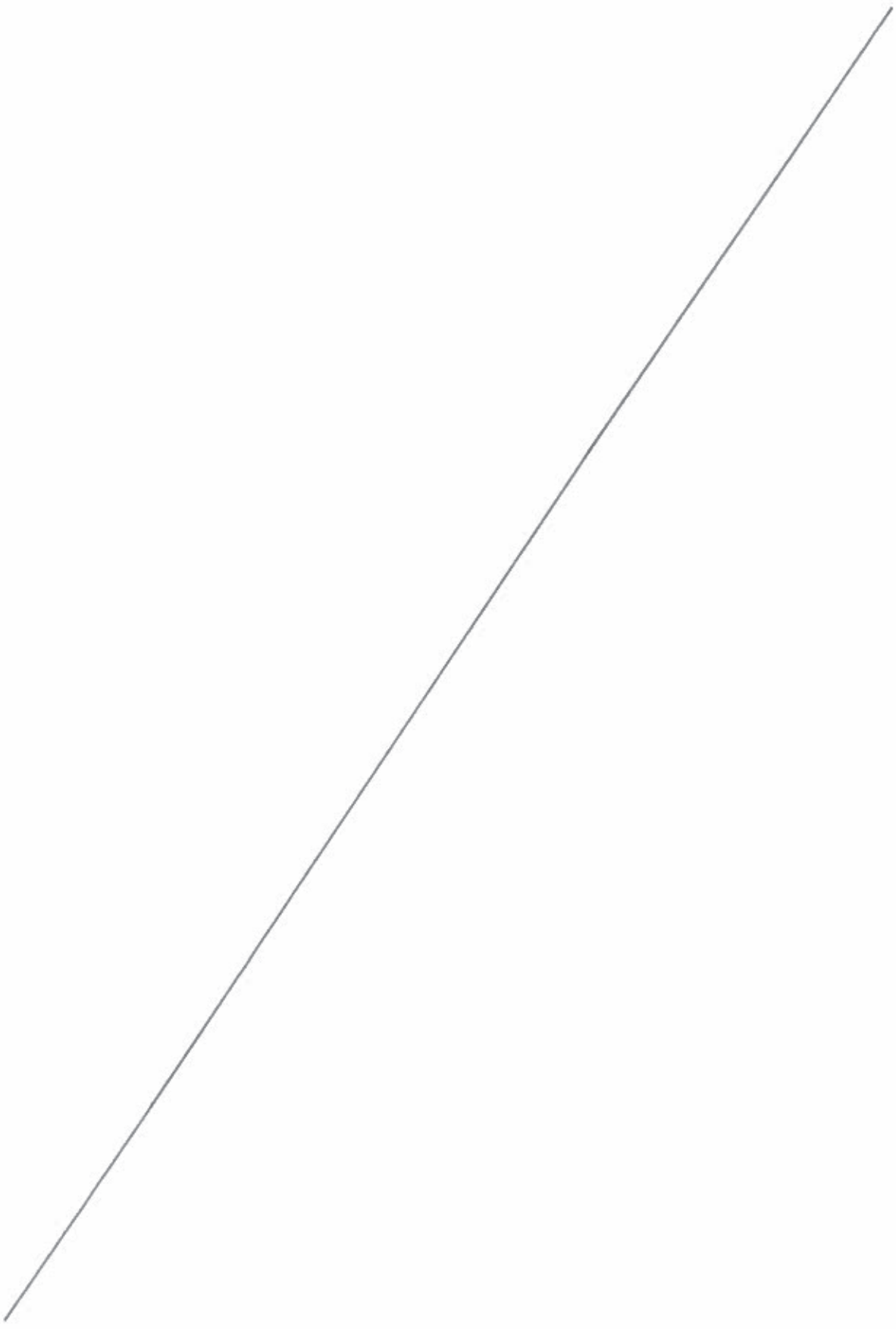
Il Presidente
Dott.ssa Barbara Bonino

REPERTORIO N. 80183
Copia conforme all'originale desunto dalle pagine 16, 17, 18, 19 et 20 del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della società "GI ONE SPA" con sede in Pinerolo, Stradale San Secondo n. 96, codice fiscale 11940290015.
Libro debitamente numerato e tenuto a norma di Legge che mi venne esibito dalla signora:
- BONINO Barbara, nata a Torino il 5 giugno 1970, domiciliata a San Pietro Val Lemina, via Francesco Petrarca n. 25
alla quale venne restituito
Le parti e le pagine omesse non alterano nè modificano il contenuto del presente estratto.
Rilasciato da me dottor Alberto OCCELLI, Notaio in Pinerolo consta di trefogli
Pinerolo lì, ventotto Luglio duemiladiciotto.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE FIRMATO A NORMA DI LEGGE

Impiega numero ventisette pagine ----------

Si rilascia per uso parte ----------

Pinerolo lì 2 agosto 2018 ----------