

CALAFIORI - RICCI & ASSOCIATI
STUDIO NOTARILE

COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

Notaio Giuseppe Calafiori

16 marzo 2022 - N. 88252 / 28262 di repertorio

20122 Milano - Piazza S. Babila, 1 – Tel. 02/76008225, 02/6597205 - Fax 02/784028, 02/654339

20097 San Donato Milanese - Via J.F. Kennedy, 28 - Tel. 02/51621332

20821 Meda – Corso della Resistenza, 23 - Tel. 0362/1739580

Codice fiscale e Partita IVA: 08862300962

info@srcnotai.it

N. 88252 di rep.

N. 28262 di racc.

COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2022 (duemilaventidue), questo giorno 16 (sedici) del mese di marzo.

16 marzo 2022

In Milano, nel mio studio in Piazza San Babila n. 1.

Avanti a me dr. GIUSEPPE CALAFIORI, Notaio residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono presenti i signori:

- MILONE Andrea, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, che interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di componente del Consiglio di Amministrazione per conto ed in rappresentanza della società unipersonale:

"COVESTRO S.R.L."

con sede in Filago (BG), via delle Industrie n. 9, capitale sociale Euro 20.000.000,00= interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo: 03599730961, iscritta presso il Repertorio Economico Amministrativo di Bergamo al n. 340271 (*società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "Covestro Deutschland AG "*), munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 27 ottobre 2021 che, per estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- LOCATELLI Stefano, nato domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale Consigliere Delegato per conto ed in rappresentanza della società unipersonale:

"SYNTHOMER S.R.L."

con sede in Filago (BG), via delle Industrie n. 9, capitale sociale Euro 2.600.000,00= interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo: 11966450154, iscritta presso il Repertorio Economico Amministrativo di Bergamo al n. 303154 (*società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "Synthomer Plc"*), munito degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 10 dicembre 2021, che per estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

premettono che

1) le società "Covestro s.r.l." e "Synthomer S.r.l." sono proprietari di fabbricati all'interno del complesso industriale sito in Comune di Filago, via delle Industrie n. 9, località Marne;

2) la "Synthomer S.r.l." ha manifestato la propria necessità di ampliare la superficie del complesso industriale, dalla medesima acquistato in proprietà superficaria con i seguenti atti:

a) di scissione della società Bayer S.p.A., con socio unico, con sede in Milano, viale Certosa n. 130, in data 11 novembre 1996 n. 18665/2094 di rep., a mio rogito, registrato a Milano - Atti Pubblici - il 26 novembre 1996 al n. 20330 serie 1B, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 27 febbraio 1997 n.ri 6788/5316 e,

b) di costituzione del diritto di superficie da parte della società Bayer S.p.A., in data 2 luglio 1998 n. 26282/3486 di rep., a mio rogito, registrato a Milano - Atti

REGISTRATO ALLA

AGENZIA DELLE ENTRATE

UFFICIO Milano - DP II

Il 17/03/2022

N. 26568

Serie 1T

€ 830,00

TRASCritto

a BERGAMO

il 17/03/2022

ai nn. 15162/9896

per € 90,00

Pubblici - il 22 luglio 1998 al n. 17993 serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 29 luglio 1998 n.ri 28507/22396;

c) di costituzione del diritto di superficie e cessione di proprietà superficaria da parte della Covestro s.r.l. in data 24 luglio 2018 n. 81896/24748 di rep., a mio rogito, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2 il 3 agosto 2018 al n. 42722, Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 6 agosto 2018 n.ri 40983/28687 e n.ri 40984/26688;

3) è altresì in essere un contratto di locazione di terreno stipulato tra Covestro S.r.l. e Synthomer S.r.l. in data 24 luglio 2018 in mia autentica n. 81898/24750 di rep., registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 3 agosto 2018 al n. 42686 Serie 1T, avente ad oggetto la locazione a favore di Synthomer S.r.l. dell'area situata all'interno del polo di Filago (BG), Via delle Industrie 9 e, precisamente individuata nelle seguenti particelle:

- Sezione urbana MA foglio 3 mappale 938 sub 702 di 9.576 mq.;

- Sezione urbana MA foglio 3 mappale 938 sub 714 di 3.995 mq.;

4) "Synthomer S.r.l." ha ora individuato, quali porzioni adatte al necessario ampliamento, le porzioni immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Filago come segue:

- Sez. Urbana MA foglio 3 mappale 938 sub 703 di 86 mq.;

- Sez. Urbana MA foglio 3 mappale 938 sub 706 di 151 mq.;

- Sez. Urbana MA foglio 3 mappale 938 sub 744 di 1.670 mq.;

- Sez. Urbana MA foglio 3 mappale 938 sub 745 di 41 mq.;

per un totale di circa 1.948 (millenovecentoquarantotto) mq.;

5) "Synthomer s.r.l." ha altresì manifestato la necessità di convertire in costituzione di diritto di superficie, mantenendo inalterate le condizioni economiche, l'attuale terreno in locazione e di cui al sopra citato contratto del 24 luglio 2018 n. 81898/24750 di rep.;

6) Covestro s.r.l. si è dichiarata concorde nel costituire il nuovo diritto di superficie di cui al precedente punto 4) e come meglio più avanti descritti, nonché di convertire in diritto di superficie l'attuale terreno in locazione di cui al precedente punto 5);

7) che le aree sono inserite in un più ampio Comparto già oggetto di accordi intervenuti Covestro s.r.l. e il Comune di Filago e di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata con atto in data 13 febbraio 1990 n. 98324 di rep. a rogito dr. Salvatore Barbatì, notaio in Ponte San Pietro, registrata a Ponte San Pietro, il 5 marzo 1990 n. 145 serie 1, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 9 marzo 1990 ai n.ri 7839/5903 e di cui alla successiva Convenzione Integrativa predisposta dallo stesso Comune di Filago ed accettata dalla "PolymerLatex" (ora "Synthomer S.r.l.") con lettera in data 20 marzo 1998 n. 1604 di prot. e dalla "BAYER S.P.A." (ora Covestro s.r.l.) con lettera in data 20 marzo 1998 n. 1605 di prot.;

tutto ciò premesso e confermato

i comparenti, nelle loro rispettive qualità,

stipulano e convengono quanto segue

PRIMO

Le premesse e gli allegati del presente atto costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

SECONDO

La società **Covestro s.r.l.**, come sopra rappresentata,

costituisce a titolo oneroso

a favore della **Synthomer S.r.l.** che, come sopra rappresentata, accetta.....
.....ai sensi dell'art. 952 primo comma C.C.....

il diritto di superficie sulle seguenti aree.....

IN COMUNE DI FILAGO (BG)

Porzioni di terreno edificabili della superficie complessiva pari a circa 15.203 (quindicimiladuecentotré) mq, censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:.....

* Sez. Urbana MA - Foglio 3 (tre) mappale 938 (novecentotrentotto) **subalterno**

702 (settecentodue) - area urbana - mq. 9.576 - via Delle Industrie n. 9 - piano T;

* Sez. Urbana MA - Foglio 3 (tre) mappale 938 (novecentotrentotto) **subalterno**

703 (settecentotré) - area urbana - mq. 86 - via Delle Industrie n. 9 - piano T;.....

* Sez. Urbana MA - Foglio 3 (tre) mappale 938 (novecentotrentotto) **subalterno**

706 (settecentosei) - area urbana - mq. 151 - via Delle Industrie n. 9 - piano T;.....

* Sez. Urbana MA - Foglio 3 (tre) mappale 938 (novecentotrentotto) **subalterno**

744 (settecentoquarantaquattro) - area urbana - mq. 1.670 - via Delle Industrie n.

9 - piano T;.....

* Sez. Urbana MA - Foglio 3 (tre) mappale 938 (novecentotrentotto) **subalterno**

745 (settecentoquarantacinque) - area urbana - mq. 41 - via Delle Industrie n. 9 -

piano T;.....

* Sez. Urbana MA - Foglio 3 (tre) mappale 938 (novecentotrentotto) **subalterno**

746 (settecentoquarantasei) - area urbana - mq. 3.679 - via Delle Industrie n. 9 -

piano T;.....

Coerenze in contorno.....

- del subalterno 702: mappale 938 sub. 743 - sub. 733 – sub.703 – sub. 705 – sub. 706 – sub. 717 – sub. 718;.....

- del subalterno 703: mappale 938 sub. 733 – sub.702;.....

- del subalterno 706: mappale 938 sub. 733 – sub. 702;.....

- del subalterno 744: mappale 938 sub. 743;.....

- del subalterno 745: mappale 938 sub. 743 – sub.733 – sub. 746;.....

- del subalterno 746: mappale 938 sub. 743 – sub. 733 – 715 - sub.716 – sub. 747.

A migliore identificazione delle aree in oggetto le parti fanno espresso riferimento al tipo planimetrico rappresentante il più ampio complesso industriale sul quale le stesse aree sono individuate con cerchio di colore rosso, tipo che, previa sottoscrizione ai sensi di legge, si allega al presente atto sotto la lettera “C”.....

La società **Synthomer S.r.l.**, come sopra rappresentata, prende atto e accetta che ex art. 1062 C.C. esiste servitù di passaggio a carico del fondo acquistato in diritto di superficie e censito al Catasto Fabbricati come segue ("fondo servente"):

* Sez. Urbana MA - **Foglio 3 (tre) mappale 938 (novecentotrentotto) subalterno**

702 (settecentodue) - area urbana - mq. 9.576 - via Delle Industrie n. 9 -

piano T;.....

a favore di **Covestro s.r.l.** che, come sopra rappresentata, nè prende atto e accetta, per l'utilità del "fondo dominante" censito al Catasto Fabbricati come segue:.....

Sez. MA - **Foglio 2 (due) - mappale 73 (settantatré) - subalterno 739 (settecentotrentanove) e Foglio 3 (tre) mappale 938 (novecentotrentotto) - subalterno**

743 (settecentoquarantatré) tra loro graffiati- via Delle Industrie n. 9 - piano S1-T-1 - categoria D/7 - classe - Rendita Catastale euro 255.360,00.....

Più precisamente il peso già esistente sopra il fondo servente per l'utilità del fon-

do dominante consiste nel consentire il passaggio pedonale e/o carraio e/o con ogni altro macchinario eventualmente utile per accedere al serbatoio di azoto attualmente sito sul fondo servente per tutte le necessarie attività di riempimento, gestione e manutenzione obbligandosi eventualmente le parti a regolare in buona fede e con separati accordi il miglior esercizio della servitù in questione.

Ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, - ove occorra ed ove effettivamente richiesto - si dà espressamente atto che:

- le unità immobiliari urbane di cui sopra sono identificate al Catasto Fabbricati con gli estremi sopra riportati e sono intestate catastalmente in conformità con le risultanze dei registri immobiliari;

- ai predetti estremi catastali corrisponde la planimetria catastale che, in copia, si allega al presente atto sotto la lettera "D", sulla quale il fondo servente è evidenziato in colore giallo.

Inoltre le parti, sotto la propria esclusiva responsabilità, dichiarano che la suddetta planimetria depositata in catasto ed i relativi dati catastali sono conformi allo stato di fatto delle unità immobiliari urbane di cui sopra sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale.

TERZO

Tutto quanto sopra è convenuto ed accettato per il convenuto prezzo complessivo di **euro 418.145,42 (quattrocentodiciottomilacentotrentacinque virgola quaratadue)** oltre IVA come per legge.

Il pagamento della cifra complessiva sopra indicata avverrà con n. 58 (cinquantotto) rate mensili pari ciascuna ad **euro 7.209,40 (settemiladuecentonove virgola quaranta)** oltre IVA a seguito dell'emissione delle fatture con pagamento a 30 (trenta) giorni data fattura; il primo mese di riferimento è marzo 2022. Le suddette rate andranno versate a mezzo bonifico bancario sul conto corrente già in uso tra le parti in virtù del citato contratto di locazione, la cui cessazione in data odierna sarà comunicata a cura della parte cedente presso la competente Agenzia delle Entrate.

La parte cedente dichiara di rinunciare ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale potesse scaturire dal presente atto, con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in riferimento al disposto dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito, con modificazioni, nella legge 4 agosto 2006 n. 248, i signori Andrea Milone e Stefano Locatelli, da me notaio richiamati sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la propria responsabilità

dichiarano:

a) che il prezzo verrà pagato con le modalità sopra indicate;

b) che per la conclusione del presente atto non si sono avvalsi dell'opera professionale di alcun mediatore e/o agente immobiliare e che non sono state comunque corrisposte somme a titolo di mediazione ai sensi dell'art. 1754 e ss. del Codice Civile.

QUARTO

CLAUSOLE CONTRATTUALI

1) Le aree su cui è stato costituito il diritto di superficie sono considerate dalle parti a corpo e non a misura, nel loro attuale stato di fatto e di diritto, e con tutti i patti, condizioni, oneri e servitù contenuti e richiamati nell'atto di provenienza, unitamente a maggior consistenza, in data 29 gennaio 1970 n. 15520/9454 di

rep., in autentica dr. Patanè Santo, notaio in Capriate San Gervasio, registrato a Bergamo il 14 febbraio 1970 al n. 1183, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 17 febbraio 1970 ai nn. 2616/2098.

2) Possesso e godimento del diritto di superficie delle aree in oggetto si trasferiscono alla Synthomer S.r.l. da oggi a tutti gli effetti attivi e passivi.

3) La parte costituente presta la garanzia per l'evizione a sensi di legge e garantisce la titolarità di quanto in contratto e la sua libertà da oneri reali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

4) La durata del diritto di superficie in contratto viene fissata concordemente fra le parti – ex art. 953 c.c. - sino al 31 (trentuno) dicembre 2026 (duemilaventisei). Pertanto allo scadere del detto termine il diritto di superficie e/o la proprietà superficiaria degli immobili costruiti e da costruire da parte di Synthomer S.r.l. si estinguerà ed il proprietario del suolo Covestro s.r.l. – o suoi aventi causa – diventerà automaticamente proprietario delle costruzioni effettuate.

La Synthomer S.r.l. titolare della proprietà superficiaria degli immobili costruendi sulle aree in oggetto, dovrà alla scadenza del suddetto termine, provvedere comunque alla demolizione di ogni manufatto costruito, con conseguente liberazione dei terreni previa rimozione di ogni costruzione e/o detrito, il tutto a proprie totali cura e spese, fatto comunque salvo quanto tra le parti già concordato e definito relativamente all'obbligo di Synthomer di effettuare, a propria cura e spese in accordo con Covestro, una approfondita *due diligence* ambientale del terreno e di procedere, se necessario, sempre a propria cura e spese, alla sua bonifica.

5) La proprietà superficiaria si intenderà estesa nel sottosuolo per quanto unicamente necessario a mantenere al di sopra del suolo le costruzioni effettuate.

6) Modifiche essenziali rispetto all'utilizzo del costruendo da parte di Synthomer S.r.l., quali, ad esempio, cambiamento di destinazione dei locali o della loro estensione, anche strutturale, richiederanno la preventiva autorizzazione scritta da parte della Covestro s.r.l. o dei suoi aventi causa.

7) Tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione di quanto costruendo dalla Synthomer S.r.l. sono a carico di quest'ultima.

8) Sono pertanto autorizzate tutte le conseguenti formalità di voltura catastale nonché di trascrizione ipotecaria, quest'ultima a richiesta di chiunque.

9) Viene dato atto che per l'intero complesso industriale esistono servizi comuni, anche di natura tecnologica, per cui si intendono costituite con il presente atto tutte le servitù - necessarie per l'edificazione - sia attive che passive, anche reciproche e non apparenti, con facoltà per le società Covestro s.r.l. e Synthomer S.r.l. (e/o loro aventi causa) di meglio individuare e/o regolamentare tali servitù.

10) Ai fini e per gli effetti dell'art. 30 del Testo Unico dell'Edilizia n. 380 del 2001, si allegano in un unico fascicolo al presente atto sotto la lettera "E" le copie conformi digitali dei seguenti certificati:

- certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune di Filago in data 18 febbraio 2022 Prot. N. 1444 relativo ai subalterni 744 e 745;

- certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune di Filago in data 3 marzo 2022 Prot. N. 1868 relativo ai subalterni 702, 703, 706 e 746.

La società "Covestro s.r.l.", come sopra rappresentata, dichiara che successivamente a tali date non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti le aree.

11) Con riferimento alla tassazione del presente atto, le parti dichiarano che la costituzione a titolo oneroso del diritto di superficie in contratto è soggetta all'Imposta sul Valore Aggiunto I.V.A. a' sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e

successive modifiche ed integrazioni, con assolvimento delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale in misura fissa.

Spese notarili e tasse relative al presente contratto restano in capo a Synthomer.

12) Le parti dichiarano di aver prima d'ora preso visione degli allegati e pertanto dispensano me Notaio dalla lettura dei medesimi.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano ed a conferma con me Notaio lo sottoscrivono alle ore 15,15 (quindici virgola quindici).

Consta il presente di quattro fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia e da me completati per facciate intere dodici e fin qui la tredicesima.

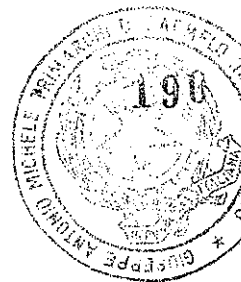
In originale firmati:

Andrea Milone

Stefano Locatelli

Giuseppe Calafiori Notaio (L.S.)

ALLEGATO ^uA⁴ AL N. 88252/28262 di rep.



Covestro s.r.l.

Sede legale in Filago (BG) – Via delle Industrie, n. 9

Capitale sociale euro 20.000.000 interamente versato

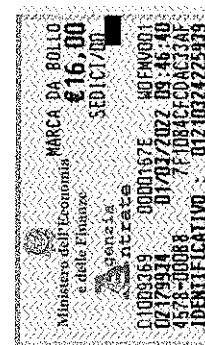
Codice fiscale e Registro delle Imprese di Bergamo n. 035.9973.0961

R.E.A. della C.C.I.A.A. di Bergamo n. 340.271 – Partita I.V.A. n. 035.9973.0961

Direzione e coordinamento: Covestro Deutschland AG, Leverkusen (Germania)

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il giorno **27 ottobre 2021** alle ore 11:00, a seguito di regolare convocazione, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Società per discutere e deliberare sul seguente



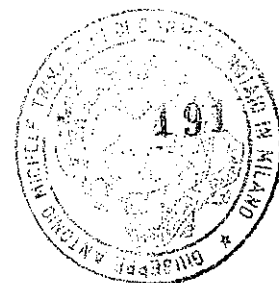
Ordine del giorno:

- 1) concessione di diritto di superficie a Filago (Bergamo);
- 2) varie conseguenziali.

Assume la presidenza della riunione, su unanime designazione degli intervenuti ai sensi dell'art. 12.3 dello Statuto, il Presidente Ing. Mario Ceribelli, il quale constata e fa constatare che, oltre a sé medesimo, sono presenti i Consiglieri Dott. Andrea Milone e Dott. Massimo Fasano. Per il collegio sindacale sono presenti i sindaci effettivi dott. Michele Pirota e dott. Carlo Gnetti, mentre partecipa in audio-conferenza il presidente dott. Marco de Ruvo. Gli intervenuti danno atto che al dott. De Ruvo, del quale è avvenuta l'identificazione, è consentito seguire la discussione e intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, essendo statagli preventivamente inviata tutta la documentazione relativa alla riunione.

Il presidente propone la nomina della Dott.ssa Rita Comi come segretario della presente riunione che, dopo aver ottenuto l'unanime consenso degli





intervenuti, dichiara di accettare.

Il presidente della riunione, dopo aver constatato e fatto constatare la regolare convocazione del Consiglio e la presenza degli amministratori, accertata la conoscenza dei partecipanti sugli argomenti posti in discussione, dichiara validamente costituita la riunione e atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

1) Concessione di diritto di superficie a Filago (Bergamo).

Il presidente informa i presenti della richiesta avanzata da Synthomer S.r.l., relativa, da un lato, alla necessità di trasformare il terreno attualmente concesso in locazione in proprietà superficiaria e, dall'altro, di ampliare il diritto di superficie in genere su ulteriori porzioni di terreno contigue a quelle già ricevute da Bayer S.p.A. di Milano con l'atto di costituzione del diritto di superficie del 2 luglio 1998 e successivamente integrato dalla nostra società con atto del 24 luglio 2018, del quale si richiamano condizioni e modalità e tra le quali si ricorda la durata fino al 31 dicembre 2026.

Per quanto attiene alla trasformazione dell'attuale contratto di locazione in proprietà superficiaria, per un totale di 13.399 mq, è giustificata dalle esigenze di Synthomer S.r.l. di installare delle garitte di controllo nelle proprie pensiline di carico e scarico materiali e delle installazioni a supporto delle attività di produzione.

L'estensione riguarderà invece circa 1.500 mq in proprietà superficiaria destinate ad una serie di progetti di ampliamento dell'attuale capacità produttiva del gruppo in Filago con la creazione di una nuova area dedicata

25 alle energie ed alle utilities correlate.



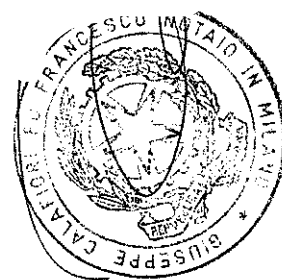
Il corrispettivo per la costituzione della proprietà superficiaria sulle sopradescritte aree è stato determinato in poco meno di euro 80.000,00 all'anno fino al 2026, anno in cui cesserà il diritto di superficie in genere originario, o importo che verrà meglio definito nell'atto – che sarà sottoscritto alla presenza di un Notaio – considerati tutti gli accordi in essere fra le parti e che potrà essere oggetto di eventuali necessari adeguamenti in considerazione della necessità di procedere o meno anche a rettifiche e/o migliori individuazioni catastali di quanto originariamente concesso in diritto di superficie nel 1998 e del 2018.

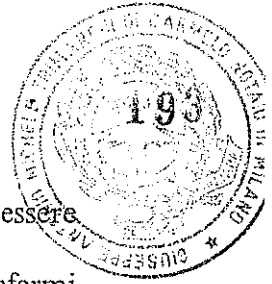
Dopo ampia discussione, ottenuto ogni utile chiarimento sull'impostazione degli accordi con la controparte, il Consiglio di amministrazione all'unanimità

d e l i b e r a

di conferire disgiunto mandato e connessi poteri di rappresentanza legale al presidente, all'amministratore delegato e agli altri amministratori pro tempore della Società - tutti domiciliati per la carica in 24040 Filago (Bergamo) in via delle Industrie n. 9 – per risolvere il vigente contratto di locazione, intervenire all'atto di costituzione, a titolo oneroso, del diritto di proprietà superficiaria ai sensi dell'art. 952 cod. civ. sia della parte di terreno attualmente in locazione che degli ulteriori circa 1.500 mq quale atto integrativo o di modifica dell'originario atto del 1998 ed al successivo del 2018, il tutto sempre a favore della società "Synthomer S.r.l." con sede in Filago (Bergamo), Via delle Industrie n. 9, su parte del complesso industriale sito nel Comune di Filago (Bergamo), Via delle Industrie n. 9. La

25 durata anche della nuova proprietà superficiaria deve essere fissata– ex art.





953 cod. civ. – fino al 31 dicembre 2026 ed i diritti stessi dovranno essere regolati con patti di natura obbligatoria o reale sostanzialmente conformi comunque a quelli già in vigore dal 1998 e comunque, a livello economico, a condizioni non peggiorative rispetto all'attuale canone di locazione annuale.

All'uopo infine li investe di ogni e più ampio potere al riguardo, compreso quello di meglio identificare l'oggetto del diritto di superficie e della proprietà superficiaria, anche con più esatti dati catastali e di determinarne il prezzo di concessione, fissare le modalità di pagamento, esigere, dichiarare già esatti prezzi e corrispettivi, rilasciando le corrispondenti quietanze, rinunciare comunque all'ipoteca legale, prestare le garanzie di legge anche per l'evizione, rendere dichiarazioni agli effetti dell'imposta sull'incremento del valore degli immobili, fare dichiarazioni ai fini della provenienza catastale, firmare l'atto ai patti di legge e consuetudine ed a quei patti anche di ordine tecnico che riterrà del caso con esonero da responsabilità del competente conservatore dei Registri Immobiliari, rendere dichiarazioni sul condono edilizio, e di fare infine tutto quant'altro ritenuto utile e necessario nell'interesse della Società e per l'esecuzione del mandato loro conferito, attribuendo loro altresì, disgiuntamente, la facoltà di nominare, in loro sostituzione, speciali procuratori con pari o più limitati poteri. Il tutto con promessa di averne l'operato per rato e valido.

Null'altro essendovi da deliberare, la seduta viene tolta alle ore 11:30 previa lettura ed unanime approvazione del presente verbale.

Il Presidente

Il Segretario

25 (Mario Ceribelli)

(Rita Comi)

N. 88250 di rep.

Certifico io sottoscritto dott. GIUSEPPE CALAFIORI, Notaio residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, che la presente è copia conforme all'originale come leggasi sul libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della società:

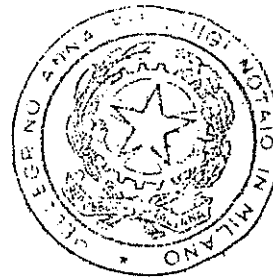
"COVESTRO S.R.L."

con sede in Filago (BG), Via delle Industrie n. 9, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro al Registro delle Imprese di Bergamo: 03599730961 - libro numerato, bollato ed inizialmente vidimato prima dell'uso dal dott. Giuseppe Antonio Michele Trimarchi Notaio in Milano, in data 12 febbraio 2014 al n. 7768 di rep., regolarmente tenuto à sensi di legge.

Milano, Piazza San Babila n. 1, addì 16 (sedici) marzo 2022 (duemilaventidue).



ALLEGATO "B" AL N. 88252/28262 di rep.



Synthomer S.r.l. di Socio Unico

Sede legale in Filago (BG) - via delle Industrie n. 9

Capitale sociale Euro 2.600.000,00 i.v.

Codice fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo n. 11966450154

R.E.A. della CCIAA di Bergamo n. 303154 - Partita IVA n. 11966450154

Direzione e coordinamento: Synthomer Plc (London - United Kingdom)

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DEL 10 DICEMBRE 2021

Oggi, 10 dicembre 2021, alle ore 9.30 presso la sede legale in Filago (BG) - Via delle Industrie n. 9; si è riunito, a seguito di regolare convocazione, il Consiglio di Amministrazione di SYNTHOMER S.r.l..

Ai sensi dello Statuto sociale, su designazione degli intervenuti, assume la presidenza della riunione il Consigliere Delegato sig. Stefano Locatelli il quale, con il consenso degli intervenuti, chiama a fungere da segretario il dott. Luca Zoani, che accetta.

Il Presidente informa che, alla luce di quanto stabilito dal Decreto-legge del 17 marzo 2020 n. 18 (cd. Decreto Cura Italia), come convertito con modificazioni dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, emesso a seguito della diffusione del COVID-19, del Decreto-legge 14 agosto 2020 n. 104 ed in particolare della Massima n. 187 emessa dal Consiglio Notarile di Milano in data 11 marzo 2020 applicabile - *mutatis mutandis* - anche alle riunioni consiliari, e come esteso dall'articolo 6 del Decreto Legge n. 105 del 23 luglio 2021, le riunioni si considerano validamente costituite per audio conferenza, in deroga alle disposizioni statutarie, anche se il Presidente e il Segretario verbalizzante non sono fisicamente presenti nello stesso luogo a condizione che i mezzi di telecomunicazione garantiscano l'identificazione dei partecipanti.





Ai sensi dell'art. 126 dello Statuto sociale, oltre a sé medesimo nella predetta qualità partecipano alla riunione mediante collegamento in audio conferenza il Presidente del Consiglio di Amministrazione, sig. Richard Atkinson, il Consigliere Maurizio Crippa e il Sindaco Unico dr. Marco de Ruvo.

Gli intervenuti danno atto che è già avvenuta l'identificazione dei partecipanti, è consentito seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti, all'ordine del giorno, essendo stata inviata preventivamente tutta la documentazione, debitamente tradotta in lingua inglese, ed essendo garantita da parte del signor Locatelli una traduzione simultanea in lingua inglese in merito allo svolgimento della riunione.

Il Presidente, dopo aver constatato e fatto constatare la presenza della totalità dell'organo amministrativo e del Sindaco Unico, dichiara validamente costituita la riunione e passa alla trattazione del seguente

Ordine del Giorno:

- 1) *Estensione di diritto di superficie a Filago (Bergamo) mediante costituzione di diritto di superficie e acquisto di proprietà superficiaria; conferimento poteri; delibere inerenti e conseguenti;*
- 2) *Risoluzione del contratto di locazione tra Synthomer e Covestro S.r.l. e contestuale conversione delle aree in locazione in diritti di superficie mediante costituzione di diritto di superficie e acquisto di proprietà superficiaria; conferimento poteri; delibere inerenti e conseguenti;*
- 3) *Varie ed eventuali.*

Passando alla trattazione congiunta del primo e secondo punto all'ordine del giorno (*Estensione di diritto di superficie a Filago (Bergamo) mediante costituzione di diritto di superficie e acquisto di proprietà superficiaria; conferimento poteri; delibere inerenti e conseguenti // Risoluzione del contratto di locazione tra*



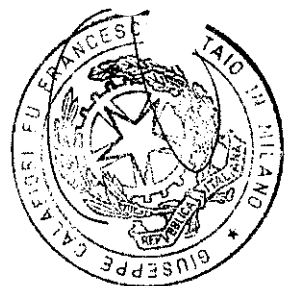
Synthomer e Covestro S.r.l. e contestuale conversione delle aree in locazione in diritti di superficie mediante costituzione di diritto di superficie e acquisto di proprietà superficiaria; conferimento poteri; delibere inerenti e conseguenti), il Presidente ricorda ai presenti che la Società ha acquistato da Covestro S.r.l. il diritto di superficie ex 952 c.c. di una porzione del complesso industriale sito in Filago, Via delle Industrie 9 (*"Complesso Industriale"*), dapprima con atto notarile del 2/7/1998 (REP. 26282) mq 3298 e, successivamente, con atto notarile del (14/7/2018 REP 81898) ulteriori mq 611, da valersi entrambi fino al 31/12/2026.

Il Presidente dà atto che la Società ha manifestato a Covestro S.r.l. l'esigenza di ampliare, negoziandone i termini e le condizioni, ivi incluso il corrispettivo, la superficie del Complesso Industriale aggiungendo una ulteriore superficie di circa mq 1700 come sarà più precisamente individuata entro la data che la Società e Covestro S.r.l. firseranno per la stipula dell'atto notarile.

Il Presidente dà altresì atto che la Società ha preso accordi con Covestro S.r.l. in merito alla conversione della locazione dell'area di cui al contratto di locazione sottoscritto il 3/08/2018 - REP 81898/24750 (*"Contratto di Locazione"*) in diritti di superficie mediante la stipulazione di un atto notarile di costituzione e acquisto di tali diritti, al prezzo che le parti stesse concorderanno. In particolare, ricorda il Presidente, tale ultima operazione interesserà una superficie del Complesso Industriale pari mq 13399.

Alla luce di quanto sopra, il Presidente espone ai presenti la necessità di conferire ai soggetti a tale scopo individuati i poteri utili e necessari per perfezionare ogni atto connesso alla sopradescritta operazione da considerarsi unitaria.

Al termine dell'esposizione si apre ampia discussione che consente di dare seguito alle richieste di informazioni da parte dei componenti del Consiglio di





Amministrazione e del Sindaco Unico.

Conclusa la discussione, il Consiglio, all'unanimità

Delibera:

di conferire a ciascun consigliere della Società, con firma disgiunta tra loro,

1) il potere di negoziare con Covestro S.r.l. i termini e le condizioni delle operazioni in seguito descritte, e contestualmente di sottoscrivere tutti gli atti, ivi inclusi quelli concernenti accordi di risoluzione consensuale, atti transattivi, contratti, documenti, atti, anche in forma notarile, aventi ad oggetto:

- (i) l'estensione, mediante la costituzione a titolo oneroso, a favore della Società, ai sensi dell'art. 952 c.c., di un diritto di superficie per la nuova superficie identificata in circa mq 1700 sui subalterni che saranno precisamente individuati dalle parti entro la data fissata per l'atto notarile nonché
- (ii) la risoluzione del Contratto di Locazione;
- (iii) la conversione dei diritti di cui al Contratto di Locazione mediante la costituzione di un diritto di superficie su tali particelle/subalterni per complessivi mq 13399, (i) e (iii) ai prezzi che verranno convenuti tra la Società e Covestro S.r.l.

All'uopo il Consiglio investe ciascun consigliere, disgiuntamente tra loro, di ogni più ampio potere a riguardo, compreso quello di meglio identificare l'oggetto del diritto di superficie e della proprietà superficiaria, anche con più esatti dati catastali, di concordare il prezzo di acquisto dei medesimi diritti, fissare le modalità di



pagamento e fare tutto quanto utile e necessario per l'esecuzione del
mandato loro conferito;

- 2) il potere di sub-delegare i poteri sopra indicati, individuando e
nominando eventualmente procuratori, anche in forma notarile.

Tutto quanto sopra con promessa di rato e valido.

Null'altro essendovi da deliberare, la seduta viene tolta alle ore 10.30 previa lettura
ed unanime approvazione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

(firma Zonani)

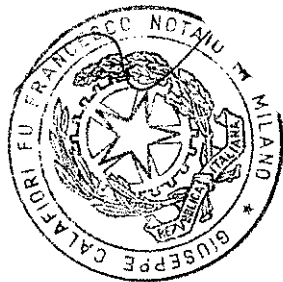
N. 88251 di rep.

Certifico io sottoscritto dott. GIUSEPPE CALAFIORI, Notaio residente in Milano,
iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, che la presente è copia conforme
all'originale come leggasi sul libro Verbali Consiglio della società:

"SYNTHOMER S.R.L."

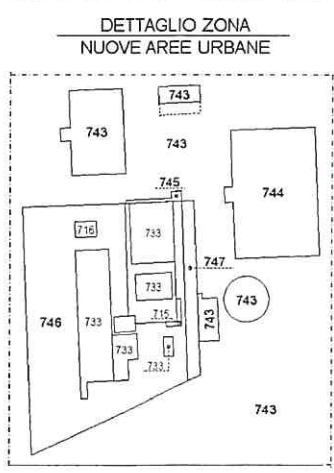
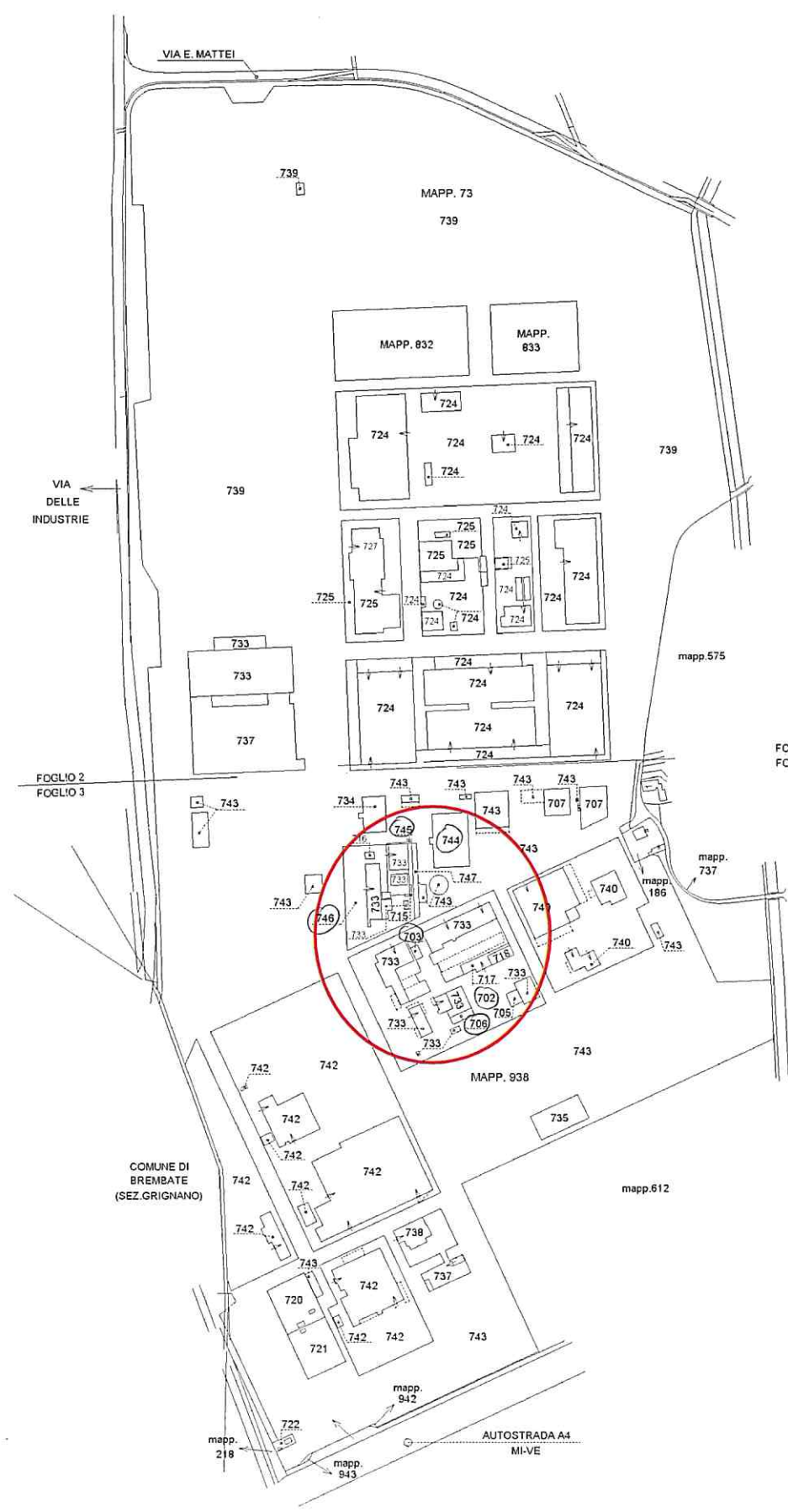
con sede in Filago (BG), Via delle Industrie n. 9, codice fiscale e numero di iscrizione
al Registro al Registro delle Imprese di Bergamo: 11966450154 - libro numerato,
bollato ed inizialmente vidimato prima dell'uso dal dott.ssa Anna Pellegrino Notaio
in Milano, in data 26 maggio 2020 al n. 45905 di rep., regolarmente tenuto à sensi di
legge.

Milano, Piazza San Babila n. 1, addì 16 (sedici) marzo 2022 (duemilaventidue).



ALLEGATO 4^{CU} AL N. 88252/28262 di rep.

PIANO TERRA



sub. 744 = Area Urbana mq. 1.670
 sub. 745 = Area Urbana mq. 41
 sub. 746 = Area Urbana mq. 3.679
 sub. 747 = Area Urbana mq. 316



FOGLIO 2
FOGLIO 3

ALLEGATO "D" AL N. 88752/28262 di rep.

MOD. AN (CEU)
LIRE
300

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 652)



MODULARIO
F. 119 - Ediz. 4/84

Planimetria di u.i.u. in Comune di FILAGO via DELLE INDUSTRIE civ. 9

PER DIVISIONE DEL FOGLIO 2
MAPP. 73 sub. 708 ASSUME IL
NUOVO IDENTIFICATIVO CATASTALE
FOGLIO 2
MAPP. 73
sub. 717

* Scala originale non disponibile. *



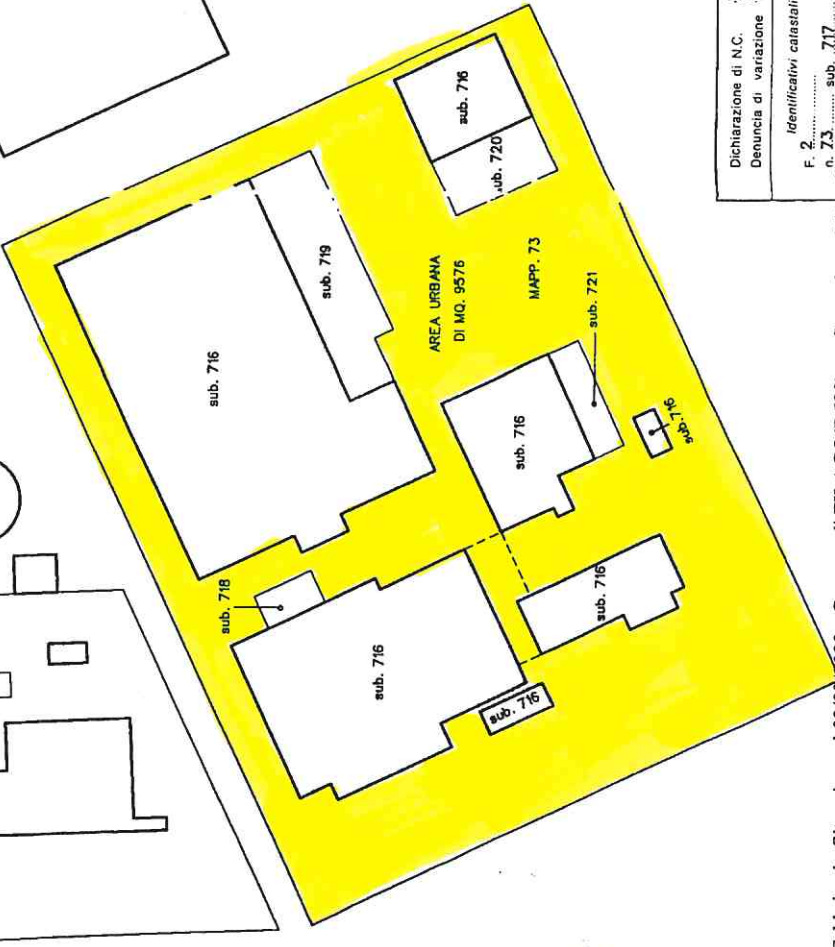
SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO



PIANO TERRA

MAPP. 73
sub. 705



Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione	<input type="checkbox"/>
Identificativi catastali F. 2	<input checked="" type="checkbox"/>
Compilata dal L'ARCHITETTO CITTERIO MAURILIO Iscritto all'albo degli ARCHITETTI della provincia di BERGAMO n. 1063	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2022 - Comune di FIL AGO (D588) - < Sez. urbana MAL - Foglio 3 - Particella 938 - Sub. 68-69-2000 > Firma



COMUNE DI FILAGO (Bg)
Ufficio Tecnico
Servizio Tecnico - Lavori Pubblici



Prot. n. 1444 del 18.02.2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

VISTE

la richiesta presentata in data 07.02.2022 con il prot. n. 980 pervenuta da Malvestiti Gianmaria in qualità di Legale Rappresentante della ditta Covestro s.r.l. di certificazione urbanistica dell'area di proprietà via Delle Industrie, 9 sita nel territorio del Comune di Filago contraddistinta:

MAPPALE n. 938 sub. 744 – 938 sub. 745 foglio 3 del Censuario di Filago sezione di Marne

- VISTO lo strumento urbanistico vigente in questo Comune;
- VISTO il D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTA la Legge 08.06.1990 n. 142 e s.m.i;
- VISTO il D.Lgs. 267/2000

CERTIFICA

- ❖ che le prescrizioni urbanistiche previste dal **PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO APPROVATO** (con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 09.03.2021 e s.l. e pubblicato sul BURL n. 1 del 05.01.2022), riguardanti l'area distinta al NCTR al numero di foglio/mappale

MAPPALE n. 938 sub. 744 – 938 sub. 745 foglio 3 del Censuario di Filago sezione di Marne

come risulta dalla planimetria allegata, munita di timbro e firmata dal Tecnico Comunale, sono le seguenti:

P.D.R. art. 53 AMBITO TESSUTO PRODUTTIVO ESISTENTE

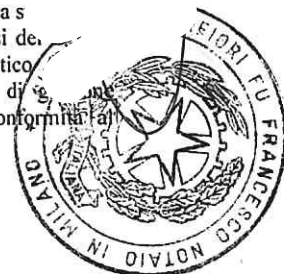
Le sopra indicate prescrizioni riguardano specificatamente i mappali oggetto di richiesta; si ricorda che nel caso di edificazione si dovranno rispettare tutte le norme contenute nelle N.T.A. del PGT consultabili presso l'ufficio tecnico comunale e sul sito internet del comune www.comune.filago.bg.it.

· Il presente certificato compilato in ogni sua parte, viene rilasciato per gli usi consentiti dalla legge, insieme all'allegata planimetria munita di data e timbro d'ufficio, fatte salve le indicazioni o vincoli derivanti dalle opere infrastrutturali future di tipo sovracomunali.

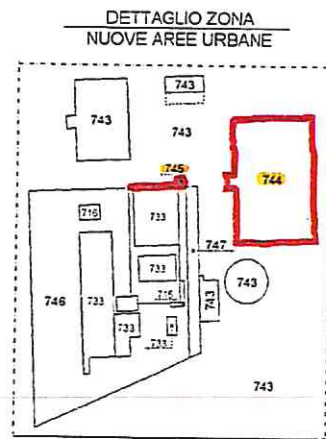
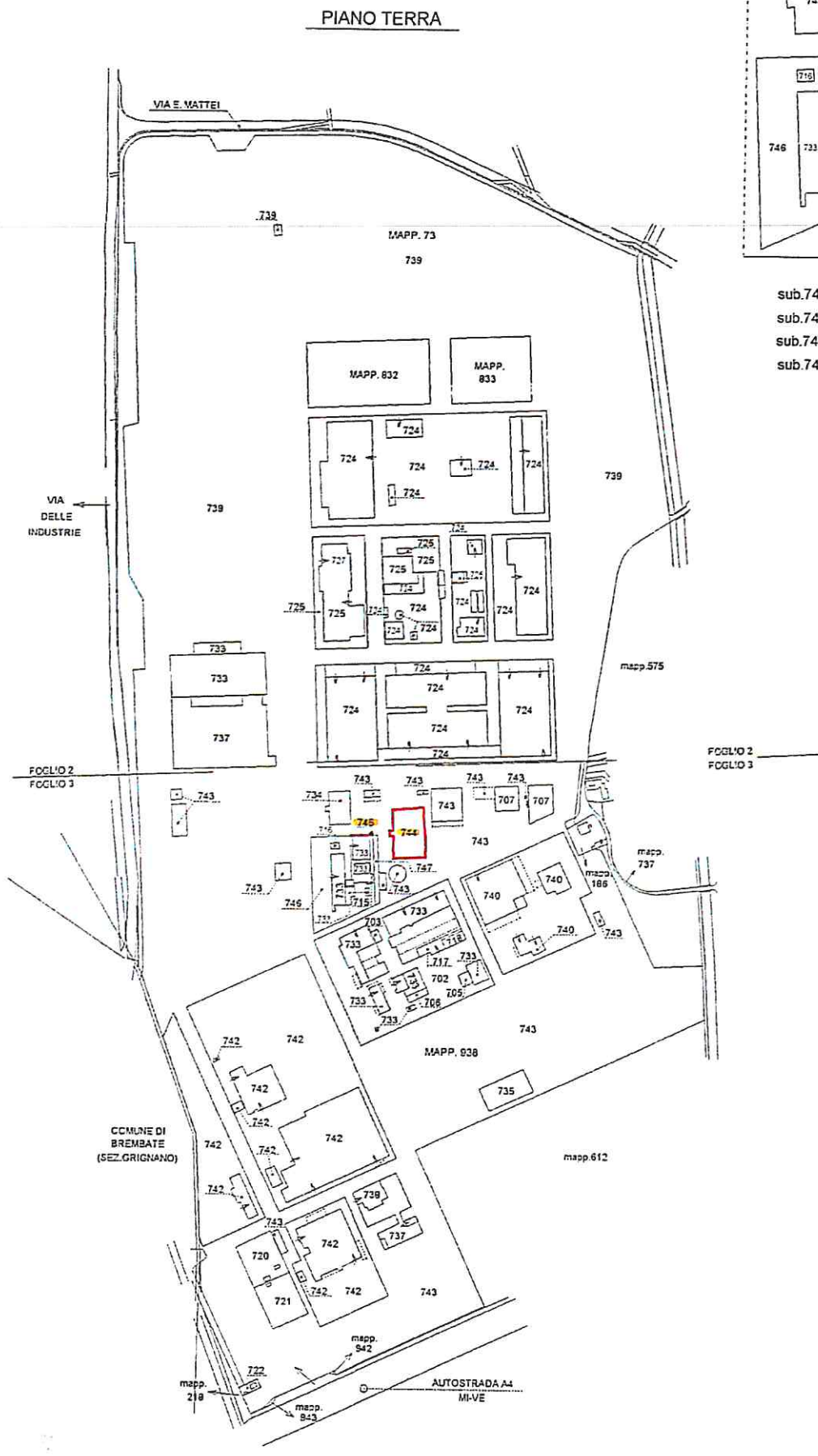
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Vavassori Mascia

Finna autografata sostituita con l'indicazione a s nominativo del soggetto responsabile ai sensi del 39/1993 art. 3 co. 2. Documento informatico digitalmente ed è conservato nel sistema di documentazione del Comune di Filago, in conformità al D.Lgs.82 del 07.03.2005.



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: PAURINI MAURIZIO		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Bergamo	N. 2492
	Comune di Filago	Sezione: MA	Foglio: 2	Particella: 73	Protocollo n. del	
		Dimostrazione grafica dei subalterni				
					Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 4000



sub.744 = Area Urbana mq.1.670
 sub.745 = Area Urbana mq.41
 sub.746 = Area Urbana mq.3.679
 sub.747 = Area Urbana mq.316



Certifico io sottoscritto GIUSEPPE CALAFIORI, notaio in Milano, che la presente copia, che consta di tre pagine, è conforme all'originale informatico sottoscritto con firma digitale, il cui certificato è intestato a VAVASSORI MASCIA, , rilasciato da Namirial CA Firma Qualificata, valido e non revocato, la cui verifica ha avuto esito positivo (CRL in data 24 febbraio 2022).
Milano, 24 (ventiquattro) febbraio 2022 (duemilaventidue).





COMUNE DI FILAGO (Bg)
Ufficio Tecnico
Servizio Tecnico - Lavori Pubblici



Prot. n. 1868 del 03.03.2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

VISTE

la richiesta presentata in data 01.03.2022 con il prot. n. 1774 pervenuta da Calderoli Sara in qualità di delegato del Legale Rappresentante della ditta Covestro s.r.l. di certificazione urbanistica dell'area di proprietà via Delle Industrie, 9 sita nel territorio del Comune di Filago contraddistinta:

MAPPALE n. 938 sub. 702 – 938 sub. 703 – 938 sub. 706 – 938 sub. 746 foglio 3 del Censuario di Filago sezione di Marne

- VISTO lo strumento urbanistico vigente in questo Comune;
- VISTO il D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTA la Legge 08.06.1990 n. 142 e s.m.i;
- VISTO il D.Lgs. 267/2000

CERTIFICA

- ❖ che le prescrizioni urbanistiche previste dal **PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO APPROVATO** (con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 09.03.2021 e s.l. e pubblicato sul BURL n. 1 del 05.01.2022), riguardanti l'area distinta al NCTR al numero di foglio/mappale

MAPPALE n. 938 sub. 702 – 938 sub. 703 – 938 sub. 706 – 938 sub. 746 foglio 3 del Censuario di Filago sezione di Marne

come risulta dalla planimetria allegata, munita di timbro e firmata dal Tecnico Comunale, sono le seguenti:

P.D.R. art. 53 AMBITO TESSUTO PRODUTTIVO ESISTENTE

Le sopra indicate prescrizioni riguardano specificatamente i mappali oggetto di richiesta; si ricorda che nel caso di edificazione si dovranno rispettare tutte le norme contenute nelle N.T.A. del PGT consultabili presso l'ufficio tecnico comunale e sul sito internet del comune www.comune.filago.bg.it.

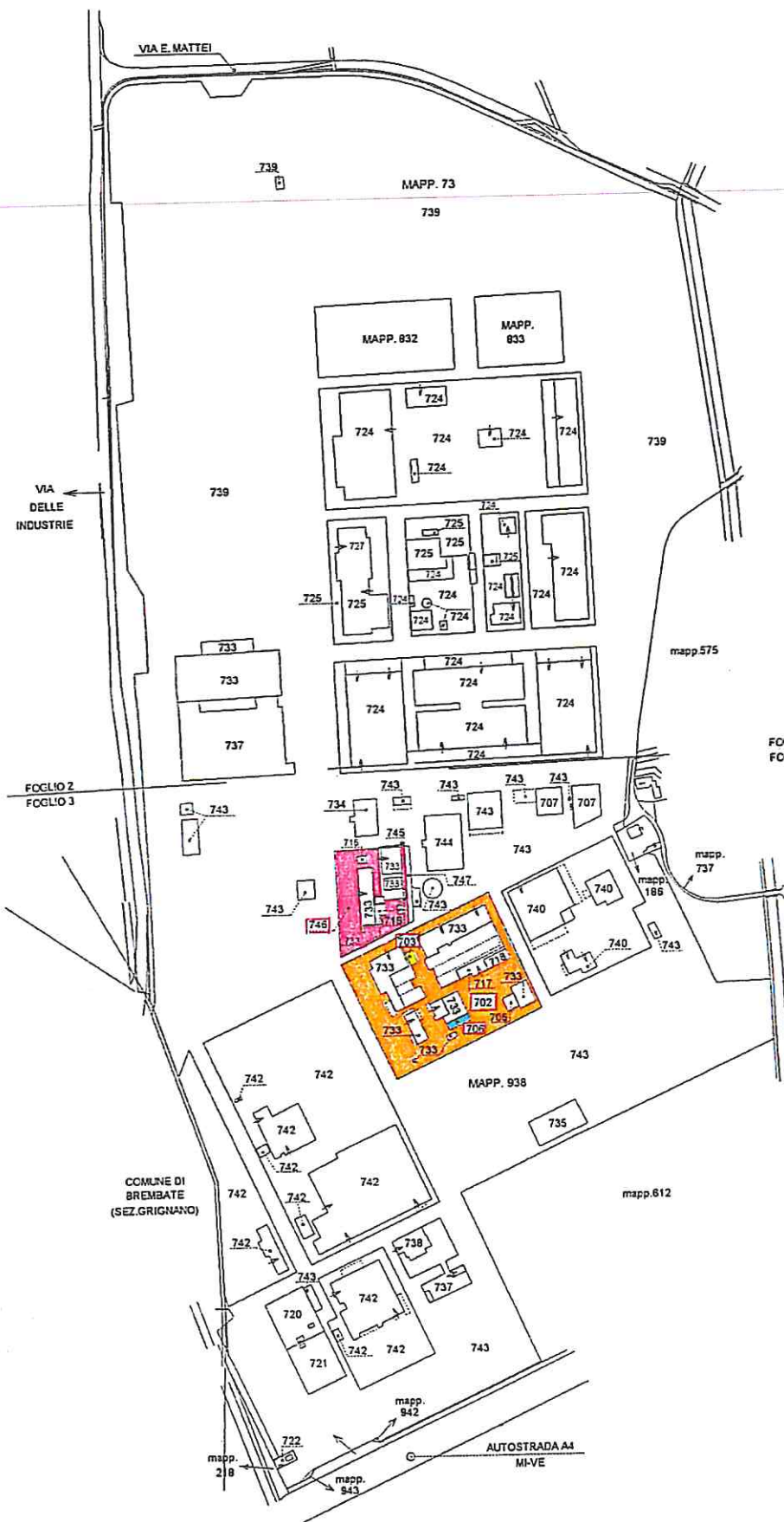
Il presente certificato compilato in ogni sua parte, viene rilasciato per gli usi consentiti dalla legge, insieme all'allegata planimetria munita di data e timbro d'ufficio, fatte salve le indicazioni e vincoli derivanti dalle opere infrastrutturali future di tipo sovracomunali.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Vavassori Mascia

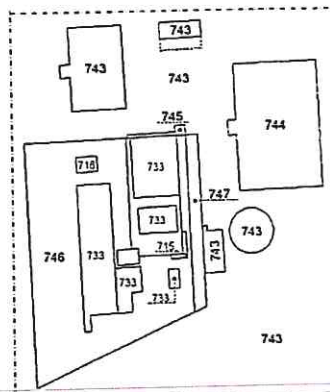
Firma autografata sostituita con l'indicazione a stampa nominativo del soggetto responsabile ai sensi del D.Lgs. 39/1993 art. 3 co. 2. Documento informatico firmato digitalmente ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Filago, in conformità al D.Lgs. 82 del 07.03.2005.



PIANO TERRA



**DETTAGLIO ZONA
 NUOVE AREE URBANE**



sub. 744 = Area Urbana mq. 1.670
 sub. 745 = Area Urbana mq. 41
 sub. 746 = Area Urbana mq. 3.679
 sub. 747 = Area Urbana mq. 316

LEGENDA:

- Sub. 742
- Sub. 743
- Sub. 746
- Sub. 744



Certifico io sottoscritto GIUSEPPE CALAFIORI, notaio in Milano, che la presente copia, che consta di tre pagine, è conforme all'originale informatico sottoscritto con firma digitale, il cui certificato è intestato a VAVASSORI MASCIA, , rilasciato da Namirial CA Firma Qualificata, valido e non revocato, la cui verifica ha avuto esito positivo (CRL in data 3 marzo 2022).
Milano, 3 (tre) marzo 2022 (duemilaventidue).



Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, escluso il frontespizio, ai sensi dell'art. 23 comma 2-bis D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, che si rilascia per gli usi consentiti.
Dal mio Studio, 17 marzo 2022.