

[Carta Intestata Pirelli RE SGR – Fondo Spazio Industriale]

Spettabile

[•]

[•]

E p.c.

Spettabile

Celtic Italy S.r.l.

Piazza Cavour n. 1

20121 – Milano

Alla c.a. Ing. Alberto Iori – Presidente del CdA

Fax n. 02/762017202

Raccomandata a mano anticipata a mezzo fax

Milano [•], 2010

PROT [•]

Oggetto: Accettazione della Proposta Irrevocabile di Acquisto formulata da [•] in data [•] relativa all'immobile locato alla società [•], sito in [•] (di seguito, per brevità, l' "Immobile").

A seguito della Proposta Irrevocabile di Acquisto formulata da [•] (di seguito, il "Proponente") in data [•], con la presente Le comunichiamo, in qualità di società di gestione del fondo "Spazio Industriale – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso" (di seguito, la "Parte Venditrice"), la sostanziale accettazione degli intendimenti espressi nella suddetta Proposta Irrevocabile per l'acquisto dell'Immobile in oggetto, non senza tuttavia precisare che il perfezionamento della compravendita dovrà avvenire nella osservanza dei termini e delle condizioni meglio infra previste ed esplicitate.

Il Proponente avrà la facoltà di nominare, ferma restando la sua responsabilità solidale per le obbligazioni nascenti dalla pattuizione intrapresa con la Parte Venditrice, ai sensi dell'art. 1401 c.c., un'altra società, persona o ente, quale acquirente dell'Immobile. La detta facoltà dovrà essere esercitata, in deroga all'art. 1402 c.c., entro e non oltre 15 giorni antecedenti alla stipula del contratto definitivo di compravendita, facendo pervenire alla Parte Venditrice l'atto di nomina unitamente alla accettazione della presente e dei relativi allegati congiuntamente alla dichiarazione di non appartenenza, conforme al formato allegato alla presente sub lettera "A", appositamente e debitamente sottoscritta in originale dalla stessa società terza designata, con allegata relativa visura camerale.

L'Immobile verrà venduto a corpo e non a misura, così come visto e piaciuto, nello stato di fatto, di diritto, di consistenza e di manutenzione in cui si trova, anche per quanto concerne le relative situazioni edilizio/urbanistico/catastale/impianistico/amministrativo/ecologico-ambientale/igienico-sanitario e di sicurezza, la relativa destinazione d'uso, il relativo contratto di locazione e tutti i vincoli e gli obblighi passivi ed attivi ad esso afferenti, ed in ogni caso con tutte le attuali servitù passive ed attive, apparenti e non apparenti in atto o legalmente esistenti nonché con tutti i rispettivi annessi, connessi, dipendenze, pertinenze, ragioni, usi, azioni e diritti. Alla luce di quanto sopra, resta inteso che in sede di compravendita, la Parte Venditrice presterà esclusivamente la garanzia per evizione, mentre sarà assolutamente esonerata da qualsivoglia obbligo di prestare tutte le residue garanzie relative alla cosa venduta, ivi comprese – senza alcuna limitazione – quelle previste dagli articoli 1489, 1490, 1491 e 1497

c.c., restando pertanto esclusa qualunque possibilità di pretesa o eccezione del Proponente e/o dei suoi aventi causa dipendente da vizi o difetti di qualità dell'Immobile, ovvero ancora da gravami personali o reali ancorché non apparenti e/o non dichiarati. Per quanto concerne in particolar modo le formalità ipotecarie attualmente iscritte in pregiudizio dell'Immobile, resta in ogni caso inteso che la Parte Venditrice otterrà l'assenso alla cancellazione e/o riduzione da tutti i creditori e/o aventi diritto, contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, mediante l'utilizzo del saldo prezzo corrisposto.

In aggiunta, resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che la Parte Venditrice sarà esonerata da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali e lievi difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell'Immobile, e viepiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative o impeditive della stipula del contratto definitivo di compravendita, né della consegna dell'Immobile stesso. Resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto, inoltre, che non potranno in alcun modo rilevare, in parziale deroga all'art. 1538 c.c., eventuali differenze tra le misure reali dell'Immobile e le relative consistenze evincibili dalle risultanze catastali o di qualsivoglia planimetria, e che pertanto il prezzo non potrà in nessun caso subire alcuna riduzione.

Il Proponente fornisce sin da ora il proprio consenso a che la Parte Venditrice non fornisca, per la compravendita in oggetto, le garanzie in merito alla conformità degli impianti elettrici, termici e di condizionamento, degli ascensori e di tutti gli impianti di cui l'Immobile è dotato, alle norme di legge e di regolamento vigenti in materia di sicurezza, ecologia e salute ambientale, prevenzione infortuni e prevenzione incendi, e all'ottenimento di tutti i prescritti collaudi, certificazioni, autorizzazioni e licenze, incluso il certificato di agibilità dell'Immobile.

Delle garanzie delle quali la Parte Venditrice è espressamente esonerata si farà in ogni caso carico il Proponente, che si assumerà l'obbligo di provvedere, a propria cura, spesa e responsabilità, ai lavori ed interventi eventualmente necessari ai fini delle regolarizzazioni od attività necessarie ad assicurarne l'osservanza.

Il Proponente prende atto sin da ora che è stata stipulata una polizza di assicurazione globale fabbricati sull' Immobile e che la Parte Venditrice procederà alla disdetta della polizza, relativamente a tale Immobile, con efficacia dalla data di stipula del contratto definitivo di compravendita. Sarà cura del Proponente provvedere alla copertura assicurativa dell'Immobile a decorrere dalla data di stipula del contratto definitivo di compravendita.

Le modalità di pagamento saranno le seguenti:

- (i) quanto ad Euro [•] ([•]), a titolo di caparra confirmatoria di cui all'art. 1385 c.c. mediante incasso da parte della Parte Venditrice nei termini infra indicati dell'assegno bancario non trasferibile di pari importo della Banca [•], n. o[•], consegnato contestualmente alla Proposta Irrevocabile d'Acquisto, che diventerà acconto sul prezzo qualora si arrivi al perfezionamento dell'atto di compravendita stessa;
- (ii) quanto ad Euro [•] ([•]) oltre IVA sull'intero prezzo, nonch[•]é tutte le tasse e le imposte inerenti il trasferimento della proprietà, che saranno versati contestualmente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita a titolo di saldo del prezzo mediante bonifico bancario con valuta fissa alla data del rogito.

Le operazioni relative all'incasso dell'assegno di cui al precedente punto (i) saranno poste in essere dalla Parte Venditrice nell'immediato seguito al ricevimento da parte della stessa della contro accettazione della presente comunicazione debitamente sottoscritta dal Proponente nei termini infra indicati.

Le spese di registrazione della proposta e dell'accettazione saranno integralmente a carico del Proponente. A tal fine la presente comunicazione viene redatta a valere ad un unico effetto in triplice originale.

L'atto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato in data da concordarsi tra le Parti e comunque entro e non oltre la data del [•], presso lo studio del Notaio Renato Giacosa in Milano, secondo la bozza di contratto definitivo di compravendita allegata alla presente sub lettera "B", da considerarsi parte integrante e sostanziale della presente comunicazione, in particolar modo per quanto concerne la disciplina secondo cui verrà perfezionata la compravendita dell'Immobile.

In merito al regime fiscale (D.L. n. 223 del 4 luglio 2006, convertito con Legge n. 248 del 4 agosto 2006) in sede di stipula del contratto definitivo di compravendita, la Parte Venditrice eserciterà l'opzione per l'imposizione IVA nella misura del 20% e che, soddisfatte le condizioni previste dalla normativa in materia di reverse charge, tale atto sarà soggetto a tale regime, così come previsto dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007. Tale atto sconterà, altresì, l'imposta di registro in misura fissa e le imposte del suddetto contratto definitivo di compravendita connesse e dipendenti saranno integralmente a carico del Proponente parte acquirente.

Il Proponente, ove decidesse di contrarre un finanziamento per il perfezionamento della compravendita dell'Immobile, si obbliga, fin d'ora (i) a non contrarre un finanziamento per un importo superiore al prezzo complessivo indicato nella Proposta Irrevocabile d'Acquisto o (ii) nel caso in cui l'importo oggetto del finanziamento fosse superiore al prezzo complessivo indicato nella Proposta Irrevocabile d'Acquisto, a far sì che il maggiore importo finanziato verrà utilizzato esclusivamente per il sostenimento di costi per lavori di ristrutturazione/manutenzione, come sarà indicato nel contratto di finanziamento. In tal caso, il Proponente si impegna, fin d'ora, a produrre tutta la documentazione a supporto delle spese sostenute, qualora richieste dalla Parte Venditrice successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

La Parte Venditrice, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento del Fondo, il cui testo è stato approvato da Banca d'Italia in data 28.12.2005 ed in data 22.08.2006 le relative modifiche, ha l'obbligo di mettere a disposizione dei Partecipanti del Fondo i dati rilevanti dell'operazione di compravendita oggetto della Proposta Irrevocabile d'Acquisto del Proponente, depositando la relativa documentazione presso la propria sede e presso la sede della Banca Depositaria (Banca Intesa S.p.A.). A tal fine, il Proponente, per tutto quanto sopra riferito, autorizza Parte Venditrice a procedere agli adempimenti informativi richiesti dal detto regolamento, nonché la società Spazio Investment NV, quotista del fondo Spazio Industriale – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, a procedere agli adempimenti informativi eventualmente richiesti dalla normativa vigente.

La invitiamo a trasmetterci i 3 (tre) originali della presente comunicazione e dei relativi allegati debitamente sottoscritti, entro 5 (cinque) giorni dalla data di ricevimento della presente, per integrale presa d'atto ed accettazione di quanto in essi esposto e precisato.

Sarà nostra cura inviarLe un originale della presenta, munita dei relativi estremi di registrazione.

Allegati:

Allegato A – dichiarazione di non appartenenza

Allegato B – bozza contratto definitivo di compravendita

Cordiali saluti

Fund Manager
Pirelli & C. Real Estate
Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

Direttore Generale
Pirelli & C. Real Estate
Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

Per integrale accettazione

_____ (luogo, data)

Proponente