

**ALLEGATO B**  
**COMPRAVENDITA**

**Luogo, data;**

**= PARTE VENDITRICE:**

• **"Prelios - Società di Gestione del Risparmio S.p.A."**, società costituita in Italia secondo l'ordinamento italiano, con sede legale in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli 25, capitale sociale di euro 24.558.763,00.= interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di **Milano: 13465930157**, iscritta all'albo delle SGR al numero 132, società soggetta all'attività di direzione e di coordinamento da parte *"Prelios S.p.A."*, società di nazionalità italiana, rappresentata dal procuratore signora **Silvia Savasta**, nata a Torino il 2 novembre 1978, domiciliato per l'incarico a Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli 25, a quanto *infra* autorizzato in virtù dei poteri al medesimo conferiti con procura in data (•) in autentica Notaio Renato Giacosa al numero (•) di repertorio, che - in originale - si allega al presente contratto sotto la lettera **"A"**; la quale società **"Prelios - Società di Gestione del Risparmio S.p.A."** interviene al presente contratto quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato **"Spazio Industriale - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso"**;

**= PARTE ACQUIRENTE:**

• **" (•) "**, società costituita in Italia secondo l'ordinamento italiano, con sede legale in (•), via (•) n. (•), capitale sociale di euro (•)=

interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di (•): (numero), società di nazionalità italiana, rappresentata dal procuratore signor (•), nato a (•) il (•), domiciliato per l'incarico a (•), via (•) n. (•), a quanto *infra* autorizzato in virtù dei poteri al medesimo conferiti con procura in data (•) in autentica Notaio (•) al numero (•) di repertorio, che - in originale - si allega al presente contratto sotto la lettera "B"

**= PARTE UTILIZZATRICE:**

• " (•) ", società costituita in Italia secondo l'ordinamento italiano, con sede legale in (•), via (•) n. (•), capitale sociale di euro (•)= interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di (•): ( numero ), società di nazionalità italiana, rappresentata dal procuratore signor (•), nato a (•) il (•), domiciliato per l'incarico a (•), via (•) n. (•), a quanto *infra* autorizzato in virtù dei poteri al medesimo conferiti con procura in data (•) n autentica Notaio (•) al numero (•) di repertorio, che - in originale - si allega al presente contratto sotto la lettera "C"

**PREMESSO CHE:**

(a) la società "Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A.", autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio e iscritta al numero 209 dell'albo ex articolo 35, primo comma, del T.U.F., con deliberazione del consiglio di amministrazione in data 6 dicembre 2005, aveva istituito il fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati, denominato "Spazio Industriale - Fondo comune di

investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso", approvandone contestualmente il relativo regolamento di gestione nella sua originaria struttura (il "**Regolamento**");

**(b)** il suddetto Regolamento è stato approvato dalla Banca d'Italia in data 28 dicembre 2005;

**(c)** in data 27 aprile 2006, la società "Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A." ha approvato alcune modifiche al Regolamento, che hanno - tra l'altro - **(i)** determinato la natura ordinaria del Fondo e **(ii)** previsto la sostituzione della società "Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A." con la società "Pirelli & C. Real Estate - Società di Gestione del Risparmio S.p.A.", sopra meglio generalizzata;

**(d)** le modifiche al Regolamento sono state approvate dalla Banca d'Italia in data 22 agosto 2006, protocollo numero 914747;

**(e)** con verbale in data 12 ottobre 2010 a rogito Notaio Renata Mariella al numero 26.686/7.702 di repertorio (registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 1 - in data 21 ottobre 2010 al numero 10497 serie 1T), con decorrenza dal 25 ottobre 2010, la società "Pirelli & C. Real Estate - Società di Gestione del Risparmio S.p.A." ha modificato la propria denominazione sociale in "Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.";

**(f)** la parte utilizzatrice - avendo necessità di disporre di immobili idonei per le proprie esigenze - ha individuato delle unità immobiliari *infra* descritte (di seguito, gli "**Immobili**") e ha chiesto alla parte acquirente di ottenerle in *leasing*;

(g) la parte utilizzatrice garantisce la perfetta conformità degli Immobili a tutte le norme di legge e di regolamento - anche locali - in materia urbanistica ed edilizia, di antinfortunistica, di antinquinamento e di legislazione di protezione contro gli infortuni sul lavoro;

(i) viste le garanzie espressamente rilasciate dalla parte utilizzatrice nelle premesse che precedono, la parte acquirente è addivenuta nella determinazione di perfezionare il presente contratto;

**tutto ciò premesso e ritenuto**

**si conviene e si stipula quanto segue:**

Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato **"Spazio Industriale - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso"**, gestito dalla società **"Prelios - Società di Gestione del Risparmio S.p.A."**, cede e vende - con il presente contratto - alla società **"(•)"**, che - come sopra rappresentata - accetta e acquista, gli immobili descritti nel documento che si allega al presente contratto sotto la lettera **"C"** (di seguito, gli **"Immobili"**), a formarne parte integrante e sostanziale.

Gli Immobili ed i relativi dati catastali corrispondono alle planimetrie depositate in catasto, che si allegano, in copia non autentica, al presente atto sotto le lettere **"\_\_"** e **"\_\_"**, previa visione e approvazione. La parte venditrice, intestataria catastale, dichiara e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria corrispondente sono conformi allo stato di fatto e che, comunque, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo delle Rendite Catastali, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente

normativa. Gli intestatari catastali, da me Notaio individuati sulla base delle visure e certificazioni effettuate, prima della stipula del presente atto, sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari.

La vendita è stipulata al prezzo di **euro (•)**, somma che la Parte Venditrice dichiara di aver già - prima d'ora - ricevuto dalla Parte Compratrice; onde qui - alla medesima - ne rilascia ampia quietanza e liberazione; ad ogni effetto di legge, le parti contraenti dichiarano - in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati - che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad euro (•) ((lettere)), mediante bonifico bancario numero (•) (*CRO*), eseguito a favore della società "Prelios - Società di Gestione del Risparmio S.p.A.", sul conto corrente numero IBAN IT73 U031 6301 6966 1526 5837 889, presso State Street Bank S.p.A., con valuta fissa in data odierna;

con riferimento all'articolo 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con Legge 4 agosto 2006, n. 248:

**(i)** la Parte Venditrice dichiara - in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati

- che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, della società "Celtic Italy S.r.l.", con sede legale in Milano, piazza Cavour n. 2, codice fiscale e partita I.V.A. numero 06707410962, REA numero 1909380, iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione presso la Camera di Commercio di Milano al numero 15576, il cui legale rappresentante è il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Alberto Iori, nato a Milano il 1° aprile 1966, codice fiscale RIO LRT 66D01 F205M, iscritto al ruolo degli agenti di affari in mediazione presso la Camera di Commercio di Milano al numero 15536; il compenso per l'attività di mediazione di detta società, pari ad euro (•) ((lettere)), sarà pagata a mezzo di bonifico bancario, sul c/c numero IT 45 C 02008 01600 000500080120, presso "UniCredit Banking S.p.A.";

**(ii)** la Parte Compratrice dichiara - in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati - che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento di (•) il cui legale rappresentante è il signor (•); il compenso di detta società sarà pari ad euro (•) e rimane ad esclusivo carico della parte acquirente, la quale dichiara che non sussiste alcun altro intermediario;

***alternativamente***

senza alcun intervento di mediatori, e - conseguentemente - senza alcuna spesa - effettuata da essa Parte Compratrice - di mediazione, ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del codice civile.

**Inoltre,**

**si stipulano i seguenti patti e condizioni:**

**(1)** La Parte Utilizzatrice (con la firma del presente contratto) dichiara che l'Immobile, da essa visitato e trovato di pieno gradimento, è idoneo per le proprie necessità, corrispondente alle esigenze, conformi alle proprie esigenze e adatti all'uso per il quale sono autorizzati e concessi in locazione finanziaria, e approva senza riserve le condizioni tutte fissate nel presente contratto, condizioni che (come riconosce espressamente) corrispondono esattamente a quelle in precedenza concordate da essa Parte Utilizzatrice con la Parte Venditrice; la Parte Utilizzatrice manleva la parte acquirente per qualsiasi vizio, difetto, irregolarità, inidoneità all'uso o mancanza delle qualità, relative all'Immobile e ai suoi impianti, pertinenze e accessori; inoltre, la Parte Utilizzatrice si impegna ad ottenere qualsiasi certificazione richiesta (a norma di legge) per lo svolgimento della propria attività e si impegna ad eseguire (sotto la propria esclusiva responsabilità) tutte le opere di adeguamento edilizio e degli impianti che fossero richieste dalla vigente normativa per il corretto utilizzo dell'Immobile, in relazione all'attività che ivi sarà svolta; resta inteso che le spese degli adempimenti e degli obblighi di natura urbanistica, edilizia e fiscale, relativi all'Immobile, che possano essere assolti solamente dal proprietario, saranno totalmente rimborsati dalla Parte Utilizzatrice stessa, la quale autorizza (sin da ora) a riaddebitare tali somme, mediante regolare fatturazione. La consegna degli Immobili viene effettuata direttamente alla parte utilizzatrice, che - con il presente contratto - ne dà conferma a mezzo del suo legale rappresentante.

**(2)** L'Immobile viene venduto e acquistato a corpo (*e non a misura*) nello stato di fatto e di diritto (*anche catastale, edilizio, impiantistico, urbanistico-amministrativo, ecologico-ambientale, igienico-sanitario, di sicurezza e manutentivo*) e nelle condizioni in cui esso Immobile si trova, noti alla Parte Compratrice e alla Parte Utilizzatrice e da queste ultime accettati, in seguito all'effettuazione in modo indipendente dell'indagine di *Due Diligence* sugli Immobili e sulla documentazione afferente gli stessi, con tutte le dipendenze, le pertinenze, i passi, gli accessi, i fissi, gli infissi, gli usi, i diritti, le azioni, le ragioni e le servitù, attive e passive, apparenti e non apparenti, in atto legalmente esistenti (*anche se qui non espressamente indicati*), nulla escluso e riservato alla Parte Venditrice; la Parte Venditrice dichiara - e la Parte Compratrice e la Parte Utilizzatrice prendono atto e accettano - che è stata stipulata una polizza di assicurazione globale fabbricati sull'Immobile e che si procederà alla disdetta della polizza, relativamente a detto Immobile, con efficacia dalla data odierna; sarà cura - *pertanto* - della Parte Compratrice e/o della Parte Utilizzatrice provvedere alla copertura assicurativa dell'Immobile a decorrere dalla data di stipulazione del presente contratto di compravendita.

**(3)** Garantisce la Parte Venditrice la proprietà dell'Immobile, nonché la sua libertà da ipoteche, da trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli di prelazione e da pesi reali (*in genere*), fatta eccezione per i gravami menzionati nel documento che trovasi allegato al presente contratto sotto la lettera "C".

**(4)** Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, la Parte

Venditrice dichiara di non garantire la piena conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti (*di cui all'articolo 1 del predetto decreto*) posti a servizio dell'Immobile; la Parte Compratrice e la Parte Utilizzatrice (*preso atto della dichiarazione sopra resa dalla Parte Venditrice*) rinunciano espressamente alla garanzia e la Parte Utilizzatrice provvederà ad eseguire (*a proprie cura e spese*) tutti i lavori e tutti gli interventi necessari ai fini dell'adeguamento degli impianti alla normativa vigente.

**(5)** Rinunziano le parti contraenti ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale (*comunque*) nascente dal presente contratto, del quale è autorizzata la trascrizione presso la competente *Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (con esonero dei dirigenti e/o dei funzionari da qualsivoglia responsabilità)*.

**(6)** Il possesso dell'Immobile si trasmette alla Parte Compratrice con la data odierna (*con subingresso nel rapporto locativo in corso*), mentre il godimento dell'Immobile si trasmette alla Parte Utilizzatrice con la data odierna; la Parte Venditrice dichiara (*assumendo al riguardo ogni conseguente responsabilità e obbligo di garanzia*) che non sussistono (*allo stato attuale*) vertenze o contestazioni con il conduttore dell'Immobile, in relazione al rapporto locativo in corso di esecuzione, sia di natura giudiziale che stragiudiziale.

**(7)** La Parte Compratrice e la Parte Utilizzatrice dichiarano di ben conoscere e di accettare ogni patto e clausola racchiusi negli atti di provenienza indicati nel documento che trovasi allegato al presente contratto sotto la lettera "**C**", nonché quant'altro (*in detti atti di*

provenienza) richiamasi.

**(8)** L'Immobile viene venduto e consegnato "*visto e piaciuto*", nello stato in cui si trova; pertanto, le parti contraenti escludono (*espressamente*) tutte le garanzie relative ai vizi dell'Immobile, ivi comprese (*senza alcuna limitazione*) quelle previste dagli articoli 1489, 1490, 1491 e 1497 del codice civile; viene esclusa - *quindi* - qualunque possibilità di pretesa della Parte Compratrice e della Parte Utilizzatrice dipendente da vizi dell'Immobile, e (*al riguardo*) la Parte Compratrice e la Parte Utilizzatrice dichiarano - *pertanto* - di rinunciare a tutte le garanzie di legge, anche per vizi e/o per difetti occulti non noti o riconoscibili dalle parti contraenti;

**(9)** *Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive integrazioni e modificazioni, la Parte Venditrice (consapevole delle conseguenze penali cui può andare incontro, ai sensi del D.P.R. 445/2000) dichiara quanto segue:*

» che i provvedimenti o i procedimenti urbanistici relativi all'Immobile, e precisamente gli estremi delle concessioni edilizie e/o delle comunicazioni di inizio lavori sono quelli dettagliatamente indicati nel documento che trovasi allegato al presente contratto sotto la lettera "**C**", al quale la Parte Venditrice fa espresso riferimento per quanto in esso contenuto e che qui conferma (*quale sua esplicita dichiarazione, ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive integrazioni e modificazioni*).

**(10)** *Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, del D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, si allega al presente contratto sotto la*

lettera "D" l'"*attestato di certificazione energetica*" relativo all'Immobile;  
a tal fine, la Parte Venditrice dichiara che non esistono cause  
determinative di decadenza dell'"*attestato di certificazione energetica*"  
come sopra allegato.

**(11)** Spese, tasse e imposte del presente contratto (*connesse e dipendenti*) si convengono a carico della Parte Utilizzatrice (fatto salvo quanto infra precisato); ai *sensi e per gli effetti dell'articolo 10, primo comma, numero 8-ter*), lettera d), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, la Parte Venditrice dichiara di optare per l'imposizione ai fini I.V.A. e di emettere (*a norma dell'articolo 17, sesto comma, del decreto stesso, come modificato dall'articolo 1, comma 156, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244*) la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta; il presente contratto scontrerà imposta di registro in misura fissa, nonché imposte ipotecaria e catastale (*complessivamente*) in misura pari al 2% (*due per cento*) a carico della Parte Compratrice; ai *sensi e per gli effetti dell'articolo 10, primo comma, numeri 8) e 8-ter*), del D.P.R. 633/1972, come modificato dalla legge di conversione al D. L. 4 luglio 2006, n. 223, la Parte Compratrice (concedente) ha optato per l'imposizione al regime I.V.A. dei corrispettivi derivanti dal contratto di locazione finanziaria e da sue eventuali successive modifiche e integrazioni.

**(12)** La società "*Prelios - Società di Gestione del Risparmio S.p.A.*" (ai *sensi dell'articolo 17 del Regolamento del Fondo, il cui testo è stato approvato, come riportato alla premessa (b) del presente contratto, dalla Banca d'Italia*) ha l'obbligo di mettere a disposizione dei

Partecipanti del Fondo i dati rilevanti dell'operazione di compravendita oggetto del presente contratto, depositando la relativa documentazione presso la propria sede e presso la sede della Banca Depositaria (*Intesa Sanpaolo S.p.A.*); a tal fine, la Parte Compratrice (*per tutto quanto sopra riferito*) autorizza la società "*Prelios - Società di Gestione del Risparmio S.p.A.*" a procedere agli adempimenti informativi richiesti dal detto Regolamento.

**(13)** Il presente contratto non costituisce novazione di precedenti ulteriori separati accordi eventualmente intercorsi tra le parti contraenti.