

**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 Compratrice:**

• **" ( • ) "**, 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"

**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.";

**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 "Pirelli & C. Real Estate - 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:

**(1)** 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)** Gli Immobili vengono venduti e acquistati 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 essi si trovano, note alla Parte Compratrice e da quest'ultima accettate, 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 Acquirente accetta, che è stata stipulata una polizza di assicurazione globale fabbricati sull'immobile oggetto del presente atto e che procederà alla disdetta della polizza, relativamente al detto immobile, con efficacia dalla data odierna. Sarà cura, pertanto, della Parte Acquirente provvedere alla copertura assicurativa dell'immobile a decorrere dalla stipula del presente contratto di compravendita.

**(2)** Garantisce la Parte Venditrice la proprietà degli Immobili, e concede

- al riguardo, nei confronti della parte acquirente - le garanzie di legge.

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

**(5)** Il possesso e il godimento degli Immobili si trasmettono alla Parte Compratrice con la data odierna, con subingresso nel rapporto locativo in corso i cui riferimenti sono indicati nel documento che trovasi allegato al presente contratto sotto la lettera "**C**".

**(6)** La Parte Compratrice dichiara di ben conoscere e di accettare ogni patto e clausola racchiusi nell'atto di provenienza indicato nel documento che trovasi allegato al presente contratto sotto la lettera "**C**", nonché quant'altro in detto atto di provenienza richiamasi.

**(7)** Gli Immobili vengono venduti e consegnati "*visti e piaciuti*", nello stato in cui si trovano; pertanto, le parti contraenti escludono - espressamente - tutte le garanzie relative ai vizi degli Immobili, 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 dipendente da vizi degli Immobili, e - al riguardo - la Parte Compratrice dichiara - pertanto - di

rinunciare a tutte le garanzie di legge, anche per vizi e/o per difetti occulti non noti o riconoscibili dalle parti contraenti.

**(8)** 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 degli Immobili; la Parte Compratrice, preso atto della dichiarazione sopra resa dalla Parte Venditrice, rinuncia espressamente alla garanzia e 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.

**(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 dichiara quanto segue:

**(i)** che i provvedimenti e/o i procedimenti urbanistici relativi agli Immobili, e precisamente: • gli estremi delle licenze, delle concessioni e/o delle autorizzazioni edilizie; • gli estremi delle denunce di inizio attività; 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;

**(ii)** che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente contratto sotto la lettera "D".

**(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 Compratrice; 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, lett. a bis) 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 sosterà imposta di registro in misura fissa, nonché imposte ipotecaria e catastale - complessivamente - in misura pari al 2% (due per cento); la Parte Compratrice si impegna a non contrarre finanziamenti e/o mutui per l'acquisto degli Immobili, per un importo superiore al prezzo di vendita; alternativamente, dichiara che la parte del finanziamento e/o del mutuo - eccedente il prezzo di vendita - verrà utilizzata per finanziare le spese di ristrutturazione degli Immobili; si impegna - comunque - a produrre tutta la documentazione necessaria, qualora richiesta dalla Parte Venditrice.

**(12)** La società "Pirelli & C. Real Estate - 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 "Pirelli & C. Real Estate - 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.

**Letto, confermato e sottoscritto.**