

FSI – BOZZA DI OFFERTA VINCOLANTE
(Su carta intestata del Proponente)

Spett.le
Società Agente
Indirizzo
Cap - Milano
c.a. (•)

luogo, data

Oggetto: Proposta irrevocabile d'acquisto relativa all'immobile locato alla società Telecom Italia S.p.A. e localizzato in (•)

Con la presente la società (•) (di seguito il “**Proponente**”), con sede in (•), iscritta al registro imprese di (•), numero (•), codice fiscale e partita IVA n. (•), Capitale Sociale di Euro (•) i.v., nella persona del Dott. (•), in forza dei poteri conferitigli da (•), formula a Prelios – Società di Gestione del Risparmio S.p.A., per conto e nell'interesse di “Spazio Industriale – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” (di seguito “**Parte Venditrice**” o “**Società Venditrice**”), e per Essa alla Vostra Società in qualità di mandataria della medesima, proposta irrevocabile di acquisto, per sè, persona od ente da nominarsi entro la data dell'atto pubblico di compravendita come infra precisato, per l'immobile locato alla società Telecom Italia S.p.A. e localizzato in (•), alle condizioni e termini di seguito indicati.

1. Oggetto della proposta:

Oggetto della presente proposta è l'immobile sotto elencato:

Comune di (•), via (•)

(di seguito l'“**Immobile**”);

2. Modalità della compravendita:

L'Immobile sarà venduto ed acquistato a corpo non a misura, anche in deroga a quanto disposto dall'articolo 1538 del c.c., non rilevando pertanto eventuali differenze tra le misure reali dell'immobile e le relative consistenze evincibili dalle risultanze catastali o da qualsivoglia planimetria; l'Immobile sarà venduto ed acquistato altresì come visto e piaciuto, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e di consistenza in cui esso attualmente si trova, anche per quanto concerne le relative situazioni edilizio/ urbanistico/ catastale/ impiantistico/ amministrativo/ ecologico-ambientale/ igienico-sanitario e di sicurezza, le relative destinazioni d'uso, i relativi contratti di locazione e tutti i vincoli e gli obblighi attivi e passivi ad essi afferenti, ed in ogni caso con tutte le attuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, in atto o legalmente esistenti, nonché con tutti i rispettivi annessi, connessi, dipendenze, pertinenze, azioni, ragioni, usi, e diritti, che vengono accettate dal Proponente.

Alla luce di quanto sopra, resta inteso che in sede di compravendita, la Parte Venditrice presterà esclusivamente la garanzia per evizione, mentre sarà espressamente esonerata dal Proponente dal prestare, per la compravendita in oggetto:

(i) tutte le residue garanzie relative alla cosa venduta, ivi comprese – senza alcuna limitazione – quelle previste dagli artt. 1489, 1490, 1491 e 1497 del Codice Civile, 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 in oggetto;

(ii) le garanzie in merito alla conformità degli impianti elettrici, termici e di condizionamento, degli ascensori e di tutti gli altri 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, inclusi i certificati di agibilità dell'Immobile.

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

In aggiunta resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che la Parte Venditrice sarà esentata da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali e lievi difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto degli Immobili, e viepiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostantive o impeditive della stipula del contratto definitivo di compravendita, né della consegna dell'Immobile stesso.

Restano salve ed impregiudicate, in ogni caso, le variazioni dello stato dell'Immobile che potranno derivare dal sopravvenuto disposto dalla L. 122/2010, essendo la Parte Venditrice obbligata ad assicurarne l'attuazione antecedentemente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

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

Alla stipula del contratto definitivo di compravendita la Società Venditrice garantirà la piena proprietà dell'Immobile, nonché la libertà dello stesso da ipoteche, privilegi anche fiscali, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri e vincoli di prelazione, fatta eccezione per i gravami risultanti da atti già integralmente visionati dal Proponente, tutti ben noti ed accettati, ovvero consegnatigli in copia, tra i quali in particolare:

- contratto di locazione ad oggi in essere con la società Telecom Italia Spa;
- formalità ipotecarie e garanzie reali attualmente iscritte e trascritte in pregiudizio dell'Immobile, per la cancellazione e/o riduzione delle quali la Parte Venditrice, mediante l'utilizzo del saldo del prezzo corrispostole, otterrà comunque l'assenso di tutti i creditori e/o aventi diritto contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, che poi provvederà ad annotare a proprie esclusive cura e spese.

3. Prezzo offerto:

Il prezzo offerto per l'acquisto dell'Immobile è di complessivi € (•) (Euro (•)), oltre IVA nei termini di legge nonché tutte le tasse e le imposte previste per il trasferimento della proprietà.

4. Pagamento:

Il pagamento del prezzo avverrà secondo le seguenti modalità:

- quanto a € (•) (10% del prezzo offerto) (Euro (•)), da valere quale acconto sul prezzo soltanto all'atto della successiva stipula del contratto definitivo di compravendita, sono versati a titolo di caparra confirmatoria di cui all'art.1385 del c.c., contestualmente alla sottoscrizione della presente proposta, mediante l'assegno circolare (di seguito anche detto l'"**Assegno Circolare**") non trasferibile intestato a "**Prelios SGR - F.do Spazio Ind.le**" di cui *infra*;
- quanto a € (•) (90% del prezzo offerto) (Euro (•)) oltre IVA sull'intero prezzo, nonché tutte le tasse e le imposte inerenti il trasferimento della proprietà, saranno versati contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita a titolo di saldo del prezzo mediante bonifico bancario (BIR o bonifico urgente) con valuta fissa alla data della stipula.

Resta fin d'ora espressamente ed inequivocabilmente inteso e stabilito, in ogni caso, che l'eventuale mancato buon esito dell'incasso dell'Assegno Circolare determinerà la risoluzione del contratto derivante dalla presente proposta e dalla conseguente accettazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c..

5. Atto pubblico di compravendita:

Il contratto definitivo di compravendita sarà stipulato in data da concordarsi tra le Parti e comunque entro e non oltre il la data del (•) presso lo studio del notaio Renato Giacosa in Milano.

La forma, l'estensione ed i contenuti dell'atto definitivo di compravendita saranno pedissequamente conformi, comunque, alla relativa stesura già ben nota ed accettata dal Proponente fin dal momento del suo accesso alla *data room* allestita per Immobile.

Il Proponente prende atto ed accetta che la Parte Venditrice si riserva, sin d'ora, la facoltà di poter posticipare la stipula del contratto definitivo di compravendita per un ulteriore termine di 120 (centoventi) giorni rispetto alla data sopra indicata, al fine di procedere alla finalizzazione delle attività volte ad assicurare l'attuazione della L. 122/2010, antecedentemente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

L'esercizio della detta facoltà da parte della Parte Venditrice, non legittimerà il Proponente a poter richiedere indennizzi e/o risarcimenti e/o la risoluzione per inadempimento della presente proposta, ove dalla Società Venditrice accettata. Resta espressamente ed inequivocabilmente concordato, in ogni caso, che qualora la finalizzazione delle attività volte ad assicurare l'attuazione della L. 122/2010 ad opera della Parte Venditrice non avvenga entro la data di stipula del contratto definitivo di compravendita, come prorogata dell'ulteriore termine di 120 (centoventi) giorni sopra indicato, e salvo diverso ulteriore accordo tra le parti avente ad oggetto un'ulteriore proroga in merito, saranno da considerarsi risolti consensualmente gli accordi tra le stesse intercorsi; in tale evenienza il Proponente non potrà vantare alcun diritto al riconoscimento di qualsivoglia importo a titolo di risarcimento e/o a qualsivoglia ulteriore e diverso titolo, salvo l'obbligo in capo alla Parte Venditrice medesima di procedere alla restituzione dell'importi già versati dal Proponente a quella data.

La proprietà dell'Immobile, con ogni inerente conseguenza in ordine a proventi ed oneri, sarà trasferita alla scrivente società al momento della firma del suddetto atto di compravendita. E' fin d'ora riconosciuta al Proponente la facoltà di nominare ex artt. 1401 ss. c.c., ferma restando la sua responsabilità solidale per le obbligazioni nascenti dalla pattuizione già intrapresa con la Società Venditrice, un'altra società, in alternativa alla sua, quale acquirente dell'Immobile.

La detta facoltà potrà essere esercitata, in deroga all'art. 1402 c.c., entro e non oltre 15 giorni antecedenti alla stipula del contratto definitivo di compravendita, mediante l'inoltro alla Società Venditrice dell'atto di nomina, appositamente e debitamente sottoscritto in originale dalla stessa società terza designata, con allegate la relativa visura camerale e la dichiarazione di non appartenza sottoscritta in originale; il tutto in pedissequa conformità ai format allegati sub "A" e sub "B".

In caso di necessità di effettuare ulteriore sopralluogo sugli Immobili dal terzo nominato o da altro soggetto interessato alla compravendita in oggetto, questo andrà richiesto entro e non oltre 45 giorni dal termine per la stipula del contratto definitivo di compravendita.

6. Validità della proposta:

La presente proposta è valida ed irrevocabile, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1329 del Codice Civile, sino alla data del (•) compreso.

L'eventuale accettazione della presente proposta irrevocabile da parte della Società Venditrice dovrà essere comunicata entro il (•) mediante atto scritto a mani della scrivente società, ovvero a mezzo di raccomandata con avviso di ritorno da anticipare via fax, al seguente indirizzo:

Società

Indirizzo

Cap – Milano

Fax (•)

c.a. (•)

Nulla ricevendo entro il suddetto termine, la presente proposta cesserà automaticamente di avere efficacia e validità, restando inteso che nessun obbligo permarrà alla scrivente società in merito alla stessa proposta.

7. Registrazione

La responsabilità della registrazione dell'accordo derivante dalla presente proposta che a tal fine viene redatta a valere ad un unico effetto in triplice originale, nonché dall'accettazione che eventualmente e tempestivamente ne consegua, competerà in via esclusiva al Proponente, che fin d'ora invita la Società Venditrice a fornire i tre originali della sua accettazione e della presente proposta al Notaio Dott. Sergio Todisco, incaricato dell'espletamento dell'incombente, obbligandosi a propria volta ad anticipare al medesimo Notaio tutte le spese ed i costi occorrendi, nonché a manlevare e tenere indenne la stessa Società Venditrice da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole dovesse derivare da ritardi nella registrazione, impegnandosi quindi a versare a favore dello studio notarile Todisco di Milano mediante bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT79 C 06230 09487 000046298236 l'importo delle spese di registrazione, che sarà comunicato dalla Società Venditrice contestualmente all'accettazione della proposta, con l'obbligo di trasmettere copia della contabile del bonifico con numero di CRO alla Società Venditrice quale evidenza del pagamento.

8. Regime fiscale

Si accetta, in merito al regime fiscale (D.L. n. 223 del 4 luglio 2006, convertito con Legge n. 248 del 4 agosto 2006), che in sede di stipula del contratto definitivo la Parte Venditrice eserciti l'opzione per l'imposizione della compravendita ad IVA, 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 ipotecarie e catastali, rispettivamente nelle misure dell'1,50% e dello 0,50%.

Le spese, tasse e imposte del suddetto contratto definitivo di compravendita connesse e dipendenti, saranno integralmente a carico del Proponente.

Il Proponente, ove decida di contrarre un finanziamento per il perfezionamento della compravendita dell'Immobile, si obbliga in ogni caso e fin d'ora (i) a non contrarre un finanziamento per un importo superiore al prezzo di vendita, ovvero (ii), nel caso in cui l'importo oggetto del finanziamento sia superiore al prezzo, a far sì che il maggiore importo finanziato venga utilizzato esclusivamente per il sostenimento di costi per spese e/o 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.

9. Consegna:

La consegna dell'Immobile sarà effettuata dalla Società Venditrice alla scrivente società, contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

A sottolineare la serietà e la vincolatività della presente proposta, si allega Assegno Circolare della Banca (•), n° (•), munito della clausola di non trasferibilità, dell'importo di € (•) (10% del prezzo offerto) (Euro (•)), intestato a "Prelios SGR - F.do Spazio Ind.le" con le seguenti istruzioni:

in caso di non accettazione della proposta, ovvero scaduto infruttuosamente il termine di validità della stessa, l'assegno sarà da Voi restituito, senza alcun interesse, alla scrivente Società.

Si allegano sub "A" e sub "B" alla presente proposta, altresì, i format relativi alla dichiarazione di nomina e della dichiarazione di non appartenenza.

Rimaniamo in attesa di conoscere le determinazioni della proprietà, alla quale Vi incarichiamo di sottoporre la presente proposta.

Vi ringraziamo e Vi porgiamo i nostri più cordiali saluti.

(il Proponente)
