

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

[•] 2009

Tra

FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E.

e

[•]

BONIVA

INDICE

1	Definizioni.....	5
2	Oggetto	6
3	Corrispettivo.....	7
4	Modalità di Pagamento.....	7
5	Obblighi del Fondo.....	7
6	Condizioni sospensive.....	8
7	Periodo interinale.....	9
8	Closing.....	9
9	Dichiarazioni e garanzie del Fondo	11
10	Dichiarazioni e Garanzie dell'Acquirente	12
11	Esclusività e durata delle garanzie.....	13
12	Obbligo di indennizzo	13
13	Procedura di Indennizzo	14
14	Risoluzione per inadempimento dell'Acquirente.....	15
15	Penale	15
16	Comunicazioni e Notifiche.....	15
17	Previsioni generali.....	16
18	Riservatezza	17
19	Controversie.....	17
20	Allegati.....	17

Il presente contratto preliminare di compravendita (il “**Contratto**”) è sottoscritto in data [●] 2009

TRA

- Fondo Pensioni per il Personale Della Cassa Centrale di Risparmio V.E. con sede a Palermo, Piazza Castelnuovo, n. 35, Ente Morale, iscritto al n. 68 del Registro Persone Giuridiche presso la Prefettura di [●], e al n. [●] dell’Albo dei Fondi Pensione - prima sezione speciale - Codice Fiscale n. [●], rappresentato da [●], munito dei necessari poteri in forza di [●], che costituisce l’Allegato A, (il “**Fondo**”);

- da una parte -

E

- [●], con sede legale in [●], Via [●], capitale sociale Euro [●] i.v., Codice Fiscale e numero d’iscrizione presso il Registro delle Imprese di [●] n. [●], in persona di [●] munito dei necessari poteri in forza di [●], che costituisce l’Allegato B, (l’“**Acquirente**”)

- dall’altra parte -

(Il Fondo e l’Acquirente sono di seguito, congiuntamente indicati come “**Parti**” e, singolarmente, le “**Parti**”);

Premesso che:

- (a) Il Fondo è proprietario di un portafoglio immobiliare costituito da 52 immobili (comprendenti sia fabbricati “cielo a terra” che porzioni immobiliari situati in Sicilia e nel Comune di Roma) (il “**Portafoglio**”);
- (b) Nel corso del 2008, il Fondo ha avviato un progetto di trasformazione del proprio assetto consistente nella riforma delle prestazioni previdenziali e nella modifica dello statuto.
- (c) Tale progetto è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione del Fondo nelle sedute del 14 e del 28 aprile 2008, ha ricevuto la valutazione positiva delle Organizzazioni Sindacali degli iscritti e delle Associazioni ed Organizzazioni Confederali dei Pensionati con verbale di incontro del 14 aprile 2008 ed è stato autorizzato dalla COVIP con provvedimento del 16 ottobre 2008.
- (d) Le risorse destinate a finanziare il citato progetto dovranno essere reperite anche mediante la dismissione del Portafoglio. A tal fine, il Fondo ha avviato una procedura competitiva (la “**Procedura**”) finalizzata all’identificazione (i) dell’acquirente del Portafoglio, mediante l’acquisto del 100% delle quote di una società a responsabilità limitata previo conferimento dell’intero Portafoglio alla medesima; ovvero (ii) di più acquirenti del Portafoglio mediante compravendita immobiliare, da parte di ciascuno di essi, di parti del Portafoglio costituite da, almeno, tre immobili.
- (e) L’Acquirente ha effettuato tutte le opportune verifiche tecniche e legali sul Portafoglio nel corso del processo di Due Diligence (come di seguito definita), all’esito delle quali ha presentato un’offerta irrevocabile e vincolante per l’acquisizione del 100% delle Quote ed un’offerta vincolante parziale avente ad oggetto l’acquisto degli immobili meglio descritti nell’Allegato C del presente Contratto (gli “**Immobili**” e, ciascuno, l’“**Immobile**”) **[NOTA: l’allegato conterrà altresì i dati catastali degli immobili]**. Contestualmente, l’Acquirente ha consegnato al Fondo un contratto autonomo di garanzia bancaria a prima richiesta a

garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con l'Offerta Vincolante (di seguito, la **"Garanzia Bancaria A"**)

- (f) L'Allegato D contiene un elenco di tutta la documentazione consegnata nel corso della Due Diligence dal Fondo all'Acquirente in conformità alle richieste formulate da quest'ultimo o dai suoi consulenti. All'esito di tali verifiche ed ispezioni, l'Acquirente dichiara di ritenere il Portafoglio di proprio gradimento, senza alcuna riserva o eccezione.
- (g) All'esito della Procedura, con delibera del Consiglio di Amministrazione datato [●], il Fondo ha selezionato i seguenti soggetti aggiudicatari degli immobili del Portafoglio:
- (i) Acquirente: Immobili (come meglio descritti nell'elenco allegato al presente Contratto sub C);
 - (ii) [●] [con sede legale/residente in [●]], Via [●], [capitale sociale Euro [●] i.v.], Codice Fiscale [e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di [●] n. [●]]:
 - [●];
 - [●];
 - [●].
 - (iii) [●] [con sede legale/residente in [●]], Via [●], [capitale sociale Euro [●] i.v.], Codice Fiscale [e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di [●] n. [●]]:
 - [●];
 - [●];
 - [●].

[●], [●] e [●] sono di seguito congiuntamente definiti gli **"Altri Acquirenti"**.

[NOTA: previsione da integrare a seguito dell'aggiudicazione]

- (h) In data [●], gli Altri Acquirenti hanno sottoscritto i contratti preliminari di compravendita immobiliare (i **"Contratti Preliminari"**) aventi ad oggetto la promessa di acquisto di altri immobili del Portafoglio rispettivamente aggiudicati con la Procedura.
- (i) **[NOTA: previsione applicabile qualora l'Acquirente sia costituito da una Cordata]** Le obbligazioni previste dal presente Contratto si intendono assunte in via solidale e per l'intero nei confronti del Fondo, da parte di ciascuno dei soggetti che compongono la Cordata costituente la parte Acquirente che sottoscrive il Contratto.
- (j) **[NOTA: previsione applicabile se il presente contratto avrà ad oggetto anche uno o più Immobili Vincolati]** Gli Immobili del Portafoglio elencati nell'Allegato E del presente Contratto (gli **"Immobili Vincolati"**) sono stati dichiarati di interesse culturale e, pertanto, gli stessi sono soggetti all'Autorizzazione ed al Diritto di Prelazione previsti dagli artt. 56 e 60 del D.Lgs. n. 42/2004 (come di seguito definiti).

Tutto ciò premesso, che unitamente agli allegati costituisce parte integrante e sostanziale del Contratto, le Parti convengono quanto segue.

1 DEFINIZIONI

In aggiunta alle definizioni specificate altrove nel Contratto, si precisa che i seguenti termini ed espressioni assumeranno, nel contesto e per le finalità del Contratto, il significato indicato in appresso per ciascuno di essi.

- Autorizzazione:** l'autorizzazione preventiva all'alienazione richiesta dall'art. 56 del D.Lgs. n. 42/2004 da rilasciarsi, entro la Data del Closing, da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali per gli Immobili Vincolati. **[NOTA: previsione applicabile se il presente contratto avrà ad oggetto anche uno o più Immobili Vincolati]**
- Closing:** l'adempimento di tutte le attività e formalità previste all'art. 8, nei modi e nei termini ivi previsti.
- Contratti di Locazione:** i contratti di locazione elencati nell'Allegato F relativi agli Immobili ivi indicati.
- D.Lgs. n. 42/2004** il D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali) e sue eventuali successive modifiche e/o integrazioni.
- Data del Closing:** la data di stipulazione del Contratto Definitivo di cessione degli Immobili che il Fondo comunicherà all'Acquirente con le modalità previste dall'art. 8 del presente Contratto, a seguito del verificarsi dell'ultima (in ordine di tempo) delle condizioni sospensive previste dall'art. 6 del presente Contratto.
- Diritto di Prelazione:** il diritto di prelazione, previsto dall'art. 60 del D.Lgs. n. 42/2004, spettante al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ovvero, nel caso previsto dall'art. 62, comma 3, del D.Lgs. n. 42/2004, alla Regione o altro ente pubblico territoriale interessato, sugli Immobili Vincolati. **[NOTA: previsione applicabile se il presente contratto avrà ad oggetto anche uno o più Immobili Vincolati]**
- Due Diligence:** il complesso delle verifiche documentali e fattuali del Portafoglio (ivi incluse, a titolo esemplificativo, quelle legali, catastali amministrative, urbanistiche, edilizie, ambientali, tecniche ed impiantistiche effettuate dall'Acquirente – anche a mezzo di propri tecnici e consulenti appositamente incaricati – tra il [●] 2009 ed il [●] 2009 secondo quanto previsto nella Procedura.
- Garanzia Bancaria A:** la garanzia prevista al punto (e) delle premesse.
- Garanzia Bancaria B:** la garanzia autonoma a prima richiesta, rilasciata da primario istituto bancario, nel testo sostanzialmente conforme a quello contenuto nell'Allegato G, di importo pari alla Penale (come definita all'art.15).

Garanzia Bancaria C:	la garanzia autonoma a prima richiesta, rilasciata da primario istituto bancario, nel testo sostanzialmente conforme a quello contenuto nell'Allegato K, a garanzia del pagamento del Saldo.
Giorni Lavorativi:	qualsiasi giorno della settimana, eccetto il sabato, la domenica e le festività durante le quali, di regola, le banche a Palermo sono aperte al pubblico.
Immobili:	i beni immobili da “cielo a terra” e le singole porzioni immobiliari, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, comprese eventuali servitù attive e passive, oggetto della promessa di cui al presente Contratto e meglio descritti nel documento allegato sub C.
Immobili Locati:	gli Immobili oggetto dei Contratti di Locazione.
Immobili non Locati:	gli Immobili non inclusi nell'Allegato F.
Procedimenti:	i procedimenti giudiziari pendenti relativi agli Immobili descritti nell'Allegato H.
Termine:	la data del [●] entro e non oltre la quale dovranno verificarsi le condizioni sospensive previste dall'art. 6.

2 OGGETTO

Ai termini ed alle condizioni previsti dal presente Contratto, il Fondo s'impegna a vendere all'Acquirente, che si impegna ad acquistare, gli Immobili. Le Parti, pertanto, si impegnano reciprocamente a sottoscrivere, alla Data del Closing, il contratto definitivo di compravendita degli Immobili (il “**Contratto Definitivo**”), nel testo sostanzialmente conforme all'Allegato I.

L'Acquirente avrà la facoltà di nominare in suo luogo il soggetto stipulante il Contratto Definitivo, ai sensi dell'art. 1401 Cod. Civ., a condizione che il predetto soggetto sia società controllata dall'Acquirente nell'accezione di cui all'art. 2359, comma 1, numero 1, Cod. Civ. [o società partecipata esclusivamente dai soggetti facenti parte della Cordata] **[NOTA: applicabile qualora l'acquisto avvenga da parte di una Cordata]**. Resta inteso che l'Acquirente rimarrà obbligato solidalmente con il soggetto stipulante per l'adempimento di tutti gli obblighi previsti nel Contratto. L'eventuale nomina dovrà essere effettuata entro 5 (cinque) Giorni Lavorativi antecedenti alla Data del Closing nelle forme e con le modalità previste dagli artt. 1402 e 1403 Cod. Civ.

Il Fondo dichiara ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni che la costruzione degli Immobili oggetto del presente Contratto è stata realizzata in forza dei seguenti titoli edilizi:

- [●];
- [●];
- [●].

3 CORRISPETTIVO

Il corrispettivo dovuto dall'Acquirente al Fondo per l'acquisto degli Immobili è determinato nell'importo di complessivi Euro [●] ([●]/00) al netto delle imposte (il "Corrispettivo").

4 MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento del Corrispettivo dovrà avvenire alle seguenti scadenze:

- (a) l'importo di Euro [●] ([●]/00), pari all'80% (ottantapercento) del Corrispettivo alla Data del Closing (la "Prima Rata"), [restando inteso che la parte della Prima Rata, corrispondente al valore degli Immobili Vincolati previsto nell'offerta dell'Acquirente, sarà versata dal Fondo in deposito fiduciario secondo i termini e le condizioni di cui all'Allegato J] **[NOTA: previsione applicabile se il presente contratto avrà ad oggetto anche uno o più Immobili Vincolati];**
- (b) l'importo residuo di Euro [●] ([●]/00 Euro) pari al 20% (ventipercento) del Corrispettivo (il "Saldo") entro 120 (centoventi) giorni dalla Data del Closing.

A garanzia del pagamento del Saldo, l'Acquirente dovrà consegnare al Fondo, a pena di risoluzione del presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. per fatto e colpa dell'Acquirente, contestualmente alla stipula del Contratto Definitivo la Garanzia Bancaria C, in conformità al testo dell'Allegato K.

Le Parti si danno reciprocamente atto che il Corrispettivo è fisso ed immutabile e che lo stesso non potrà subire alcuna variazione né in aumento né in diminuzione e che, pertanto, non è previsto alcun meccanismo di aggiustamento dello stesso.

Tutti i pagamenti a favore del Fondo dovranno essere effettuati, con valuta fissa per il beneficiario, alla data in cui sarà dovuto l'importo, mediante bonifico bancario confermato sul conto corrente n. [●], presso [●], Filiale n. [●], CAB [●], ABI [●], codice CIN [●], codice IBAN [●], intestato al Fondo, ovvero presso altro conto corrente che il Fondo avrà cura di comunicare all'Acquirente entro e non oltre 2 (due) Giorni Lavorativi precedenti la data del pagamento.

5 OBBLIGHI DEL FONDO

- (a) Il Fondo si obbliga ad ottenere l'Autorizzazione **[NOTA: previsione applicabile se il presente contratto avrà ad oggetto anche uno o più Immobili Vincolati]** entro la Data del Closing;
- (b) L'Acquirente prende atto ed accetta che l'effetto traslativo dei soli Immobili Vincolati elencati nell'Allegato E, sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del Diritto di Prelazione. A tale scopo il Fondo si impegna a depositare, alla Data del Closing, una parte della Prima Rata corrispondente al valore attribuito nell'offerta vincolante di tutti gli Immobili soggetti al diritto di Prelazione, in deposito fiduciario presso **[Banca [●]]**, in modo da assicurare che, in caso di esercizio parziale o totale del Diritto di Prelazione, il valore degli Immobili sui quali sia stato esercitato il Diritto di Prelazione venga liberato a favore dell'Acquirente. Il tutto secondo i termini ed alle condizioni previste nell'Allegato J. **[NOTA: previsione applicabile se il presente contratto avrà ad oggetto anche uno o più Immobili Vincolati]**

- (c) L'Acquirente prende atto ed accetta:
- (i) il contenuto della nota dell'Assessorato dei Beni Culturali e Ambientali e della Pubblica Istruzione dell'8 aprile 2009, prot. n. 651;
 - (ii) le Autorizzazioni alla vendita che potrebbero prevedere l'obbligo di realizzare ulteriori opere di manutenzione e riparazione degli Immobili Vincolati nonché ulteriori obbligazioni a carico dell'Acquirente il quale sin d'ora le accetta, anche a titolo di alea, senza avere nulla a valere o a pretendere nei confronti del Fondo;
 - (iii) le prescrizioni e condizioni contenute nell'Autorizzazione dovranno essere riportate in tutti gli atti di alienazione e saranno trascritte, su richiesta del soprintendente, nei registri immobiliari.

[NOTA: previsione applicabile se il presente contratto avrà ad oggetto anche uno o più Immobili Vincolati]

- (d) Qualora anche uno solo degli obblighi previsti in questo articolo non venisse adempiuto dal Fondo nei termini e con le modalità indicate non si darà luogo al Closing e, salvo diverso accordo delle Parti, il Contratto si intenderà automaticamente e consensualmente risolto, con rinuncia a qualsiasi reciproca pretesa di indennizzo o di risarcimento. Resta inteso che, nell'ipotesi di risoluzione sopra descritta, il Fondo sarà tenuto a restituire all'Acquirente la Garanzia Bancaria A e la Garanzia Bancaria B entro e non oltre 10 (dieci) Giorni Lavorativi dal decorso del Termine.

6 CONDIZIONI SOSPENSIVE

- 6.1** Le Parti si danno reciprocamente atto e concordano che l'efficacia del presente Contratto è sospensivamente condizionata al verificarsi, entro e non oltre il Termine, di tutti i seguenti eventi:
- (a) rilascio dell'Autorizzazione; **[NOTA: previsione applicabile se il presente contratto avrà ad oggetto anche uno o più Immobili Vincolati]**
 - (b) Sottoscrizione da parte degli Altri Acquirenti di validi ed efficaci rogiti notarili per la compravendita degli immobili del Portafoglio diversi dagli Immobili in esecuzione dei Contratti Preliminari.
- 6.2** Le Parti, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1358 Cod. Civ., si impegnano in buona fede a prestarsi vicendevolmente la massima collaborazione ai fini dell'avveramento delle condizioni previste dal precedente art. 6.1, nonché a darsi tempestiva comunicazione dell'avveramento di ciascuna delle condizioni stesse entro il Giorno Lavorativo successivo a quello in cui una delle Parti ne sarà venuta a conoscenza.
- 6.3** Qualora le condizioni sospensive previste dal precedente art. 6.1 non si fossero tutte interamente verificate entro il Termine, il Contratto, salvo diverso accordo delle Parti si intenderà inefficace con rinuncia a qualsiasi reciproca pretesa di indennizzo o risarcitoria e il Fondo sarà tenuto a restituire all'Acquirente la Garanzia Bancaria A e la Garanzia Bancaria B entro e non oltre 10 (dieci) Giorni Lavorativi dal decorso del Termine.

7 PERIODO INTERINALE

7.1 Il Fondo, durante il periodo intercorrente tra la data odierna e la Data del Closing, si impegna a:

- (a) non stipulare alcun accordo che abbia l'effetto di pregiudicare la piena titolarità, disponibilità ovvero trasferibilità degli Immobili (ivi compreso il rilascio di garanzie reali);
- (b) non realizzare (né impegnarsi a realizzare) migliorie degli Immobili ovvero opere di manutenzione straordinaria degli stessi ad eccezione delle opere e/o miglioramenti e/o addizioni:
 - (i) già in corso di esecuzione o già deliberate alla data odierna, incluse le opere in corso di esecuzione in forza di obblighi contrattuali assunti dal Fondo nel contesto dei Contratti di Locazione;
 - (ii) che si rendessero necessarie per non pregiudicare la sicurezza e la stabilità degli Immobili ovvero per il rispetto di norme di legge o regolamentari, ovvero da eseguirsi in ottemperanza ad eventuali provvedimenti dell'Autorità giudiziaria o della Pubblica Amministrazione, ovvero per ovviare a situazioni di pericolo;
- (c) non concedere in locazione, comodato, usufrutto, uso o abitazione gli Immobili non Locati e non prorogare, rinnovare, e/o modificare i Contratti di Locazione;
- (d) non richiedere cambi di destinazione d'uso degli Immobili.

7.2 Qualora si rendesse necessaria ovvero opportuna, ai fini dell'esatto adempimento delle obbligazioni previste nel Contratto, alcuna delle attività od operazioni elencate alle lettere da (a) a (d) che precedono, il Fondo richiederà per iscritto all'Acquirente la relativa autorizzazione, che non sarà irragionevolmente negata o ritardata.

8 CLOSING

8.1 Il trasferimento della proprietà degli Immobili avrà luogo alla Data del Closing alle ore [●], presso lo studio del Notaio [●], in Palermo, Via [●], nella diversa data, ora e luogo che le Parti dovessero concordare per iscritto.

8.2 Alla Data del Closing, in un unico contesto, le Parti daranno corso ai seguenti adempimenti e formalità:

- (a) il Fondo
restituirà all'Acquirente la Garanzia Bancaria A e la Garanzia Bancaria B.
- (b) L'Acquirente, per parte sua:
 - (i) verserà al Fondo la Prima Rata secondo quanto previsto al precedente art. 4 (a);
 - (ii) consegnerà al Fondo la Garanzia Bancaria C;
 - (iii) nominerà un nuovo responsabile del trattamento dei dati nel rispetto del D.Lgs. n. 196/2003, [nonché di un nuovo responsabile della sicurezza ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008] **[NOTA: se**

applicabile], procedendo ad effettuare tempestivamente le relative comunicazioni alle Autorità competenti.

- (c) Le Parti daranno attuazione al trasferimento degli Immobili, mediante sottoscrizione del Contratto Definitivo, senza carattere novativo delle disposizioni contenute nel Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2470 Cod. Civ., conforme alla bozza allegata al presente Contratto sub I e compiranno ogni ulteriore atto che si rendesse necessario per il trasferimento degli Immobili a favore dell'Acquirente. Il Contratto Definitivo dovrà prevedere un impegno a carico dell'Acquirente di assumere gli obblighi imposti ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, del D.Lgs. 62/2008, del D.D.S. n. 8364//2002 e del D.P.R.S. n. 7402/1966 in merito alla tutela dell'interesse storico-architettonico e archeologico dell'immobile di Catania, via Etna **[NOTA: da integrare con estremi di eventuali ulteriori immobili soggetti a vincolo]**.
- (d) Le Parti sottoscriveranno con **[NOTA: inserire istituto di credito]**, il contratto di escrow nel testo sostanzialmente conforme a quello allegato al presente Contratto sub J **[NOTA: previsione applicabile se il presente contratto avrà ad oggetto anche uno o più Immobili Vincolati]**.

8.3 Gli adempimenti sopra descritti ed ogni altra attività da porre in essere, nonché gli altri documenti da sottoscrivere e/o consegnare tra le Parti in base al Contratto alla Data del Closing, nonostante la loro pluralità e varietà, anche con riferimento ai soggetti obbligati, saranno considerati come un'operazione unica e inscindibile, così che – salvo rinuncia della Parte nell'interesse della quale dovrà darsi corso ad un determinato adempimento – in caso di mancanza o imperfezione anche di uno solo di essi, il Closing non potrà dirsi validamente perfezionato.

8.4 Le Parti si impegnano, dopo la Data del Closing, a convocare tempestivamente riunioni durante le quali, tra l'altro, concorderanno, con spirito di cooperazione e di buona fede, lo svolgimento delle seguenti attività:

- (a) consegna da parte del Fondo delle chiavi degli Immobili non Locati. All'atto della consegna, le Parti redigeranno e sottoscriveranno un apposito verbale;
- (b) consegna da parte del Fondo della documentazione relativa agli Immobili, già resa disponibile nel corso della Due Diligence. All'atto della consegna, le Parti redigeranno e sottoscriveranno un apposito verbale di consegna.

A tal fine, sin d'ora, ciascuna delle Parti nomina un proprio referente nella persona di:

- per il Fondo: [●], n. tel [●], n. fax [●], e-mail [●];
- per l'Acquirente, sig. [●], n. tel [●], n. fax [●], e-mail [●].

8.5 L'Acquirente dichiara: (i) di avere esaminato direttamente e mediante propri consulenti appositamente incaricati i documenti di Due Diligence elencati nell'Allegato D (i "**Documenti**"); di ritenere i Documenti pienamente sufficienti ed esaustivi ai fini della compravendita degli Immobili; (ii) di avere avuto accesso liberamente agli Immobili e di averli ispezionati; (iv) di essere pienamente soddisfatta del risultato delle indagini e delle verifiche eseguite. L'Acquirente

dichiara quindi di avere piena ed esauriente conoscenza degli Immobili e delle condizioni in cui gli stessi si trovano e di ritenerli di proprio gradimento e così di accettarli, senza riserva, assumendone ogni rischio connesso.

- 8.6** Gli Immobili saranno ceduti come visto e piaciuto, a corpo e non a misura, nelle condizioni materiali e giuridiche, nella situazione urbanistica, edilizia, ambientale e di manutenzione, in cui si trovano attualmente, con tutte le ragioni, accessioni e pertinenze, servitù e oneri, apparenti e non apparenti, quali competono al Fondo, situazione che l'Acquirente dichiara di conoscere in base alle informazioni, alla documentazione e alle verifiche effettuate prima d'ora, restando inteso che è espressamente esclusa qualsiasi garanzia o responsabilità del Fondo per vizi, difetti o mancanza di qualità o altra situazione di qualsivoglia genere degli Immobili.
- 8.7** Saranno, pertanto, ad esclusivo carico dell'Acquirente tutti gli eventuali oneri e spese necessari per rendere conformi gli Immobili ed i relativi impianti alla normativa vigente (a titolo esemplificativo e non esclusivo, alla normativa ambientale, in materia di prevenzione incendi, di regolarità catastale, di urbanistica ed edilizia, di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità degli impianti) e per ottenere eventuali permessi, certificati ed assentimenti dalle pubbliche Amministrazioni.
- 8.8** L'Acquirente dà atto di essere pienamente a conoscenza e di accettare quanto descritto nel documento [•] disponibile in Data Room:
- **[NOTA: altre disclosures inerenti alla Due Diligence e relativi allegati (per es. certificati prevenzione incendi, agibilità, ecc.)].**

9 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL FONDO

- 9.1** Il Fondo, con riferimento alla data odierna e alla Data del Closing, se non diversamente indicato, rilascia le seguenti dichiarazioni e garanzie.
- (a) Il Fondo
- (i) Il Fondo è un Ente Morale validamente costituito, esistente ed operante ai sensi della legge italiana ed ha ottenuto tutte le autorizzazioni, richieste dalla legge per lo svolgimento della propria attività.
 - (ii) Il Fondo ha la capacità giuridica ed ha compiuto ogni adempimento di carattere statutario o richiesto dalla normativa vigente necessario per la sottoscrizione del Contratto e per l'adempimento delle obbligazioni in esso previste.
 - (iii) Il Fondo non si trova in stato di liquidazione e non è sottoposto ad alcuna procedura concorsuale né si trova in stato di insolvenza.
 - (iv) La sottoscrizione del presente Contratto e l'adempimento delle obbligazioni ivi contenute non viola alcuna disposizione statutaria.
 - (v) Alla Data del Closing il Fondo avrà la piena, libera ed esclusiva proprietà e disponibilità degli Immobili.
- (b) Gli Immobili
- (i) Alla Data del Closing gli Immobili saranno di piena ed esclusiva proprietà del Fondo. Salvo quanto indicato al successivo Paragrafo

(ii), gli Immobili sono e saranno liberi da trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli che possano comprometterne la piena e libera trasferibilità.

- (ii) Ad eccezione degli Immobili elencati nell'Allegato E, gli Immobili non sono soggetti a diritti di prelazione da parte dello Stato e/o di altri enti pubblici territoriali ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
- (iii) Gli Immobili Locati sono attualmente concessi in locazione in forza dei Contratti di Locazione.
- (iv) Ad eccezione dei Procedimenti, non sono pendenti procedimenti giudiziari di alcun tipo (di natura civile, amministrativa, fiscale o di altro genere) aventi ad oggetto gli Immobili, che possano comportare passività ovvero che possano minacciare la veridicità delle dichiarazioni e garanzie del Fondo. In relazione ai Procedimenti, le Parti, successivamente alla Data del Closing, si impegnano a prestarsi vicendevolmente la massima collaborazione al fine di ottenere l'estromissione del Fondo quale parte di detti Procedimenti. In caso di mancata estromissione del Fondo:
 - il Fondo continuerà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 Cod. Proc. Civ., ad essere parte dei Procedimenti, restando inteso che l'Acquirente terrà indenne il Fondo da qualsiasi perdita, danno, costo, onere o spesa (incluse le spese legali) derivante o comunque relativa ai Procedimenti, ancorché maturata precedentemente alla Data del Closing;
 - l'Acquirente avrà il diritto di nominare, a sue spese, legali di sua fiducia da affiancare a quelli eventualmente nominati dal Fondo;
 - il Fondo si impegna a non rinunciare e/o transigere i Procedimenti, senza il consenso dell'Acquirente.

10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DELL'ACQUIRENTE

10.1 L'Acquirente, con riferimento alla data odierna e alla Data del Closing, dichiara e garantisce quanto segue.

- (a) L'Acquirente è una società regolarmente costituita, validamente esistente ed operante ai sensi della propria legge di costituzione ed ha ottenuto tutte le autorizzazioni, licenze o concessioni attualmente richieste dalla legge per lo svolgimento della sua attività.
- (b) L'Acquirente ha la capacità giuridica ed ha compiuto ogni adempimento di carattere societario e statutario necessario per la sottoscrizione del Contratto e per l'adempimento delle obbligazioni in esso previste.
- (c) L'Acquirente non si trova in stato di liquidazione e non è sottoposto ad alcuna procedura concorsuale né è in stato di insolvenza.
- (d) La conclusione del Contratto e l'adempimento delle obbligazioni ivi contenute non viola alcuna disposizione di legge o statutaria né alcun impegno contrattuale assunto dall'Acquirente.

- (e) L'Acquirente ha la capacità patrimoniale e finanziaria per fare fronte al pagamento della Prima Rata e del Saldo.

11 ESCLUSIVITÀ E DURATA DELLE GARANZIE

- 11.1** Le dichiarazioni e le garanzie rilasciate dal Fondo all'Acquirente sono esclusivamente quelle elencate nel precedente art. 9 e nessuna altra, neppure implicita, potrà essere dedotta dal Contratto, da altro atto e/o dichiarazione scambiati tra le Parti, essendo derogata ogni eventuale più ampia garanzia.
- 11.2** Le dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Fondo ai sensi del precedente art. 9 saranno valide ed operanti esclusivamente sino al [●].

12 OBBLIGO DI INDENNIZZO

- 12.1** Fatti salvi i limiti previsti ai successivi artt. 12.2 e 12.3, il Fondo si impegna ad indennizzare l'Acquirente per un importo pari all'intero ammontare di qualsiasi perdita, danno, costo, onere o spesa, riferite ad eventi o circostanze verificatesi sino alla Data del Closing (le "**Passività**"), effettivamente sostenute o sofferte, ovvero oggetto di esborso, dall'Acquirente quale conseguenza diretta della non conformità al vero, inesattezza o violazione di quanto dichiarato o garantito dal Fondo ai sensi del precedente art. 9.1 (l'**"Obbligo di Indennizzo"**).
- 12.2** L'Acquirente rinuncia a qualsiasi diverso rimedio previsto dalla legge in tema di risoluzione e annullamento del Contratto, nonché di risarcimento del danno a qualsiasi titolo richiesto e/o dovuto e accetta l'Obbligo di Indennizzo del Fondo disciplinato nel presente art. 12, quale unico e idoneo strumento utilizzabile per soddisfare qualsiasi aspettativa e pretesa nascente o derivante dal Contratto.
- 12.3** Le Parti convengono che:
- (a) fatta eccezione per le Passività derivanti dalla violazione delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal Fondo ai sensi dell'art. 9.1 (b) (i) (le "**Passività da Evizione**"), per le quali si applica il successivo Paragrafo (b) del presente art. 12.3, l'Obbligo di Indennizzo opererà esclusivamente:
- (i) al superamento dell'importo complessivo di Euro [●] ([●]) (la "**Franchigia**"), da intendersi quale franchigia assoluta, superata la quale l'Obbligo di Indennizzo si applicherà soltanto per l'eccedenza e comunque nei limiti dell'ammontare massimo fissato al successivo Paragrafo (ii);
- (ii) entro e non oltre il limite massimo e complessivo di un importo pari a Euro [●] ([●]) o della minor somma che di volta in volta risulterà per effetto dei singoli indennizzi corrisposti dal Fondo;
- (b) con esclusivo riferimento alle Passività da Evizione, le Parti convengono quanto segue:
- (i) la Franchigia non troverà applicazione né le Passività da Evizione potranno essere calcolate ai fini del superamento dell'importo costituente la Franchigia e,
- (ii) l'Obbligo di Indennizzo non potrà eccedere il Valore di Indennizzo, con riferimento alle Passività da Evizione;

- (c) in nessun caso il Fondo sarà tenuto a tenere indenne l'Acquirente, ai sensi del precedente art. 9.1, con riferimento a Richieste di Indennizzo (come di seguito definite) pervenute al Fondo successivamente al [●].
- 12.4** Fermo restando quanto previsto al precedente art. 12.3, ciascuna Passività sarà in ogni caso calcolata al netto:
- (a) dei risarcimenti e/o degli indennizzi di qualsiasi genere effettivamente liquidati e pagati da terzi all'Acquirente, in relazione a tale Passività;
 - (b) dell'eventuale beneficio fiscale direttamente o indirettamente realizzato dall'Acquirente per effetto della Passività;
 - (c) di ogni sopravvenienza attiva della quale potrà godere l'Acquirente relativamente a fatti antecedenti la Data del Closing.
- 12.5** Resta sin d'ora inteso che qualora l'Acquirente, successivamente al pagamento da parte del Fondo di un indennizzo a favore dell'Acquirente ai sensi di quanto previsto dal presente art. 12, ottenessero un risarcimento e/o un indennizzo in relazione alla specifica Passività per la quale le stesse avranno ricevuto un indennizzo da parte del Fondo, l'Acquirente sarà tenuto a corrispondere al Fondo un importo pari al rimborso e/o all'indennizzo ottenuto dall'Acquirente, nei limiti dell'importo effettivamente pagato dal Fondo all'Acquirente in relazione a tale Passività.

13 PROCEDURA DI INDENNIZZO

- 13.1** Qualora l'Acquirente ritenesse che il Fondo fosse tenuto a rispondere di una Passività in attuazione di quanto previsto al precedente art. 12.1, lo stesso dovrà indirizzare – a pena di decadenza, entro 15 (quindici) Giorni Lavorativi dall'effettiva conoscenza dell'evento che ha determinato la violazione delle dichiarazioni e garanzie del Fondo previste al precedente art. 9 e, comunque, prima di porre in atto qualsivoglia provvedimento sostitutivo o correttivo, fatto salvo l'adempimento di un ordine dell'autorità competente, ovvero l'esecuzione di un intervento dettato da oggettiva urgenza e necessità – la propria richiesta (la "**Comunicazione di Violazione**") al Fondo, indicando le ragioni e l'ammontare, se conosciuto, della Passività, nonché allegando tutta la documentazione disponibile diretta a comprovare l'esistenza della Passività stessa.
- 13.2** Entro 15 (quindici) Giorni Lavorativi dal ricevimento della comunicazione con la relativa documentazione comprovante l'effettivo esborso in relazione ad una specifica Passività (la "**Richiesta di Indennizzo**"), il Fondo potrà comunicare all'Acquirente ogni contestazione (la "**Contestazione**") relativa alla Richiesta di Indennizzo.
- 13.3** In caso di mancata tempestiva Contestazione, il pagamento delle somme oggetto di indennizzo dovrà essere effettuato entro 30 (trenta) Giorni Lavorativi dal ricevimento della Richiesta di Indennizzo.
- 13.4** Qualora fosse stata comunicata una Contestazione e le Parti non trovassero un accordo sulla definizione della stessa entro 15 (quindici) Giorni Lavorativi dalla data di ricezione della Contestazione da parte dell'Acquirente, ciascuna Parte potrà sottoporre tale controversia al collegio arbitrale competente secondo quanto previsto al successivo art. 19.

- 13.5** Resta inteso che, nell'ipotesi in cui venga formulata una Comunicazione di Violazione in relazione a Passività originate da, o comunque connesse a, domande giudiziali e/o arbitrali promosse da terzi, l'Acquirente resisterà a dette domande ed informerà prontamente l'Acquirente fornendo ogni dettaglio utile all'apprezzamento di tali domande. Il Fondo avrà diritto di nominare – a sue spese – legali di sua fiducia da affiancare a quelli eventualmente nominati dall'Acquirente.
- 13.6** Resta inteso che l'indennizzo della Passività dovrà essere effettuato solo ed esclusivamente al momento in cui verrà reso, dall'Autorità competente, un giudizio non più soggetto ad alcun mezzo di impugnazione ordinario.

14 RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DELL'ACQUIRENTE

- 14.1** Il Fondo avrà facoltà di risolvere il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ. nell'ipotesi di mancato esatto adempimento da parte dell'Acquirente anche solo di uno degli obblighi previsti a suo carico dagli artt. 8.2(b)(i); 8.2(b)(ii) e 8.2(c) del Contratto.

15 PENALE

- 15.1** Salvo il risarcimento del maggior danno, in caso di risoluzione del Contratto, a norma dell'art. 14.1 che precede, l'Acquirente sarà tenuto alla corresponsione di una penale nella misura di Euro [●] ([●]/00), pari al 10% (dieci per cento) del Corrispettivo (la "Penale"). L'Acquirente dà atto che la Penale è stata calcolata tenendo conto delle complessive modalità attraverso le quali il Fondo è giunto alla selezione dell'Acquirente e dell'affidamento riposto dal Fondo nel tempestivo perfezionamento della Procedura.
- 15.2** Contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto l'Acquirente, consegna al Fondo la Garanzia Bancaria B, a garanzia del pagamento della Penale. La Garanzia Bancaria B dovrà essere restituita all'Acquirente, contestualmente al versamento della Prima Rata, alla Data del Closing.

16 COMUNICAZIONI E NOTIFICHE

- 16.1** Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita in base al Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e dovrà essere eseguita a mani, o inviata per telefax o per raccomandata con ricevuta di ritorno, ai seguenti indirizzi:

- (d) Se al Fondo
Fondo Pensioni per il Personale della Cassa Centrale di Risparmio V.E.
Alla cortese attenzione di:
[●]
Via [●], n. [●]
[●], Palermo
Telefax: (+39) 02 [●]
- (e) Se all'Acquirente
[●]

Alla cortese attenzione di:

[•]

Via [•], n. [•]

[•],[•]

Telefax: (+39) [•][•]

ovvero presso il diverso indirizzo o numero di telefax che ciascuna delle Parti potrà comunicare all'altra successivamente alla data odierna in conformità alle precedenti disposizioni, restando inteso che presso gli indirizzi sopra indicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio ad ogni fine relativo al Contratto, ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie.

- 16.2** Le comunicazioni si intenderanno ricevute nel momento in cui giungeranno all'indirizzo del destinatario (se effettuate mediante consegna a mano o lettera raccomandata) o nel momento in cui il telefax trasmittente avrà rilasciato la conferma di trasmissione al telefax ricevente.

17 PREVISIONI GENERALI

- 17.1** Qualsiasi modifica al presente Contratto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto firmato da entrambe le Parti.
- 17.2** L'eventuale tolleranza di una delle Parti ai comportamenti delle altre posti in essere in violazione delle disposizioni del Contratto non costituirà rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni qui previsti.
- 17.3** L'eventuale invalidità o inefficacia di una o più clausole contenute nel Contratto non determina l'invalidità o l'inefficacia delle altre clausole né del Contratto. Verificandosi l'ipotesi anzidetta, le Parti si impegnano a negoziare in buona fede la sostituzione della clausola invalida o inefficace con l'obiettivo di raggiungere i medesimi risultati perseguiti dalla clausola invalida o inefficace e di salvaguardare la sostanza economica del Contratto.
- 17.4** Le indicazioni contenute nelle rubriche degli articoli od altre suddivisioni del Contratto, nonché la sua ripartizione in clausole, articoli, sezioni e paragrafi dovranno essere intesi quali riferimenti di mera convenienza e non potranno, in alcun modo, essere utilizzati ai fini dell'interpretazione del Contratto.
- 17.5** Ciascuna Parte si impegna a sostenere le proprie spese e costi relativi al Contratto, ivi incluse quelle per i rispettivi consulenti (anche legali), relativi alle trattative. Tutte le spese notarili e gli oneri di carattere fiscale e tributario inerenti il e conseguenti alla stipula del presente Contratto ed al trasferimento degli Immobili saranno ad esclusivo carico dell'Acquirente.
- 17.6** Le Parti danno atto che il Contratto è stato negoziato in contraddittorio in ogni sua parte, sicché, non trovano applicazione gli artt.1341 e 1342 Cod. Civ.

18 RISERVATEZZA

18.1 Ogni e qualsiasi dato, notizia, documento o informazione relativi al Contratto si deve intendere strettamente riservato e confidenziale e non potrà essere oggetto di informazione a soggetti terzi (ad esclusione degli Istituti di credito finanziatori) senza il preventivo assenso scritto delle Parti che dovranno, inoltre, concordare ogni e qualsiasi comunicato scritto alla stampa o a terzi in relazione alle operazioni previste dal Contratto. Sono fatte salve le comunicazioni obbligatorie per legge.

19 CONTROVERSIE

19.1 Qualsiasi controversia derivante dal Contratto dalla sua interpretazione e/o esecuzione, o da eventuali accordi esecutivi, modificativi e/o integrativi del Contratto, sarà risolta mediante arbitrato secondo il Regolamento della Camera Arbitrale Nazionale e Internazionale di Milano. Il Collegio arbitrale sarà composto da un collegio di tre arbitri due dei quali nominati da ciascuna Parte ed il terzo, con funzioni di presidente, di comune accordo dai due arbitri nominati dalle Parti o, in mancanza di accordo, dalla Camera Arbitrale.

19.2 Fermo restando quanto sopra, si conviene che ogni eventuale procedimento giudiziario comunque relativo al Contratto che non sia compromettibile in arbitrato ai sensi della legge italiana, ivi inclusi eventuali procedimenti d'urgenza, sarà di competenza esclusiva del Foro di Palermo.

20 ALLEGATI

20.1 I documenti qui di seguito allegati, riprodotti in duplice copia, siglati dalle Parti ed allegati ai rispettivi originali, formano parte integrante ed essenziale del Contratto.

Allegato A	[•]
Allegato B	[•]
Allegato C	Immobili
Allegato D	Documentazione di Due Diligence
Allegato E	Immobili Vincolati
Allegato F	Contratti di Locazione
Allegato G	Bozza della Garanzia Bancaria B
Allegato H	Procedimenti
Allegato I	Contratto Definitivo
Allegato J	Contratto di Deposito Fiduciario
Allegato K	Bozza della Garanzia Bancaria C

FONDO PENSIONI PER IL PERSONALE DELLA CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E.
rappresentato da:
in qualità di:

[L'ACQUIRENTE]
rappresentato da:
in qualità di:

BONIVA