Spett.le

Investire SGR S.p.A. –

Fondo "Immobiliare Ca' Granda"

Largo Donegani, 2

20122 Milano (MI)

"Immobiliare Ca' Granda" (il "Fondo")

Proposta irrevocabile per l'acquisto di unità immobiliare sita in Milano Via Saverio Mercadante n. 4

(la "Proposta")

Il sottoscritto/la sottoscritta/i sottoscritti:

1) Mirella Silvani nata a Voghera il 06/06/1963 e residente a Voghera in via Caravaggio 6, CF. CFSLVMLL63H46M109R in qualità di presidente e rappresentante legale dell'Ordine degli assistenti sociali della Regione Lombardia con sede legale a Milano in via Saverio Mercadante 4 CF 97165370152

(il "**Proponente**" e, congiuntamente al Fondo anche le "**Parti**")

formula/no la presente proposta irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 cod. civ. per l'acquisto dell'unità immobiliare identificata al paragrafo 1.1 che segue (l'"**Unità Immobiliare**"), indicando di seguito in dettaglio termini e condizioni.

1. OGGETTO DELLA PROPOSTA IRREVOCABILE DI COMPRAVENDITA, PROVENIENZA, OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLE PARTI COMUNI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

1.1 Oggetto – Unità Immobiliare.

Nell'edificio sito in **Milano Via Mercadante n. 4**: appartamento per uso ufficio al piano 1°, 2° F.T. individuato dai seguenti dati catastali [Foglio 272, Part.206, Sub. 714] unitamente a un locale cantina da individuare a conclusione delle opere di manutenzione straordinaria meglio rappresentate nelle planimetrie allegate alla presente Proposta.

1.2 Provenienza.

Atto a rogito notaio Gallavresi di Milano in data 31/03/1938, rep. n. 14458, raccolta n. 7765, registrato a Milano il 06/05/1938 al n.11296 vol. 694 fog.16, e Atto a rogito notaio Masucci di Roma in data 10/12/2014, rep. n. 12751, raccolta 4213, registrato a Roma 4 il 23/12/2014 serie 1 tal. n. 27895 e trascritto a Roma 1 il 23/12/2014 al n. 136877 reg. gen. e al n. 97750 reg. part.

1.3 Opere di manutenzione straordinaria.

1.3.1 Il Fondo intende procedere all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria all'interno dell'edificio nel quale è situata l'Unità Immobiliare descritti in modo esemplificativo e non esaustivo nel documento informativo ("**Book Descrittivo**") allegato alla presente Proposta, fermo restando che: (i) la descrizione delle opere, finiture e impianti ivi contenuta ha valore unicamente per quanto riguarda la qualità, le caratteristiche e le prestazioni dei materiali e degli impianti; (ii) l'esecuzione di tali opere è soggetta ad approvazione da parte degli uffici competenti del Comune di Milano, ai quali il Fondo ha

presentato la documentazione progettuale (”il Progetto”); (iii) il Progetto è suscettibile di modifiche che eventualmente dovranno essere apportate a seguito di indicazione dell’Amministrazione Comunale al fine di ottenere il rilascio dei titoli edilizi; (iv) il cantiere per l’esecuzione di dette opere avrà durata di 18 mesi a partire dal rilascio delle autorizzazioni degli uffici tecnici sopracitati.

1.3.2 Il Fondo al fine di chiudere l’iter autorizzativo richiamato ai punti (ii) e (iii) dell’art. 1.3.1 potrebbe avere la necessità di intervenire all’interno dell’Unità Immobiliare, realizzando quanto indicato ed identificato nella Planimetria allegata (Allegato B). Il Proponente garantirà quindi l’accesso all’Unità Immobiliare per portare a termine le attività necessarie a tale scopo, rispettando le esigenze temporali del cantiere, pur condividendo le Parti i momenti di accesso all’Unità Immobiliare, il tutto sino alla stipula del contratto definitivo. Qualora gli appartamenti, a seguito dei lavori effettuati, risultassero inagibili al conduttore la proprietà si renderà disponibile a sospendere il canone di locazione per il periodo necessario ai lavori.

1.3.3 Il mancato consenso del Proponente all’accesso nell’Unità Immobiliare per qualsivoglia ragione non condivisa con il Fondo verrà inteso come ostativo all’esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria previste dal Progetto. Conseguentemente tale condotta verrà classificata come inadempimento da parte del Proponente e comporterà la mancata sottoscrizione del contratto definitivo con diritto del Fondo di trattenere gli importi fino a quel momento versati dal Proponente. Il proponente garantisce pertanto l’accesso all’unità immobiliare oggetto della presente proposta previo adeguato preavviso.

1.3.4 Il Proponente dichiara di essere stato reso edotto e di accettare che i suddetti lavori che non comportano accesso all’Unità Immobiliare potrebbero concludersi dopo la stipula del contratto definitivo.

1.3.5. Le opere saranno realizzate in conformità alle previsioni del progetto, quale approvato dall'amministrazione comunale e alle eventuali successive varianti che non pregiudichino i locali promessi in vendita;

1.3.6 Il Promittente Venditore garantisce l'esecuzione dei lavori a regola d'arte ed in conformità alle vigenti norme di legge, regolamentari ed urbanistiche, per le parti comuni e relative trasformazioni e ampliamenti;

1.3.7. il prezzo di acquisto non è suscettibile di alcuna variazione collegata all’esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria.

1.4 Regolamento di Condominio

1.4.1 L’Unità Immobiliare, in quanto sita all’interno di un edificio condominiale, sarà soggetta alle disposizioni di un regolamento (il “**Regolamento di Condominio**”), che verrà trasmesso al Proponente dal Fondo prima della stipula del contratto definitivo.

1.4.2 Con la sottoscrizione del contratto preliminare, il Proponente conferirà al Fondo mandato irrevocabile di modificare, redigere e depositare in atti di Notaio il Regolamento di Condominio e le relative tabelle millesimali (le “**Tabelle**”), apportare ogni modifica alla consistenza delle parti comuni che riterrà opportuna, il tutto con ogni più ampia facoltà di legge (anche per quanto concerne l’individuazione dei beni comuni, la redazione delle tabelle millesimali e la formulazione di norme transitorie), obbligandosi fin d’ora ad accettare i suddetti Regolamento di Condominio, e le relative Tabelle. Le Tabelle saranno equamente e proporzionalmente ripartite a tutte le superfici dello stabile e ad ogni singola unità abitativa.

1.4.3 Con la stipula del contratto definitivo, il Proponente assumerà, per sé e per propri aventi causa, l’obbligo di rispetto di tali Regolamento di Condominio e delle Tabelle.

1.4.4 Il Proponente prende atto ed accetta, altresì, che al momento della stipula del contratto definitivo dovrà conferire mandato irrevocabile al Fondo per procedere al deposito, fino a quando non sarà

ultimata la vendita di tutte le unità immobiliari di proprietà del Fondo, di atti modificativi del Regolamento di Condominio e delle Tabelle, come se fosse l'unico proprietario di tutto il complesso. L'esercizio di tale diritto non farà sorgere in capo al Fondo alcun obbligo di corrispondere, a favore del Condominio, o dei singoli condomini, compensi di sorta. Le spese di redazione e gli onorari notarili relativi a tale Regolamento di Condominio e Tabelle saranno a carico del Fondo.

1.4.5 Il Proponente dichiara di essere stato reso edotto e di accettare che il Fondo intenderà realizzare un intervento di recupero e trasformazione in abitazioni del sottotetto e del piano interrato e che lo stesso si riserva ogni diritto di proprietà del locale portineria, che verrà soppressa a favore di un locale "guardiola".

2. TERMINI E CONDIZIONI DELLA VENDITA

2.1. L'Unità Immobiliare verrà venduta a corpo e non misura e in deroga al disposto dell'art. 1538 cod. civ. - non rileveranno pertanto eventuali differenze tra le misure e le relative consistenze evincibili dalle risultanze catastali o da qualsivoglia planimetria – nonché libera da ipoteca, vincolo, iscrizione e/o trascrizione pregiudizievole, unitamente a tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive così come competono od incombono al Fondo in virtù dell'atto di provenienza ovvero per legge, nonché nello stato di fatto, di manutenzione e di diritto in cui attualmente si trova che il Proponente dichiara di ben conoscere ed accettare per aver eseguito – personalmente ovvero per il tramite di propri incaricati – ogni necessario sopralluogo dell'Unità Immobiliare.

2.2. Il Proponente dichiara di accettare sin d'ora che:

(i) il Fondo presterà esclusivamente le seguenti garanzie:

a) di essere pieno ed esclusivo proprietario dell'Unità Immobiliare;

b) che l'Unità Immobiliare è libera da ipoteche, vincoli, iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione del Regolamento di Condominio di cui sopra;

c) di aver correttamente adempiuto agli obblighi tributari relativi all'Unità Immobiliare e di essere in regola con il pagamento di qualsiasi onere, imposta o tassa afferente all'Unità Immobiliare, obbligandosi a corrispondere quelli eventualmente dovuti fino alla data di sottoscrizione del contratto definitivo, per quanto di propria competenza;

d) che l'Unità Immobiliare è conforme alla normativa edilizia applicabile e lo sarà anche dopo l'esecuzione dei lavori;

e) che i dati catastali e la planimetria dell'Unità Immobiliare sono conformi allo stato di fatto ai sensi della legge 122/10, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale;

(ii) il Fondo non presterà alcuna garanzia in merito agli impianti condominiali esistenti e dell'Unità Immobiliare che dovranno essere comunque a norma.

2.3. La proprietà dell'Unità Immobiliare verrà trasferita con efficacia a far tempo dalla stipula del contratto definitivo e da tale data saranno rispettivamente a favore ed a carico del Proponente i frutti e gli oneri connessi e conseguenti di ogni natura.

2.4. L'Unità Immobiliare è attualmente occupata dal Proponente che dalla data di stipula del contratto definitivo sarà immesso nel medesimo stato del Fondo quanto alla proprietà, al possesso ed al godimento dell'Unità Immobiliare.

3. PREZZO DI ACQUISTO

3.1. Il corrispettivo per l'acquisto (il "**Prezzo**") è proposto – sulla base della consapevolezza di tutti i termini e le condizioni della vendita - a corpo nella somma complessiva di

€ 758.500,00 (**SETTECENTOCINQUANTOTTOMILACINQUECENTO/00**)

oltre Imposte di registro e altre imposte di legge, da corrispondersi come segue:

a. quanto ad **Euro 75.850,00 (SETTANTACINQUEMILAOTTOCENTOCINQUANTA/00)** verranno corrisposti alla firma del **Contratto Preliminare** tramite assegno circolare non trasferibile intestato dalla Proponente al Fondo ed avranno natura di caparra (la "**Caparra**").

Gli assegni circolari non trasferibili dovranno essere intestati ad "Investire SGR - Fondo Immobiliare Ca' Granda".

La Caparra, per volontà delle Parti, verrà imputata a parte del Prezzo in sede di stipula del contratto definitivo.

b. quanto al saldo del Prezzo, pari a **Euro 682.650,00 (SEICENTOTTANTADUEMILASEICENTOCINQUANTA/00)** oltre Iva/Imposte di registro e altre imposte di legge e onorari notarili, esso verrà corrisposto all'atto della stipula del contratto definitivo tramite i) assegno circolare non trasferibile intestato dal Proponente al Fondo ovvero ii) bonifico bancario sul c/c bancario indicato dal Fondo.

3.2. In caso di mancata stipula del contratto definitivo per causa imputabile al Proponente, la Caparra di cui sopra potrà essere definitivamente trattenuta dal Fondo, ferma in ogni caso la risarcibilità del maggior danno eventualmente subito dal Fondo. Di contro, in caso di mancata stipula del contratto definitivo per causa imputabile al Fondo, quest'ultimo restituirà al Proponente un importo pari al doppio della Caparra.

3.3. Resta peraltro inteso che, nel caso di mancata stipulazione del contratto definitivo, ove il Fondo agisse ai sensi del terzo comma dell'art. 1385 cod. civ. ai fini dell'ottenimento di una condanna ex art. 2932 cod. civ. che tenga luogo del contratto non concluso, la Caparra non potrà essere oggetto di restituzione in corso di giudizio, sino all'ottenimento di una sentenza passata in giudicato, per rinuncia espressa da parte del Proponente espressa irrevocabilmente ora per allora.

4. STIPULA DEL CONTRATTO PRELIMINARE E DEL CONTRATTO DEFINITIVO

4.1. Le Parti concordano che il contratto preliminare (il "Contratto Preliminare") stipulato mediante atto pubblico dovrà essere sottoscritto tra le Parti entro il termine di 90 giorni dalla comunicazione di congruità della presente Proposta

4.2. Il contratto definitivo avrà ad oggetto la piena ed esclusiva proprietà dell'Unità Immobiliare (il "Contratto Definitivo") e sarà stipulato entro il 31/12/2021 ovvero dalla conclusione delle attività, fermo restando l'obbligo di concluderle, che potrebbero interessare l'Unità Immobiliare oggetto della presente Proposta, presso lo studio del notaio che verrà indicato dal Fondo (il "**Notaio Rogante**"). Il rogito notarile dovrà essere effettuato nel comune di Milano. L'onorario del notaio rogante dovrà essere in linea con le tariffe della categoria.

4.3. Si conviene espressamente tra le parti che in caso di ritardo nella conclusione del contratto definitivo oltre il 30/04/2022, il pagamento del canone di locazione verrà sospeso dal mese successivo (maggio 2022) sino alla stipula dell'atto pubblico di compravendita;

4.4. Contestualmente alla consegna del possesso verrà effettuato un sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi e della rispondenza di quanto realizzato rispetto a quanto concordato;

4.5. Le Parti, di comune accordo, fisseranno la data effettiva di stipula del Contratto Definitivo con un anticipo di almeno 20 (venti) giorni lavorativi in modo tale da consentire l'espletamento di tutte le formalità e gli adempimenti di rito.

4.6. Il termine di cui al precedente art. 4.1 potrà essere prorogato su richiesta del Fondo sino ad un massimo di 90 giorni.

5. DURATA ED EFFICACIA DELLA PROPOSTA - CAUZIONE

5.1. La presente Proposta è irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 cod. civ. sino al 31 marzo 2021.

5.2. A garanzia della serietà dell'impegno del Proponente a sottoscrivere il Contratto Preliminare, il Proponente corrisponde al Fondo a titolo di cauzione la somma di **Euro 10.000,00 (DIECIMILA/00)** tramite assegno bancario non trasferibile ed intestato al Fondo (la "**Cauzione**").

La Cauzione è infruttifera e sarà custodita dal Mediatore che la restituirà al Proponente contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Preliminare ed al versamento della Caparra.

6. MEDIATORE

Le Parti per la compravendita oggetto della presente Proposta si avvalgono della mediazione di Prelios Agency Spa, iscritto all'Albo presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi al n. REA MI - 952302, che sarà integralmente a carico del Fondo.

IMPOSTE ED ONERI

6.1. Le imposte sul trasferimento dell'Unità Immobiliare saranno corrisposte dal Proponente così come gli onorari e le spese notarili.

6.2. Ogni imposta sulla proprietà, ove dovuta, sarà a carico del Fondo sino alla data del Contratto Definitivo.

7. MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Qualunque aggiunta o modifica del presente atto dovrà risultare da atto scritto;

8. FORO COMPETENTE

Per ogni controversia derivante dalla - o comunque connessa - alla presente offerta, sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano.

9. ALLEGATI

Allegato A – Documento/i d'identità e codice fiscale del Proponente;

Allegato B – Planimetria Unità Immobiliare;

Allegato C – Book Descrittivo;

Allegato D – Modulo Normativa Antiriciclaggio e anti-terrorismo;

Allegato E – Dichiarazione conflitti di interesse;

In fede,

_____ _____

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 cod. civ. il sottoscritto/i sottoscritti dichiara/no di approvare espressamente le seguenti clausole: 1.4 Regolamento di Condominio e mandato al Fondo; 2. Termini e condizioni della vendita e limitazione delle garanzie prestate dal Fondo; 3. Prezzo di acquisto e disciplina della Caparra e del risarcimento del danno; 5. Durata, efficacia e termine di irrevocabilità della Proposta.

_____ _____