

CONTRATTO DI CESSIONE

Tra

La società **LAGARE S.p.A.** (qui di seguito LaGare) con sede in Milano, Piazza Diaz , n. 6, Codice Fiscale/P.IVA: 01494640137, capitale sociale (Euro 500.000,00 i.v.), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Dott. William Sisti,

e

la società **PIONEER INVESTMENT SGR S.p.A.** (qui di seguito Pioneer), con sede legale in Milano, Galleria San Carlo 6, capitale sociale 39.167.721, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese della CCIAA di Milano e Partita IVA 09045140150, iscritta all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio presso la Banca d'Italia al n. 70 , società che interviene al presente atto nella qualità di società di gestione e promozione del **FONDO COMUNE D'INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO "UNICREDITO IMMOBILIARE UNO"**, in persona del suo procuratore Dr. Andrea Musso,

e

la società **LOCAT S.p.A.** (qui di seguito Locat) con sede legale in Bologna, via Zamboni n. 20 , capitale sociale Euro 177.192.453,12, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro

delle Imprese di Bologna 03648050015, partita I.V.A. 04170380374, appartenente al Gruppo Bancario UniCredito Italiano, Albo dei Gruppi Bancari n. 3135.1, iscritta nell'Elenco Generale degli Intermediari Finanziari tenuto dall'Ufficio Italiano Cambi con il numero 17153 e nell'Elenco Speciale con il numero 19319, in persona del suo procuratore Dr. Maurizio Nigra

(di seguito congiuntamente le Parti o disgiuntamente la Parte)

Premesso che

- a) tra Locat, in qualità di concedente, e la LaGare, in qualità di utilizzatore, in data 16/10/2003 è stato sottoscritto il contratto di locazione finanziaria immobiliare IF 760924 (di seguito il Contratto), avente ad oggetto l'immobile sito in Milano, Via Larga 23 (di seguito l'Immobile);
- b) in esecuzione del Contratto, Locat, con rogito a ministero Notaio Dott. Paolo Menchini di Milano del 16/10/2003 (Rep. 5878; Racc. 6852), ha acquistato dalla società Orione Immobiliare Prima S.p.A. l'immobile di cui al precedente punto a;
- c) in data 26/07/2004 LaGare e Pioneer hanno sottoscritto una scrittura privata per regolamentare in via preliminare le condizioni di cessione del Contratto;
- d) LaGare intende cedere il Contratto a Pioneer;
- e) Pioneer intende rendersi cessionaria del Contratto e conseguentemente a subentrare in tutti, nessuno escluso, i rapporti giuridici direttamente o indirettamente discendenti dalla posizione di utilizzatore;
- f) Locat intende prestare il proprio consenso alla cessione del Contratto.

Tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:

1. Le premesse e l'Allegato costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito la Cessione).
2. Con effetto e decorrenza dal' 26 luglio 2004 LaGare cede a Pioneer, che accetta, il Contratto, che qui si allega sub A.
3. In conseguenza della Cessione Pioneer subentra in tutti i diritti previsti nel Contratto a favore di LaGare, ivi compresi, per quanto occorrer possa, i diritti di cui all' art 3 del contratto di acquisto di cui al punto b) delle premesse nella sua qualità di nuova Utilizzatrice, ed assume nei confronti di Locat tutti gli obblighi, nessuno escluso, in essa previsti. Pioneer, in particolare, si accolla i 56 (cinquantasei) residui canoni trimestrali posticipati di locazione finanziaria a scadere dall'1/10/2004 all'1/07/2018.
4. Locat dichiara di acconsentire alla Cessione e, per quanto occorrer possa, all'accollo da parte di Pioneer dei 56 canoni trimestrali posticipati della locazione finanziaria non ancora scaduti; inoltre, sul presupposto che tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dal Contratto sono trasferiti a Pioneer, conferma che LaGare deve intendersi liberata dalle sue obbligazioni nei confronti di essa Locat; infine, conferma a Pioneer che LaGare ha regolarmente pagato tutti i canoni scaduti fino alla data odierna.

In conseguenza della liberazione di LaGare, Locat dichiara di nulla avere più a che pretendere anche dai garanti della stessa e, quindi, di rinunciare definitivamente alle seguenti garanzie acquisite contestualmente alla stipulazione del contratto di locazione finanziaria:

- (i) pegno su BTP - scadenza febbraio 2019 - per euro 1.187.000,00 rilasciato da LaGare;

(ii) obbligo di acquisto dell'immobile rilasciato da PENTECO S.p.A.;

(iii) dichiarazione di patronage rilasciata dall'avvocato Sergio Erede,

restando inteso che Locat si farà carico delle opportune comunicazioni agli interessati di cui ai punti (ii) e (iii) precedenti .

Per quanto concerne il pegno, Locat si impegna a fare tutto necessario affinché LaGare rientri, quanto prima, ma non oltre il 31/07/2004 nella piena disponibilità dei titoli.

Per quanto concerne le altre due garanzie, esse devono intendersi definitivamente rinunciate senza necessità di restituzione degli originali dei relativi documenti.

5. Il prezzo della Cessione è stabilito in Euro 4.016.855,16 (quattromilionisedicimilaottocentocinquantacinquevirgolasedici) ,oltre IVA come di legge, che Pioneer versa a LaGare mediante bonifico bancario sul conto n° 43047 c/o Banca Popolare di Milano intestato a La Gare Spa.
6. LaGare e Locat dichiarano che il Contratto è valido ed efficace e non esistono controversie pendenti tra esse Parti o con terzi in relazione ad esso Contratto, essendo stato puntualmente eseguito da entrambe le Parti o in relazione all'Immobile.
7. LaGare dichiara che non esistono controversie pendenti in relazione ai contratti di locazione in essere con i conduttori dell'Immobile ad eccezione di quelli indicati nell'allegato C della Scrittura Privata del 26/7/2004.
8. LaGare si impegna a manlevare e tenere indenne Pioneer da qualsiasi onere, costo e spesa che dovesse derivare dall'inesattezza delle dichiarazioni e/o garanzie di cui al presente Contratto, se riferite al periodo anteriore alla presente cessione.

Pioneer prende atto che, in coerenza con le pattuizioni contenute nel Contratto, Locat non fornisce alcuna garanzia in merito ai vizi, palesi od occulti, dell'immobile nonché in relazione allo stato di diritto dell'immobile medesimo, con particolare riferimento ad eventuali trascrizioni od iscrizioni pregiudizievoli, nonché, infine, in merito alla sua regolarità urbanistica;

9. Qualsiasi comunicazione richiesta o prevista dalle disposizioni di questo Scrittura privata dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita al ricevimento della stessa, se effettuata per lettera raccomandata a mano o lettera raccomandata con avviso di ricevimento o per telegramma, o al momento di attestazione di spedizione mediante apposita certificazione emessa dall'apparecchio del mittente se effettuata via telefax, purché confermata da comunicazione scritta dell'altra parte, sempre che sia indirizzata come segue :

se a Pioneer, allo stessa in :

Corso Vittorio Emanuele 28 - 20122 Milano

Attenzione:

Dr. Andrea Musso

Telefax 02 - 76224907

se a LaGare, alla stessa in:

Piazza Diaz 6 - 20122 Milano

Attenzione:

Dr. William Sisti

Telefax 02-89096809

se a Locat, alla stessa:

Comparto immobiliare

Viale Bianca Maria 4 - 20129 Milano

Attenzione:

Dr. Maurizio Nigra

Telefax 02-5568512

10) Per qualsiasi controversia inerente o conseguente alla stipulazione del presente Contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Milano.

11) Le Parti si danno reciprocamente atto che il prezzo della Cessione è soggetto ad I.V.A. ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e che il Contratto è anch'esso assoggettato ad I.V.A.; l'eventuale imposta fissa relativa alla registrazione della Cessione sarà a carico di Pioneer.

Le parti si danno atto altresì della non sussistenza di conflitto di interesse ai sensi della normativa applicabile ai Fondi Immobiliari Chiusi.

Allegati

Allegato A - Contratto di Locazione Finanziaria Immobiliare IF 760924

Milano, 26 luglio 2004

PIONEER INVESTMENT SGR S.p.A.

LAGARE S.p.A.

LOCAT S.p.A.

