

(il presente testo potrà subire talune modifiche di natura non sostanziale
richieste dal notaio autenticante)

Contratto di Compravendita

Tra

- Marzotto S.p.A., con sede in 20122 Milano, Via Filippo Turati n. 16/18 iscritta al Registro delle Imprese di Milano con il numero di codice fiscale 00166580241, in persona del legale rappresentante pro tempore (d'ora in poi "Parte Venditrice"),

E

[.], con sede in [.], via [.], iscritta al Registro delle Imprese di [.] con il numero di codice fiscale [.] in persona del legale rappresentante pro tempore [.] (d'ora in poi "Parte Acquirente")

La Parte Acquirente e la Parte Venditrice sono di seguito anche indicate congiuntamente come le "Parti".

Premesso che

- a) Marzotto S.p.A. (di seguito "Marzotto") ha indetto una procedura di selezione destinata ad operatori del settore immobiliare e/o edile (di seguito la "Procedura di Selezione") per la cessione di n. 5.400.000 azioni ordinarie del valore nominale di euro 1 ciascuna di Immobili e Partecipazioni S.p.A. (già Sviluppo Immobiliare S.r.l.), pari al 100% del capitale sociale, di proprietà di Marzotto S.p.A. (di seguito denominata la "Partecipazione");
- b) la Parte Acquirente ha presentato a Marzotto S.p.A. offerta di acquisto (l'"Offerta") della Partecipazione;
- c) ai sensi dell'Offerta, la Parte Acquirente ha assunto l'obbligo di pagare, quale corrispettivo dell'acquisto della Partecipazione, la somma di euro [.]
- d) Marzotto è proprietaria esclusiva e in via diretta della Partecipazione rappresentativa del 100% dell'intero capitale sociale di Immobili e Partecipazioni S.p.A.;

Tanto premesso si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1 (Premesse)

1.1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale, nonché presupposto indefettibile, del presente contratto di cessione della Partecipazione (il "Contratto").

Articolo 2 (Oggetto e corrispettivo)

2.1. La Parte Venditrice, come sopra rappresentata, cede, vende e trasferisce alla Parte Acquirente, che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la Partecipazione come indicata nel libro soci della società Immobili e Partecipazioni S.p.A..

2.2. Le Parti convengono espressamente che il prezzo della compravendita della Partecipazione è pari ad euro [.] (il "Prezzo").

2.3. Il Prezzo viene corrisposto dalla Parte Acquirente alla Parte Venditrice con le modalità indicate al successivo articolo 3.1, contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto.

2.4. Le Parti convengono e si danno reciprocamente atto che, anche in ragione di quanto previsto all'articolo 4.2, il Prezzo è stato determinato anche in via d'alea a carico esclusivo della Parte Acquirente.

Articolo 3

(Modalità di pagamento del Prezzo ed ulteriori adempimenti della Parte Acquirente
Girata dei titoli azionari)

3.1. Contestualmente alla data di sottoscrizione del presente Contratto (di seguito, la "Data di Esecuzione"):

- il Prezzo viene versato dalla Parte Acquirente con le seguenti modalità:

- quanto a Euro è già stato versato a favore di Marzotto a titolo di cauzione provvisoria che, a seguito di aggiudicazione provvisoria, ha assunto la forma giuridica ed il titolo di caparra confirmatoria;

- quanto alla restante quota di euro , mediante i seguenti assegni circolari intestati a Marzotto S.p.A.:

- Marzotto S.p.A. provvede a consegnare le Azioni debitamente girate in favore della Parte Acquirente e a trasferire la Partecipazione.

3.2. Gli adempimenti di cui all'articolo 3.1 costituiscono, fatte salve, in ogni caso, le altre obbligazioni previste dal presente Contratto, nonché dalla legge, e fatta salva l'eventuale condizione sospensiva derivante dalla sussistenza in capo alla Parte Acquirente degli obblighi di cui alla legge 10 ottobre 1990, n. 287 (e successive modifiche e integrazioni) ove applicabili, l'esecuzione del presente Contratto (l'"Esecuzione") e, nonostante la loro pluralità o varietà, sono da considerarsi un atto unico ed inscindibile, cosicché (salvo diverso accordo), in caso di mancanza o imperfezione anche di uno solo di essi, l'Esecuzione non potrà ritenersi effettuata, fatta salva la responsabilità della parte che si sia resa inadempiente.

Articolo 4

(Garanzie della Parte Venditrice)

4.1. La Parte Venditrice garantisce esclusivamente che:

(i) la Parte Venditrice è una società debitamente costituita e validamente esistente, non versa in uno stato di liquidazione o insolvenza o di assoggettamento a fallimento o ad altre procedure concorsuali;

(ii) il presente Contratto viene validamente stipulato da parte della Parte Venditrice e determina il sorgere di obbligazioni valide ed efficaci in capo alla stessa, in conformità ai termini e condizioni del presente Contratto;

(iii) la stipulazione del presente Contratto e l'esecuzione delle obbligazioni in esso previste non sono in contrasto con lo statuto o atto costitutivo della Parte Venditrice, né sono in contrasto con provvedimenti normativi o regolamentari che siano applicabili alla Parte Venditrice in ragione dell'attività da essa svolta;

(iv) la Parte Venditrice dichiara e garantisce alla Parte Acquirente, fermo quanto previsto dall'articolo 4.2 che segue: (A) di avere la piena proprietà e la libera disponibilità della Partecipazione; (B) che la Partecipazione è libera da vincoli, pegni, gravami, opzioni, diritti o pretese di terzi di qualsiasi natura; (C) di avere ogni diritto, facoltà o potere di vendere, cedere, trasferire e consegnare la Partecipazione in conformità ai termini e alle condizioni qui contenuti; (D) che all'atto e per effetto dell'Esecuzione, la Parte Acquirente acquisirà la piena proprietà e la libera disponibilità della Partecipazione con godimento a far tempo dalla Data di Esecuzione, salva l'eventuale condizione sospensiva derivante dalla sussistenza in capo alla Parte Acquirente degli obblighi di cui alla legge 10 ottobre 1990, n. 287 (e successive modifiche e integrazioni) ove applicabili.

4.2. Anche in virtù di quanto indicato al precedente articolo 2.4., le Parti riconoscono e si danno reciprocamente atto che la Parte Venditrice non presta invece alcuna garanzia in ordine alla Partecipazione e/o alla società Immobili e Partecipazioni S.p.A.. E così, in particolare, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la Parte Venditrice:

(i) non fornisce alcuna garanzia, e ne è espressamente esentata dalla Parte Acquirente, in merito all'ultimo bilancio approvato (il "Bilancio") di Immobili e Partecipazioni, al relativo contenuto e presupposti, anche per il caso la Partecipazione non risultasse rappresentativa del capitale risultante da detto Bilancio ovvero ancora risultasse azzerata (annullata) o da azzerare (annullare) in tutto o in parte;

(ii) non fornisce alcuna garanzia, e ne è espressamente esentata dalla Parte Acquirente, in merito alla sussistenza di eventuali passività, debiti, oneri o rischi per qualunque causa non risultanti dal Bilancio di Immobili e Partecipazioni o da situazioni patrimoniali o bilanci precedenti anche conseguenti alla non corretta applicazione di principi contabili o conseguenti a qualunque altra causa o ragione;

(iii) non fornisce alcuna garanzia, e ne è espressamente esentata dalla Parte Acquirente, in merito ad eventuali sopravvenienze passive e/o minusvalenze anche inerenti atti, fatti o valutazioni (e/o alla non corretta applicazione di principi contabili) precedenti alla sottoscrizione del presente Contratto;

(iv) non fornisce alcuna garanzia, e ne è espressamente esentata dalla Parte Acquirente, in merito alla tenuta dei libri contabili di Immobili e Partecipazioni, anche con riguardo alla conformità degli stessi alle leggi e ai regolamenti applicabili;

(v) non fornisce alcuna garanzia, e ne è espressamente esentata dalla Parte Acquirente, in merito alla avvenuta presentazione da parte di Immobili e Partecipazioni nei termini temporali prescritti di tutte le dichiarazioni fiscali previste dalla normativa vigente nonché in merito alla corretta predisposizione delle medesime dichiarazioni fiscali;

(vi) non fornisce alcuna garanzia, e ne è espressamente esentata dalla Parte Acquirente, in merito al regolare ed integrale pagamento da parte di Immobili e Partecipazioni di tutte le imposte e/o tasse dovute ovvero al regolare ed integrale accantonamento da parte di Immobili e Partecipazioni di tutte le imposte e/o tasse che dovranno essere pagate;

(vii) non fornisce alcuna garanzia, e ne è espressamente esentata dalla Parte Acquirente, in merito alla insussistenza di fatti o eventi che potrebbero determinare (o avere già determinato anche prima della sottoscrizione del presente Contratto) la sottoposizione di Immobili e Partecipazioni a liquidazione, insolvenza o fallimento o ad altre procedure concorsuali.

Articolo 5
(Garanzie della Parte Acquirente)

5.1. La Parte Acquirente presta le seguenti dichiarazioni e garanzie conformi al vero e corrette alla Data di Esecuzione:

(i) la Parte Acquirente è una società debitamente costituita e validamente esistente in base alle leggi della sua costituzione e ha pieno titolo ed autorità per svolgere le attività sociali attualmente esercitate;

(ii) la Parte Acquirente non versa in uno stato di liquidazione o insolvenza o di assoggettamento a fallimento o ad altre procedure concorsuali;

(iii) tutte le dichiarazioni, impegni o documenti presentati dalla Parte Acquirente nel corso della Procedura di Selezione di cui alle premesse sono veri, attualmente validi e fedeli;

(iv) tutti gli atti e gli adempimenti necessari da parte o per conto della Parte Acquirente per consentire che la stessa possa validamente sottoscrivere il presente Contratto e correttamente adempiere a tutte le obbligazioni discendenti dal presente Contratto sono stati validamente compiuti ed il presente Contratto viene correttamente e validamente stipulato da parte della Parte Acquirente e determina il sorgere di obbligazioni valide ed efficaci in capo alla stessa, in conformità ai termini e condizioni del presente Contratto, salva l'eventuale condizione sospensiva derivante dalla sussistenza in capo alla Parte Acquirente degli obblighi di cui alla legge 10 ottobre 1990, n. 287 (e successive modifiche e integrazioni) ove applicabili;

(v) nessuna istanza, consenso, licenza, autorizzazione, approvazione, esenzione da parte di alcuna pubblica autorità, nazionale o locale, è richiesta da parte della Parte Acquirente in relazione alla stipulazione e all'esecuzione del presente Contratto;

(vi) la stipulazione del presente Contratto e l'esecuzione delle obbligazioni in esso previste non risulteranno in contrasto con, né determineranno la violazione dello statuto e/o dell'atto costitutivo della Parte Acquirente e/o di contratti o patti che vincolano la Parte Acquirente né costituiranno violazione di provvedimenti normativi, regolamentari o giudiziari applicabili alla Parte Acquirente.

Articolo 6
(Impegni della Parte Acquirente)

6.1. Con la sottoscrizione del presente Contratto, la Parte Acquirente si impegna a non avviare e/o ad impedire e/o a non supportare qualsivoglia azione risarcitoria, anche ex art. 2497 cod. civ., nei confronti della Parte Venditrice.

6.2. Con la sottoscrizione del presente Contratto, la Parte Acquirente si impegna, altresì, a non avviare e/o ad impedire e/o a non supportare qualsivoglia azione di responsabilità nei confronti degli amministratori, sindaci e revisori di Immobili e Partecipazioni e delle società controllanti in via diretta o indiretta la medesima prima della stipula del presente Contratto.

6.3. Contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto la Parte Acquirente riceve le dimissioni degli attuali amministratori e sindaci di Immobili e Partecipazioni.

6.4. Sempre contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto, vengono tenute le assemblee dei soci di Immobili e Partecipazioni nel corso delle quali: (i) saranno nominati gli amministratori e sindaci designati dalla Parte Acquirente; e (ii) la sede sociale di Immobili e Partecipazioni sarà trasferita in luogo indicato dalla Parte Acquirente, diverso dalle sedi o locali della Parte Venditrice e del relativo gruppo.

Articolo 7
(Condizione sospensiva)

7.1. Ove sussistano in capo alla Parte Acquirente gli obblighi di cui alla legge 10 ottobre 1990, n. 287 (e successive modifiche e integrazioni), il presente Contratto è sottoposto alla condizione sospensiva del rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato. A tale proposito, la Parte Acquirente si impegna ad effettuare all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, ove necessario, tutte le comunicazioni e le notifiche di cui alla legge 10 ottobre 1990, n. 287 (e successive modifiche e integrazioni) e ad informarne la Parte Venditrice entro [•] giorni.

Articolo 8
(Spese ed oneri)

8.1. Le spese ed imposte del presente Contratto, dipendenti e conseguenti, sono a carico della Parte Acquirente.

8.2. La Parte Acquirente assolve altresì gli oneri di bollo per i contratti di borsa.

Articolo 9
(Foro competente)

9.1. Qualsiasi controversia non componibile bonariamente derivante dal presente Contratto verrà devoluta - in via esclusiva - alla competente Autorità Giudiziaria del Foro di Milano.

Data [.]

[firma autenticata delle parti]

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 cod. civ. si approvano espressamente le previsioni contenute negli articoli:

2 - Oggetto e corrispettivo

3 – Modalità di pagamento del prezzo – girata dei titoli azionari

4 – Garanzie della parte venditrice

5 – Garanzie della parte acquirente

6 – Impegni della Parte Acquirente

7 – Condizione sospensiva

8 – Spese ed oneri

9 – Foro competente

[firma autenticata delle parti]