

REGOLAMENTO CONFRONTO COMPETITIVO LOCAZIONI

1. OGGETTO

Il presente regolamento, unitamente alla procedura locazioni (la “**Procedura Locazioni**”) disciplina le procedure e le modalità di assegnazione in locazione degli immobili (di seguito, gli “**Immobili**”) di proprietà dei fondi immobiliari gestiti da Invimit SGR S.p.A. (di seguito, “**Invimit**”, la “**Società**” o la “**SGR**”), nella ipotesi in cui la SGR – a fronte di una offerta per uno specifico *asset* e/o unità immobiliare pervenuta dal mercato e ritenuta valida e ammissibile, a proprio giudizio, dalla SGR – avvii un confronto competitivo (il “**Confronto Competitivo**”).

Le procedure di assegnazione in locazione degli Immobili si svolgono nel rispetto dei principi di efficienza, economicità, imparzialità, trasparenza e pubblicità, in coerenza con la classificazione SFDR del Fondo, con l’obiettivo di perseguire il preminente interesse della riduzione del debito pubblico e/o il sostanziale miglioramento delle performance ESG degli immobili.

2. PARTECIPAZIONE AL CONFRONTO COMPETITIVO LOCAZIONI – PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per consentire la partecipazione al Confronto Competitivo mediante la presentazione di offerte migliorative (le “**Offerte**” o singolarmente, l’“**Offerta**”), la Società – sulla base dell’offerta pervenuta che sia ritenuta valida ammissibile - provvede a pubblicare - per almeno 30 giorni consecutivi - sul sito web www.invimit.it la seguente documentazione:

- 1) scheda riepilogativa riportante le caratteristiche principali dell’offerta spontaneamente pervenuta (di seguito, la “**Scheda Immobile**”), in forma anonima (es. periodi di *step rent/free rent*, deposito cauzionale e/o ulteriori garanzie offerte, durata contrattuale, eventuali rinnovi, disponibilità a farsi carico di eventuali lavori di adeguamento);
- 2) la data e l’ora (il “**Termine**”) entro cui devono pervenire eventuali offerte concorrenti;
- 3) il modello per la formulazione dell’Offerta (il “**Modello di Offerta**”);
- 4) la modulistica da compilare ai fini delle verifiche (i) antiriciclaggio, (ii) in relazione alla presenza di eventuali conflitti di interesse, (iii) in merito all’assenza di provvedimenti di interdizioni, di stati fallimentari, di assenza di carichi pendenti e di provvedimenti che pregiudichino la capacità di contrarre (i “**Documenti per le Verifiche del Contraente**”);
- 5) il *format* per procedere alla nomina del terzo (il “**Modello di Nomina del Terzo**”)
- 6) l’informativa *privacy*;
- 7) eventuale classificazione SFDR del Fondo i cui immobili sono oggetto di Offerta.
- 8) dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

Nel sito internet aziendale, sezione trasparenza - atti generali, sono pubblicati il Codice Etico adottato dalla Società e il Modello 231 – Parte Generale, dei quali INVIMIT promuove la conoscenza e l'osservanza anche tra i clienti ed i fornitori della Società.

Al seguente link <https://www.invimit.it/esg/> la SGR pubblica e mantiene aggiornata la propria Politica ESG, attraverso la quale Invimit delinea le modalità di integrazione dei temi della sostenibilità nel suo assetto organizzativo e *business model*.

Salvo diversa indicazione nella Scheda Immobile, non saranno ritenute valide eventuali Offerte subordinate o condizionate, in tutto o in parte.

Invimit si riserva la facoltà di sospendere, prorogare o interrompere in qualunque momento il Confronto Competitivo, senza assumersi alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti e di non procedere all'assegnazione senza che i partecipanti possano avanzare alcuna pretesa o diritto. Invimit si riserva la facoltà di interrompere in qualsiasi momento la procedura di Confronto Competitivo a fronte del ricevimento di un'offerta - avente contenuti approvabili dalla SGR - riguardante cumulativamente più asset e/o unità immobiliari; in tal caso Invimit avrà la facoltà di procedere all'annullamento del Confronto Competitivo in corso e di avviare un nuovo Confronto Competitivo sul mercato, avente ad oggetto l'offerta cumulativa per un più ampio perimetro di immobili.

Invimit si riserva altresì il diritto di modificare e/o integrare qualsiasi documento o informazione fornita per iscritto o verbalmente al soggetto interessato nell'ambito del Confronto Competitivo.

3. OFFERENTI

L'Offerta può essere presentata da persone fisiche o giuridiche.

È ammessa anche la presentazione di una Offerta da parte di più soggetti, restando inteso che in tal caso gli offerenti s'intenderanno solidalmente obbligati.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La presentazione delle Offerte dovrà essere negoziata dagli offerenti con il FM, mediante interlocuzioni anche informali; il FM valuterà l'ammissibilità delle proposte, sulla base delle esigenze di rendimento programmate e richiederà la formalizzazione dell'offerta che sarà giudicata ammissibile.

La pubblicazione sul sito dell'Offerta da parte della SGR costituirà evidenza della sua valutazione positiva di ammissibilità; l'offerta pubblicata sarà quindi sottoposta a verifica di mercato per la raccolta di eventuali offerte migliorative, secondo quanto previsto *infra* all'art. 5.

L'Offerta ed i relativi allegati dovranno essere inviati esclusivamente in modalità telematica, provvedendo ad una scansione del testo sottoscritto o trasmettendo i relativi documenti debitamente sottoscritti con firma digitale, all'indirizzo PEC invimitmgrspa@pec.it. Sarà in ogni caso facoltà della Società indicare un diverso o ulteriore indirizzo di posta elettronica al quale trasmettere l'Offerta e la documentazione a corredo della stessa. La SGR si riserva di valutare l'ammissibilità di Offerte pervenute secondo modalità

difformi da quelle sopra esposte.

A pena di esclusione, l'Offerta deve essere redatta compilando il Modello di Offerta fornito dalla SGR e deve:

- a) contenere la esatta indicazione dei dati catastali dell'immobile oggetto di proposta, come identificati dalla Scheda Immobile;
- b) indicare il canone di locazione offerto;
- c) recare sottoscrizione autografa o digitale dell'offerente. A tale riguardo, (i) nel caso in cui l'Offerta sia presentata da una persona fisica, è necessario allegare fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore ovvero, nella ipotesi in cui l'Offerta sia sottoscritta da un procuratore, procura speciale in forma notarile attestante i relativi poteri di firma di questi; (ii) nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica, l'Offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della persona giuridica ed alla stessa dovrà essere allegata copia dello statuto della persona giuridica ovvero, nel caso in cui l'Offerta sia sottoscritta da un suo procuratore, procura speciale in forma notarile attestante i relativi poteri di firma di questi; (iii) nel caso in cui l'Offerta sia presentata anche "per persona fisica e/o giuridica da nominare" l'Offerta dovrà indicare l'espressa facoltà di riserva della "nomina del terzo" ai sensi dell'art. 1401 del Codice civile, che potrà poi essere effettuata sulla base del Modello di Nomina del Terzo.
- d) essere irrevocabile e vincolante per l'offerente fino al di 90° giorno successivo alla scadenza del Termine;
- e) essere incondizionata e con dichiarazione di espressa adesione a tutte le condizioni indicate nell'Offerta Spontanea;
- f) essere corredata da ricevuta dell'avvenuto bonifico di una somma - pari ad una mensilità del canone a regime indicato nell'Offerta Spontanea - a titolo di cauzione, sul conto corrente bancario intestato a Invimit SGR S.p.A., specificando la denominazione del Fondo proprietario dell'Immobile come risultante dalla relativa Scheda Immobile (la "**Cauzione**");
- g) indicare l'eventuale procuratore che presenzierà alla fase eventuale dell'incanto, come di seguito descritta;
- h) i Documenti per le Verifiche del Contraente, come di seguito descritti;
- i) l'informativa *privacy* ed il consenso al trattamento dei dati personali, restando inteso che il mancato conferimento dello stesso comporterà l'impossibilità da parte di Invimit di procedere con la valutazione della relativa Offerta.

Resta inteso che con la sottoscrizione dell'Offerta, l'offerente deve dichiarare di essere a conoscenza e di impegnarsi a rispettare il Codice Etico, Modello 231 – Parte Generale e la Politica ESG pubblicati sul sito della Società ai link indicati al precedente paragrafo 2.

A pena d'esclusione, l'Offerta e tutta la documentazione devono essere redatte in lingua italiana. Nel caso in cui debbano essere prodotti documenti in lingua diversa dall'italiano, essi saranno ritenuti ammissibili soltanto se corredati da traduzione giurata in italiano.

5. OFFERTE CONCORRENTI

Entro il Termine, gli ulteriori offerenti interessati potranno presentare offerte relative all'UI/Asset proposto in locazione (l'“**Offerta Concorrente**”).

Ai fini della sua ammissibilità, l'Offerta Concorrente, da presentarsi nelle modalità e con la documentazione di cui al paragrafo 4 che precede, dovrà prevedere un canone a regime minimo pari a quello indicato nell'Offerta Spontanea.

Qualora nell'Offerta Spontanea fossero presenti periodi di *step rent/free rent* percentuali, per l'ammissibilità dell'Offerta Concorrente sarà comunque necessario che il canone a regime proposto nella stessa sia uguale ovvero superiore al canone a regime proposto nell'Offerta Spontanea. Gli *step rent* dell'Offerta Concorrente si adegueranno parametricamente al canone a regime.

6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE - INCANTO

Il FM, qualora entro il Termine:

- a) non pervengano altre Offerte ammissibili, provvederà a comunicare a mezzo PEC o a mezzo e-mail protocollata l'aggiudicazione provvisoria (l'“**Aggiudicazione Provvisoria**”) in favore del soggetto che ha presentato l'Offerta Spontanea;
- b) pervengano ulteriori Offerte ammissibili, procederà, successivamente alla scadenza del Termine, alla nomina di una commissione (la “**Commissione**”) interna, costituita da tre rappresentanti della Società, che sarà incaricata di curare la fase dell'incanto, con rilanci successivi rispetto al canone più elevato tra quelli indicati con le offerte pervenute entro il Termine (l'“**Incanto**”).

In particolare, in caso di Incanto, la Commissione acquisirà tutte le offerte ritenute ammissibili e provvederà a comunicare a ciascun offerente la data, l'ora e il luogo in cui si terrà l'Incanto; la medesima pubblicazione sarà effettuata anche sul sito www.invimit.it.

È onere degli offerenti convocati essere presenti. La partecipazione all'Incanto di procuratori degli offerenti è consentita previa esibizione di procura speciale in forma notarile attestante i relativi poteri di effettuare i rilanci e con espressa menzione del limite massimo consentito al procuratore.

Nel caso in cui un offerente non si presenti, l'Offerta da questi inviata entro il Termine sarà da considerarsi come l'ultima allo stesso attribuibile.

La base iniziale su cui dovranno essere effettuati i rilanci sarà costituita dal canone proposto con l'offerta pervenuta entro il Termine che abbia presentato il canone a regime più elevato ovvero, in assenza di canoni maggiori rispetto a quello indicato con l'Offerta Spontanea, dal Canone dell'Offerta Spontanea (di seguito, il “**Canone Base del Rilancio**”).

Gli offerenti presenti, fermo restando l'adeguamento parametrico in caso di *step rent* di cui al paragrafo 5 che precede, potranno effettuare rilanci sul canone a regime per importi incrementali non inferiori all'1% (uno per cento) e non superiori al 5% (cinque per cento) del Canone Base del Rilancio; i rilanci saranno effettuati ad intervalli temporali di 3 (tre) minuti. In assenza di ulteriori rilanci, trascorsi 3 (tre) minuti

dall'ultimo rilancio effettuato, la Commissione formalizzerà la graduatoria definitiva delle Offerte, individuando quale offerta vincitrice quella che abbia presentato il Canone più elevato. In caso di parità di importo del Canone offerto, l'Offerta vincitrice sarà individuata per sorteggio, a cura della Commissione. Chiusa la fase dell'Incanto, la Commissione provvederà alla redazione del verbale contenente la graduatoria delle offerte pervenute e ne trasmetterà copia digitale ai partecipanti ed alla SGR; la SGR provvederà a disporre l'aggiudicazione provvisoria (la "**Aggiudicazione Provvisoria**") a favore dell'offerente risultante primo in graduatoria che abbia presentato l'Offerta migliore (l' "**Aggiudicatario Provvisorio**") ed a restituire la Cauzione agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari.

Dopo l'Aggiudicazione Provvisoria, la Società provvede ad acquisire i Documenti per le Verifiche del Contraente al fine di effettuare le necessarie verifiche in merito alla completezza e correttezza della documentazione allegata all'offerta dell'Aggiudicatario Provvisorio, alla solidità economico-finanziaria dell'offerente, ed ai fini antiriciclaggio, conflitti di interesse, nonché in merito all'assenza di provvedimenti di interdizione, di stati di crisi e insolvenza, di assenza di carichi pendenti e di provvedimenti che pregiudichino la capacità di contrarre dell'Aggiudicatario Provvisorio.

Nell'ambito di tali controlli, la SGR ha facoltà di richiedere e l'Aggiudicatario Provvisorio ha l'obbligo di fornire documenti e dichiarazioni atti ad attestare i requisiti necessari per la sottoscrizione del contratto di locazione; in tale fase, è altresì facoltà della Società richiedere eventuali integrazioni e chiarimenti in relazione alle dichiarazioni rese e ai documenti forniti che l'Aggiudicatario Provvisorio è tenuto a fornire entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della relativa richiesta. Nel caso in cui emergano omissioni e/o reticenze, non veridicità delle dichiarazioni rese ovvero irregolarità nonché nel caso in cui l'Aggiudicatario Provvisorio non provveda a fornire tempestivamente le integrazioni richiestegli, la SGR potrà dichiarare la decadenza dell'Aggiudicazione Provvisoria e disporrà l'aggiudicazione a favore dell'Offerta che segue in graduatoria, avviando nei confronti del soggetto che l'abbia formulata le relative verifiche secondo quanto previsto dal presente articolo.

In caso di esito positivo delle predette attività di verifica nei confronti dell'Aggiudicatario Provvisorio, il FM disporrà nei suoi confronti l'Aggiudicazione Definitiva (l' "**Aggiudicazione Definitiva**").

Sarà cura del FM comunicare agli offerenti che non risultino aggiudicatari l'esito del Confronto Competitivo, trasmettendo contestualmente il verbale descrittivo delle operazioni svolte dalla Commissione e provvedere contestualmente alla restituzione delle relative cauzioni da essi prestate unitamente alle Offerte presentate.

7. CAUZIONE

La Cauzione prestata con l'Offerta sarà ritenuta in favore del Fondo proprietario in ogni caso di violazione degli obblighi connessi, direttamente o indirettamente, al Confronto Competitivo. A titolo esemplificativo e non esaustivo, la Cauzione sarà ritenuta in favore del Fondo:

- qualora, a seguito dei controlli effettuati dalla SGR, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario ovvero della documentazione fornita, con conseguente

decadenza dell'Aggiudicazione Provvisoria;

- nel caso in cui, a seguito dell'Aggiudicazione Definitiva, l'offerente non intenda stipulare il contratto di locazione, per cause non imputabili alla SGR o al Fondo, ovvero non proceda alla stipula nei termini e con le modalità comunicategli.

Resta in ogni caso salvo il maggior danno.

8. AUTORIZZAZIONI

Si precisa che nel caso in cui il conduttore necessiti di autorizzazioni amministrative, edilizie/urbanistiche e/o debba effettuare opere edilizie per allestire gli spazi di esercizio della propria attività, ogni azione dovrà essere preventivamente autorizzata da Invimit SGR e dovrà essere realizzata a cura e spese del conduttore stesso, salvo diverso accordo.

Invimit SGR, ove necessario, potrà conferire al conduttore le necessarie deleghe richieste dalle amministrazioni competenti.

9. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La stipula del contratto di locazione (il "**Contratto di Locazione**") dovrà avvenire nel termine indicato dal FM, che potrà essere posticipato su richiesta della controparte in presenza di motivate ragioni. In ogni caso, la stipula del Contratto di Locazione dovrà essere fissata tra le Parti entro 90 giorni dalla data della comunicazione dell'Aggiudicazione Definitiva per le UI (il "**Termine Ultimo per la Stipula UI**") e entro 180 giorni dalla data della comunicazione dell'Aggiudicazione Definitiva per gli Asset (il "**Termine Ultimo per la Stipula Asset**"). È fatta salva la facoltà della SGR di prorogare il Termine Ultimo per la Stipula UI e il Termine Ultimo per la Stipula Asset - anche ai fini dell'acquisizione e/o del perfezionamento di documenti e/o atti necessari alla stipula del Contratto di Locazione - dandone comunicazione all'aggiudicatario. Nel caso di proroga del Termine Ultimo per la Stipula, l'aggiudicatario rimarrà vincolato all'Offerta sino al nuovo termine indicato dalla Società e la cauzione rimarrà depositata presso la medesima fino alla stipula del Contratto di Locazione.

Nel caso in cui l'Offerta contenga l'espressa riserva di nomina del terzo (il "**Terzo Nominato**"), l'Aggiudicatario Definitivo dovrà, entro e non oltre il termine di 30 giorni prima del Termine Ultimo per la Stipula UI ed entro e non oltre il termine di 60 giorni prima del Termine Ultimo per la Stipula Asset e comunque sempre entro e non oltre il termine di 30 giorni prima della sottoscrizione del contratto di locazione relativo all'Immobile, trasmettere al FM il Modello di Nomina del Terzo debitamente compilato in ogni sua parte al fine di consentire ogni necessaria verifica interna sul Terzo Nominato.

Resta salva la facoltà per la SGR di dichiarare la decadenza dall'Aggiudicazione Definitiva nel caso in cui il Terzo Nominato non dovesse superare le verifiche previste dalla Procedura Locazioni, sia nei confronti dell'Aggiudicatario Definitivo che nei confronti del Terzo nominato.

Terminate le ulteriori attività di verifica, il FM comunicherà all'Aggiudicatario Definitivo e al Terzo Nominato il superamento dei controlli.

Come sopra specificato, qualora alla data fissata per la stipula del Contratto di Locazione l'offerente non compaia o non si addivenga, per qualsivoglia motivo non imputabile alla SGR o al Fondo, alla stipula del Contratto di Locazione, la Cauzione verrà definitivamente ritenuta in favore del Fondo, fermo restando il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Tutte le spese, imposte, tasse e gli oneri inerenti o conseguenti alla locazione dell'Immobile sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario e/o carico di entrambe le Parti nella misura del 50% ciascuna.

L'aggiudicatario, di norma al momento della stipula del Contratto di Locazione, dovrà corrispondere il deposito cauzionale (il "**Deposito Cauzionale**") - integrando la Cauzione versata al momento della presentazione dell'Offerta (che verrà quindi imputata alla costituzione del Deposito Cauzionale) - il quale potrà essere escusso dalla SGR in caso di mancato pagamento di una o più mensilità di canone di locazione. Il Deposito Cauzionale ha un importo minimo pari a 3 (tre) mensilità del canone da esso offerto.

Tenuto conto della rilevanza del canone di locazione a regime, la SGR richiede una garanzia bancaria revolving a prima richiesta, in alternativa o in aggiunta al Deposito Bancario, a tutela dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte dal conduttore (es. rilascio dell'immobile in caso di finita locazione, pagamento del canone, obblighi di manutenzione, ecc...), fermo restando il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

La SGR si riserva la facoltà di negoziare le tempistiche per il rilascio delle garanzie e il valore delle medesime, come pure forme di garanzia diverse da quelle menzionate sopra menzionate, tenuto conto delle condizioni e dei termini della proposta di locazione, quali l'effettiva decorrenza del canone di locazione a regime (*free rent/step rent*), la data in cui il conduttore entrerà nella disponibilità dell'immobile, la presenza di lavori a carico del conduttore, etc..

La SGR può richiedere ulteriori garanzie in casi particolari (es. svolgimento dei lavori da parte del conduttore, attività a contatto con il pubblico).

L'aggiudicatario dovrà impegnarsi a mantenere l'integrità delle garanzie per tutta la durata del contratto principale.

Ciascun pagamento relativo al Contratto di Locazione potrà avvenire esclusivamente mediante bonifico bancario.

10. CLAUSOLE CONTRATTUALI ESG

In linea con la Politica ESG di Invimit e con gli obiettivi di sostenibilità dei Fondi interessati, la SGR verifica l'opportunità di includere nel Contratto di Locazione clausole contrattuali di carattere ESG ("**Clausole contrattuali ESG**") al fine di disciplinare la cooperazione tra la Società e l'aggiudicatario in relazione alla misurazione, e conseguente miglioramento, delle performance ambientali dell'immobile.

11. MISCELLANEA

Ciascun offerente è tenuto a sopportare i costi e le spese relative alla propria partecipazione al Confronto Competitivo ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679. La Società, quale titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente Regolamento, informa che i medesimi saranno utilizzati esclusivamente per la relativa procedura di Confronto Competitivo, nonché per la stipula

del Contratto di Locazione. I dati acquisiti saranno trattati con sistemi elettronici e manuali e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

12. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Il Confronto Competitivo è regolato dalla legge italiana e per ogni relativa controversia sarà competente in via esclusiva il Foro territorialmente competente.

