

Roma, .....

## REGOLAMENTO CONFRONTO COMPETITIVO

### 1. OGGETTO

Il presente regolamento, unitamente alla Procedura Vendite Immobili, disciplina le procedure e le modalità di alienazione (la “**Vendita**” o, al plurale, le “**Vendite**”) degli 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 della ricezione di una “**Offerta Spontanea**” (“**Offerta Spontanea**”) di acquisto per uno specifico immobile pervenuta dal mercato e ritenuta valida e ammissibile dalla SGR – avvii un confronto competitivo (il “**Confronto Competitivo**”). Le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare dei fondi gestiti dalla SGR si svolgono nel rispetto dei principi di efficienza, economicità, imparzialità, trasparenza e pubblicità, con l’obiettivo di perseguire il preminente interesse della riduzione del debito pubblico.

### 2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA SPONTANEA

L’Offerta Spontanea e la documentazione a corredo della stessa dovranno essere inviate in modalità telematica (provvedendo ad una scansione del testo sottoscritto o trasmettendo documenti con firma digitale) all’indirizzo *pec* [invimitsgrspa@pec.it](mailto:invimitsgrspa@pec.it)

L’Offerta deve:

- a) contenere la esatta indicazione dei dati catastali dell’immobile oggetto di Offerta e il prezzo offerto;
- b) essere sottoscritta in originale o con firma digitale, da persona munita dei poteri necessari ed idonei a vincolare l’offerente. Nello specifico, (i) se l’offerente è una persona fisica è necessario allegare copia del documento d’identità o, nella ipotesi in cui intervenga un procuratore, il documento attestante i relativi poteri di firma; (ii) se l’offerente è una persona giuridica, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dell’offerente ovvero da un procuratore (i cui poteri dovranno essere attestati da apposita documentazione da allegare);
- c) essere incondizionata, irrevocabile e vincolante per l’offerente per il periodo di 90 (novanta) giorni, salvo l’eccezione che segue; l’Offerta può contenere quale unica condizione l’erogazione del mutuo necessario per il pagamento del Prezzo;

d) essere corredata dall'assegno circolare intestato al Fondo proprietario o dalla copia del bonifico effettuato in favore del Fondo medesimo di importo pari al 5 % del prezzo oggetto dell'Offerta Spontanea a titolo di cauzione come meglio precisato nel prosieguo (la "**Prima Cauzione**");

Nell'ambito dell'Offerta Spontanea, l'offerente deve attestare che è a conoscenza e si impegna al rispetto del Codice Etico e del Modello 231 – Parte Generale pubblicati sul sito della Società al link di cui al precedente paragrafo 2.

All'Offerta Spontanea deve essere allegata la seguente documentazione - messa a disposizione sul sito - debitamente

compilata e sottoscritta, unitamente all'ulteriore documentazione necessaria a corredo della stessa:

e) i Documenti per le Verifiche di Controparte;

f) l'informativa *privacy*.

Questi ultimi documenti possono essere integrati e rettificati anche successivamente alla presentazione dell'Offerta, su richiesta della SGR, come meglio specificato nel prosieguo.

L'Offerta e tutta la documentazione deve essere redatta, a pena di esclusione, in lingua italiana

### 3. OFFERENTI

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

È ammessa anche la presentazione di una Offerta da parte di più soggetti, i quali s'intendono solidalmente obbligati.

E' altresì ammessa la presentazione di una Offerta con riserva di nominare il terzo acquirente.

### 4. PARTECIPAZIONE AL CONFRONTO COMPETITIVO

Per consentire la partecipazione al Confronto Competitivo garantendo la parità di trattamento tra i partecipanti, la Società provvede a pubblicare - per almeno 30 giorni consecutivi - sul sito web [www.invimit.it](http://www.invimit.it) l'avviso dell'avvio relativo al Confronto Competitivo (l'"**Avviso di Confronto Competitivo**") recante la seguente documentazione:

1) Scheda riepilogativa riportante le principali caratteristiche dell'**Offerta Spontanea** ricevuta che viene pubblicata in forma anonima e indicazione del prezzo offerto;

2) la scheda recante la descrizione e le caratteristiche dell'immobile oggetto dell'Offerta Spontanea (la "**Scheda Immobile**");

3) la data e l'ora (il "**Termine**") entro cui devono pervenire eventuali offerte concorrenti (l'"**Offerta Concorrente**" o, al plurale, le "**Offerte Concorrenti**");

- 4) il modello per la formulazione dell'Offerta (il "**Modello di Offerta**");
- 5) il modello per procedere alla nomina del terzo ("**Modello di Nomina del Terzo**")
- 6) la modulistica prevista anche in Procedura Vendite da compilare e sottoscrivere ai fini delle verifiche (i) antiriciclaggio, (ii) in relazione alla presenza di eventuali conflitti di interesse e (iii) in merito all'assenza di provvedimenti di interdizione, di stati crisi e insolvenza, di assenza di carichi pendenti e di provvedimenti che pregiudichino la capacità di contrarre e, in particolare,
  - le dichiarazioni di parte per l'identificazione del proponente, ai fini dei controlli antiriciclaggio;
  - le dichiarazioni di parte per la presenza di eventuali conflitti di interesse;
  - la dichiarazione sostitutiva di certificazione di assenza di provvedimenti di interdizioni, di stati di crisi e insolvenza, di assenza di carichi pendenti e di provvedimenti che pregiudichino la capacità di contrarre, in analogia, laddove possibile con quanto previsto per la pubblica amministrazione (i "**Documenti per le Verifiche di Controparte**");
- 7) l'informativa *privacy* ("**Privacy**")

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.

I soggetti interessati a visitare gli immobili oggetto di Confronto Competitivo - fino a 10 giorni lavorativi prima della scadenza del Termine - possono contattare la Società all'indirizzo mail di riferimento di ogni Fondo, presente sulla singola stringa di interesse nella sezione "Vetrina Immobiliare", al fine di fissare un appuntamento per il sopralluogo. Ai sopralluoghi possono partecipare al massimo due persone, di cui devono essere fornite le generalità in sede di prenotazione.

Eventuali cancellazioni, modifiche di orario e/o di persona dovranno essere comunicate con un preavviso di almeno 24 ore dall'inizio della visita.

Al fine di acquisire informazioni concernenti il Confronto Competitivo, l'interessato potrà contattare il relativo indirizzo mail di riferimento come precedentemente descritto.

Invimit si riserva ogni decisione in merito al Confronto Competitivo, inclusa la facoltà di recedere, sospendere o interrompere in qualunque momento, comunque prima dell'aggiudicazione definitiva, e per qualsiasi motivo senza che nessun soggetto abbia alcunché a pretendere nei confronti della Società e/o del Fondo proprietario, il Confronto Competitivo senza assumersi alcuna responsabilità nei confronti dei partecipanti, di riaprire e/o estenderne il Termine e di non procedere all'aggiudicazione, senza che i partecipanti possano avanzare alcuna pretesa o diritto nei confronti di Invimit.

Invimit si riserva altresì la facoltà di interrompere in qualsiasi momento, comunque prima

dell'aggiudicazione definitiva, la vendita del bene qualora all'esito dei controlli antiriciclaggio o sulle fonti di provvista dovessero emergere irregolarità e/o incongruenze che le parti ritengono di non poter superare.

#### **5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CONCORRENTI**

L'Offerta Concorrente / le Offerte Concorrenti e la documentazione a corredo dovranno essere inviate entro il Termine indicato al prg. 4, sub. 3 in modalità telematica (provvedendo ad una scansione del testo sottoscritto o trasmettendo documenti con firma digitale) all'indirizzo pec [invimitsgrspa@pec.it](mailto:invimitsgrspa@pec.it)

L'Offerta Concorrente, ai fini della sua ammissibilità, deve presentarsi con le modalità e con la documentazione meglio indicata al paragrafo 4 che precede nonché indicare un prezzo pari almeno al prezzo offerto in sede di Offerta Spontanea ("**Prezzo Offerto**") e deve essere corredata dal versamento effettuato in favore del Fondo medesimo di un importo pari al 5 % del Prezzo Offerto a titolo di cauzione come meglio precisato nel prosieguo (la "**Prima Cauzione**").

g) L'Offerta Concorrente dovrà essere vincolante e non saranno ritenute valide eventuali Offerte subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere, salvo l'eccezione che segue; l'Offerta Concorrente può contenere quale unica condizione l'erogazione del mutuo necessario per il pagamento del Prezzo;

All'Offerta Concorrente deve essere allegata la seguente documentazione – messa a disposizione sul sito – debitamente compilata e sottoscritta, unitamente all'ulteriore documentazione necessaria a corredo della stessa:

h) i Documenti per le Verifiche di Controparte;

i) l'informativa *privacy*.

Questi ultimi documenti possono essere integrati e rettificati anche successivamente alla presentazione dell'Offerta, su richiesta della SGR, come meglio specificato nel prosieguo.

L'Offerta e tutta la documentazione deve essere redatta, a pena di esclusione, in lingua italiana.

#### **6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE**

La Società, qualora entro il Termine:

a) non pervengano Offerte Concorrenti, provvederà all'aggiudicazione provvisoria ("**Aggiudicazione Provvisoria**") in favore del soggetto che ha presentato l'Offerta Spontanea;

b) pervengano Offerte Concorrenti, la Società, successivamente alla scadenza del Termine provvederà a nominare un Notaio per procedere alla fase dell'incanto ("**Incanto**") La SGR provvederà a

comunicare agli offerenti il Notaio presso il quale avverrà l'Incanto, nonché la data, l'ora e il luogo in cui si terrà l'Incanto affinché possano essere convocati gli Offerenti ammessi all'Incanto. L'Incanto verrà svolto avendo come base iniziale il prezzo più elevato tra le offerte ricevute (il "**Prezzo Base dell'Incanto**") e con rilanci successivi rispetto allo stesso.

È onere degli offerenti convocati essere presenti. La partecipazione all'Incanto di procuratori è consentita previa esibizione del documento attestante il potere di effettuare i rilanci con espressa menzione del limite massimo consentito al procurato.

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

La base iniziale su cui dovranno essere effettuati i rilanci sarà costituita dal **Prezzo Base dell'Incanto** - intendendosi per tale l'offerente che abbia presentato l'Offerta al prezzo più alto.

Gli offerenti presenti potranno effettuare rilanci per importi incrementali non inferiori all'1% (uno per cento) e non superiori al 5% (cinque per cento) del Prezzo Base dell'Incanto i rilanci saranno effettuati ad intervalli temporali di 3 (tre) minuti.

In assenza di ulteriori rilanci, trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultimo rilancio effettuato, il Notaio formalizzerà la graduatoria definitiva delle offerte, individuando quale offerta vincitrice quella di importo più alto.

Chiusa la fase dell'Incanto, il Notaio provvederà alla redazione del verbale e trasmetterà alla Società il predetto verbale e la documentazione afferente l'Incanto.

La SGR provvederà a comunicare l'Aggiudicazione Provvisoria al partecipante che ha presentato l'Offerta vincitrice.

Dopo l'Aggiudicazione Provvisoria, la Società provvede ad effettuare le necessarie verifiche in merito alla completezza e correttezza della documentazione allegata all'Offerta e i necessari controlli ai fini antiriciclaggio, conflitti di interesse e in merito all'assenza di provvedimenti di interdizione, di stati fallimentari, di assenza di carichi pendenti e di provvedimenti che pregiudichino la capacità di contrarre. Nell'ambito delle verifiche e dei controlli, la SGR può chiedere integrazioni e rettifiche ai documenti. In caso emerga la non veridicità delle dichiarazioni rese o emergano irregolarità o l'aggiudicatario provvisorio non provveda alle integrazioni e rettifiche richieste, la SGR dichiarerà la decadenza del medesimo dall'Aggiudicazione Provvisoria e comunicherà l'Aggiudicazione Provvisoria all'Offerta successiva nella graduatoria, ove esistente, avviando le predette verifiche e controlli.

In caso di buon esito delle predette attività di verifica, la SGR provvederà a richiedere il versamento della seconda cauzione pari ad un ulteriore 5% a garanzia dell'adempimento dell'obbligo di stipulare il contratto definitivo di compravendita, a valere quale Caparra Confirmatoria (la "**Caparra Confirmatoria**"); il

versamento dovrà avvenire mediante bonifico in favore del medesimo come meglio precisato in appresso. Incassata la Caparra Confirmatoria, la SGR comunicherà l'aggiudicazione definitiva (**l'“Aggiudicazione Definitiva”**).

Sarà cura della SGR comunicare agli offerenti non aggiudicatari l'esito del Confronto Competitivo e svincolare tempestivamente le relative cauzioni.

#### **7. FACOLTA' DI NOMINA DEL TERZO.**

Sono ammesse Offerte con riserva di nomina del contraente. In tal caso, nell'Offerta dovrà essere specificato che la stessa è presentata per persona da nominare.

Nel caso in cui l'Offerta presenti l'espressa riserva di Nomina del Terzo quale acquirente, l'Aggiudicatario Definitivo dovrà, entro e non oltre il termine di 60 giorni prima del Termine Ultimo per la Stipula e comunque sempre entro e non oltre il termine di 30 giorni prima della Stipula del contratto definitivo, 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.

Il FM, ricevuta la documentazione relativa alla nomina del terzo, provvede a:

- 1)** verificare che la stessa sia effettuata nelle modalità e nei tempi definiti nell'offerta e che la nomina sia controfirmata dal terzo nominato;
- 2)** svolgere i controlli di primo livello ai sensi della normativa antiriciclaggio e le verifiche volte a verificare la presenza di potenziali conflitti di interesse in relazione alla nuova controparte, nonché – ove del caso – ad attivare ATCOAN per le verifiche di competenza della medesima;
- 3)** attivare la funzione APC ai fini delle verifiche fiscali e delle attività di fatturazione (ove necessario, emissione della nota di credito in favore dell'offerente iniziale e della nuova fattura al 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 Vendite e dal presente Regolamento, 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.

#### **8. CAUZIONI**

Le cauzioni e le caparre confirmatorie devono essere versate mediante bonifico bancario all'ordine del conto corrente del Fondo proprietario comunicato dalla SGR. Le cauzioni e le caparre confirmatorie saranno ritenute in favore del Fondo proprietario nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto

dall'aggiudicazione per mancato adempimento degli obblighi connessi, direttamente o indirettamente, al Confronto Competitivo e alla Vendita.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, la cauzione e la caparra confirmatoria saranno ritenute in favore del Fondo:

- qualora, a seguito dei controlli effettuati dalla SGR, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, con conseguente decadenza dall'Aggiudicazione Provvisoria;
- nel caso in cui l'aggiudicatario definitivo non intenda stipulare il contratto di compravendita, 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.

La SGR provvede sollecitamente allo svincolo della Prima Cauzione per i partecipanti non aggiudicatari.

## 9. GARANZIE

Gli immobili oggetto delle Vendite verranno acquisiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, di conservazione e manutenzione in cui si trovano, nonché con espressa rinuncia ai rimedi previsti dagli articoli 1538 e 1540 cod. civ. e con esclusione di qualsiasi garanzia, ad eccezione della proprietà. Si precisa che tali immobili sono esentati dalla regolarità urbanistica-edilizia-catastale che potrà essere acquisita, a cura e spese della parte acquirente, anche successivamente al perfezionamento della compravendita ai sensi dell'art. 33 del D.L. 6 luglio 2011 n. 98 che richiama gli artt. 1, 3 e 4 del D.L. 351/2001, convertito con L. n. 410/2001.

## 10. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

La stipula dell'atto pubblico di compravendita (il "**Contratto di Compravendita**") dovrà avvenire nel termine indicato dalla SGR, che non potrà essere inferiore a 30 giorni e -salve motivazioni oggettive- non potrà essere superiore a 180 giorni dalla data della comunicazione dell'Aggiudicazione Definitiva (il "**Termine Ultimo per la Stipula**"). È fatta salva la facoltà della SGR di prorogare il Termine Ultimo per la Stipula - anche ai fini dell'acquisizione e/o del perfezionamento di documenti e/o atti necessari alla stipula del contratto - dandone comunicazione all'aggiudicatario definitivo.

Dette proroghe possono essere assunte come segue: come segue: 1. le proroghe dei termini che riguardano la singola Unità Immobiliare (UI) non possono eccedere un lasso temporale di 90 giorni dal termine originariamente individuato e comunicato; 2. le proroghe dei termini che riguardano Asset o Portafogli non possono eccedere un lasso temporale pari a 180 giorni dal termine originariamente

individuato e comunicato.

Al contempo, l'Aggiudicatario Definitivo comunicherà al FM e /o alla SGR il nominativo del Notaio individuato per la stipula della compravendita, il quale a sua volta provvederà ad effettuare i dovuti controlli di legge propedeutici al rogito.

Come sopra specificato, qualora alla data fissata per la stipula del Contratto di Compravendita, l'offerente non compaia o non si addivenga, per qualsivoglia motivo non imputabile alla SGR o al Fondo, alla stipula del Contratto di Compravendita, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e Invimit avrà diritto ad incamerare la cauzione e la caparra, fermo restando il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Tutte le spese, imposte, tasse e gli oneri inerenti o conseguenti al trasferimento dei beni (ivi compresi i compensi del Notaio incaricato della stipula del contratto) sono a carico esclusivo dell'offerente. L'aggiudicatario definitivo dovrà pagare l'intero prezzo di acquisto al momento della stipula del Contratto di Compravendita esclusivamente a mezzo di assegni circolari non trasferibili o mediante bonifico bancario irrevocabile, fermo restando che l'importo delle cauzioni potrà essere imputato a conto prezzo, versando il prezzo residuo.

Nel caso in cui l'unità immobiliare aggiudicata sia priva dei requisiti relativi alla conformità degli impianti, tenendo anche conto del fatto che l'unità è stata offerta in asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, l'aggiudicatario prende atto di tale mancanza e nel rogito di compravendita rinuncerà esplicitamente ad ogni contestazione in merito; in atto rinuncerà altresì esplicitamente alla facoltà di richiedere riduzioni del prezzo o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra.

La SGR è esonerata da ogni responsabilità connessa all'esito delle eventuali istanze di concessione in sanatoria e a difformità urbanistiche dell'immobile in quanto l'offerente accetta integralmente, in caso di aggiudicazione, l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2, comma 59, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, è inoltre esonerata dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà, o al diritto sul bene e alla regolarità urbanistica, edilizia e fiscale degli stessi così come previsto dal Decreto "Sblocca Italia" (D.L. N. 133/2014 convertito in legge 11 novembre 2014 n. 164), fatta salva la facoltà di INVIMIT di consegnare tali documenti a propria discrezione.

Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni, pertinenze, diritti e obblighi derivanti anche dai contratti di locazione eventualmente in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, ivi compresa l'eventuale mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti di cui al

Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, avendo rinunciato l'offerente alla facoltà di richiedere riduzioni del prezzo o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra.

#### **11. MISCELLANEA**

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

Invimit si riserva altresì ogni decisione in merito al Confronto Competitivo, inclusa quella di interrompere o sospendere lo stesso in ogni momento, qualunque sia il grado di avanzamento dello stesso, senza che gli interessati possano avanzare alcuna pretesa a titolo risarcitorio, di indennizzo o quant'altro.

Invimit ha e avrà sempre diritto, a sua discrezione e insindacabile giudizio di rimodulare la graduatoria di aggiudicazione delle Offerte, qualora intervengano circostanze idonee a far venire meno una o più Offerte, di non accettare alcuna Offerta o non procedere all'aggiudicazione.

Sono a carico di ciascun offerente i costi sostenuti per la partecipazione al Confronto Competitivo, comprese le eventuali spese dovute a legali.

Il trattamento dei dati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali (2016/679) e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. Ai sensi di detta normativa, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei soggetti offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati avrà la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare al Confronto Competitivo, nonché il corretto svolgimento del medesimo. Il conferimento di tali dati ha natura facoltativa. Tuttavia, il mancato conferimento degli stessi comporterà l'impossibilità da parte di Invimit di procedere con la valutazione dell'Offerta.

Titolare del trattamento dei dati è la Società, nei cui confronti il soggetto Interessato potrà far valere i diritti previsti dall'art. 7 del summenzionato D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

#### **12. LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE**

Il Confronto Competitivo è regolato dalla Legge italiana e per ogni controversia relativa sarà competente in via esclusiva il foro di Roma.