

REGOLAMENTO CONFRONTO COMPETITIVO

1. OGGETTO

Il presente regolamento disciplina le procedure e le modalità di alienazione (la “**Vendita**” o, al plurale, le “**Vendite**” per la vendita 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 SGG – a fronte di una 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. PARTECIPAZIONE AL CONFRONTO COMPETITIVO

Per consentire la partecipazione al Confronto Competitivo, la Società provvede a pubblicare - per almeno 30 giorni consecutivi - sul sito web www.invimit.it la seguente documentazione:

- 1) l’offerta spontanea ricevuta (l’“**Offerta Spontanea**”) che viene pubblicata in forma anonima e indicazione del prezzo offerto;
- 2) la scheda recante la descrizione 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**” o, al plurale, le “**Offerte**”);
- 4) il modello per la formulazione dell’Offerta (il “**Modello di Offerta**”);
- 5) la modulistica da compilare 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 interdizioni, di stati fallimentari, di assenza di carichi pendenti e di provvedimenti che pregiudichino la capacità di contrarre (i “**Documenti per le Verifiche di Controparte**”);
- 6) l’informativa *privacy*.

Al seguente link <https://www.invimit.it/atti-general/> 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.

Si anticipa sin d’ora che l’Offerta dovrà essere vincolante e non saranno ritenute valide eventuali Offerte

subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere, **fermo restando che la SGR si riserva la facoltà di ammettere Offerte condizionate all'ottenimento del mutuo o del finanziamento (es. leasing immobiliare).**

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'aggiudicazione 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.

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.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'Offerta 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 email invimitsgrspa@pec.it o, in caso di persone fisiche non in possesso di PEC, all'indirizzo vendite@invimit.it.

Le Offerte non inviate all'indirizzo indicato, ovvero pervenute al predetto indirizzo oltre il Termine, non saranno considerate valide e, di conseguenza, non saranno prese in considerazione.

L'Offerta, redatta compilando il Modello di Offerta, – **a pena di esclusione dal Confronto Competitivo** - 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 irrevocabile e vincolante per l'offerente per il periodo di 90 (novanta) giorni;

- d) essere incondizionata, fermo restando che la SGR si riserva la facoltà di ammettere Offerte condizionate all'ottenimento del mutuo o del finanziamento (es. leasing immobiliare);
- e) 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"**);
- f) indicare l'eventuale procuratore che presenzierà nella fase dell'incanto.

Nell'ambito dell'Offerta, 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 deve essere allegata la seguente documentazione - messa a disposizione sul sito - debitamente compilata e sottoscritta, unitamente all'ulteriore documentazione necessaria a corredo della stessa:

- g) i Documenti per le Verifiche di Controparte;
- h) 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.

5. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

La Società, qualora entro il Termine:

- a) non pervengano altre Offerte, provvederà all'aggiudicazione provvisoria (l'**"Aggiudicazione Provvisoria"**) in favore del soggetto che ha presentato l'Offerta Spontanea;
- b) pervengano ulteriori Offerte, trasmetterà le Offerte ricevute al Notaio incaricato di curare la fase dell'incanto con rilanci successivi rispetto al prezzo più elevato tra le offerte ricevute (l'**"Incanto"**).

Il Notaio supporterà la Società ai fini della individuazione delle Offerte ammissibili e provvederà a comunicare alla stessa la data, l'ora e il luogo in cui si terrà l'Incanto affinché la Società possa convocare gli offerenti ammessi all'Incanto.

La SGR provvederà quindi a convocare gli offerenti ammessi all'Incanto, la data, l'ora e il luogo in cui si terrà alla presenza del Notaio.

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 offerto dal primo in graduatoria – intendendosi per tale l'offerente che abbia presentato l'Offerta al prezzo più alto – ovvero, in assenza di rialzi rispetto al Prezzo di Vendita, dal Prezzo di Vendita

medesimo (di seguito, il “**Prezzo Base del Rilancio**”).

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 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, il Notaio formalizzerà la graduatoria definitiva delle offerte, individuando quale offerta vincitrice quella di importo più alto.

Qualora le Offerte ammissibili risultino di pari importo, in assenza di rilanci, l’Offerta vincitrice sarà individuata per sorteggio, a cura del Notaio.

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 (la “**Seconda Cauzione**”); il versamento dovrà avvenire mediante assegno circolare intestato al Fondo proprietario o bonifico in favore del medesimo come meglio precisato in appresso.

Incassata la Seconda Cauzione, la SGR comunicherà l’aggiudicazione definitiva (l’“**Aggiudicazione Definitiva**”) dall’indirizzo email invimitsgrspa@pec.it o, in caso di persone fisiche non in possesso di PEC, dall’indirizzo vendite@invimit.it.

Nel caso di Aggiudicazione Provvisoria relativa ad Offerte sottoposte alla condizione dell’ottenimento di mutuo o finanziamento, l’Aggiudicazione Definitiva potrà avvenire al momento dell’assenso al finanziamento/mutuo da parte dell’istituto finanziatore.

Sarà cura della SGR comunicare agli offerenti non aggiudicatari l’esito del Confronto Competitivo, anche trasmettendo il verbale notarile, e svincolare tempestivamente le relative cauzioni. Le cauzioni relative alle Offerte non aggiudicatarie, ove versate con assegno, potranno essere svincolate dal Notaio, a seguito di comunicazione della SGR.

6. CAUZIONI

Le cauzioni devono essere versate mediante assegni circolari (intestati a **Invimit SGR S.p.A. – Fondo i3- [•]**), specificando la denominazione del Fondo proprietario come indicato nella Scheda Immobile, o mediante bonifico bancario all'ordine del conto corrente del Fondo proprietario comunicato dalla SGR. Le cauzioni 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 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, 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.

Le cauzioni non costituiscono caparra confirmatoria.

La SGR provvede sollecitamente allo svincolo della Prima Cauzione per i partecipanti non aggiudicatari. Le cauzioni relative alle Offerte non aggiudicatarie, ove versate con assegno, potranno essere svincolate dal Notaio, a seguito di comunicazione della SGR.

7. GARANZIE

Gli immobili oggetto delle Vendite verranno acquisiti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti ai sensi dell'articolo 1491 cod. civ. e pertanto 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.

8. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

La stipula dell'atto pubblico di compravendita (il **"Contratto di Compravendita"**) dovrà avvenire nel termine indicato dalla SGR, che potrà essere posticipato su richiesta della controparte in presenza di motivate ragioni, e in ogni caso entro 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. Nel caso di proroga del Termine Ultimo

per la Stipula, l'aggiudicatario definitivo rimarrà vincolato all'Offerta sino al nuovo termine indicato dalla Società e le cauzioni rimarranno depositate presso la medesima fino alla stipula del contratto.

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, le cauzioni verranno definitivamente ritenute 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 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.

9. 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.

10. 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.

