



Roma, 31 ottobre 2019

REGOLAMENTO DI VENDITA IMMOBILI IN CONFRONTO COMPETITIVO

Il presente regolamento intende disciplinare le modalità e le condizioni per la partecipazione alle procedure di vendita (di seguito la “**Vendita**” o, al plurale, le “**Vendite**”) che Invimit SGR S.p.A. (di seguito, “**Invimit**” o la “**SGR**”) - non in proprio ma nella qualità di società di gestione del risparmio - intende porre in essere relativamente ad Asset e unità frazionate di proprietà dei fondi immobiliari da essa gestiti.

Gli immobili oggetto delle Vendite – per i quali si riceveranno offerte vincolanti alle condizioni appresso indicate – saranno descritti in apposite schede pubblicate sul sito web www.invimit.it.

1. CONDIZIONI GENERALI

L’offerta vincolante di acquisto dovrà essere presentata da persone fisiche o giuridiche purché in possesso dei requisiti richiesti dal bando.

Non è consentita la presentazione di offerte per persona/e da nominare.

Non saranno ritenute valide eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

2. REQUISITI NECESSARI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

È possibile partecipare alle Vendite solo se in possesso dei requisiti di legge, secondo le modalità stabilite di seguito, previa sottoscrizione dei relativi moduli allegati al presente regolamento e diversificati qualora il concorrente sia:

- una o più persone fisiche (è ammessa anche la presentazione di offerte di più soggetti pro/quota, fino a completamento dell’intero)
- una o più persone giuridiche. E’ ammessa la possibilità, in caso di aggiudicazione in favore di una persona giuridica, che il contratto di compravendita venga successivamente sottoscritto da altra Società/Ente interamente partecipato dalla persona giuridica aggiudicataria.

L'avvio della Vendita da parte della SGR non comporta per essa e/o per i fondi da essa gestiti alcun obbligo o impegno nei confronti degli offerenti né, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa a qualsivoglia titolo.

3. SOPRALLUOGO - RICHIESTE DI INFORMAZIONI

Ai fini del buon esito della Vendita, il sopralluogo da parte dell'offerente degli asset e delle unità immobiliari poste in vendita non è obbligatorio.

Tuttavia, la SGR, al fine di fornire ai partecipanti una più ampia conoscenza di quanto oggetto delle Vendite, ha previsto la possibilità di visionare gli immobili contattando apposito *call center* al numero verde 800.19.05.69 che provvederà a fissare degli appuntamenti per il sopralluogo che saranno comunicate direttamente dal *call center* a ciascun soggetto richiedente.

I soggetti interessati che desiderino acquisire informazioni concernenti la Vendita, potranno contattare il citato numero verde ovvero, in alternativa, potranno compilare l'apposito modulo di richiesta informazioni presente nella sezione "Vetrina Immobiliare" del sito istituzionale www.invimit.it.

Si precisa che ai sopralluoghi è ammessa la persona che ha fornito le proprie generalità in fase di prenotazione ed i suoi eventuali accompagnatori.

Eventuali cancellazioni, modifiche di orario e/o di persona dovranno essere comunicate tramite *call center* con un preavviso di almeno 1 ora dall'inizio della visita. È concessa la facoltà di visionare più asset o unità immobiliari sempre nel rispetto delle modalità sopracitate.

4. TERMINI E CONDIZIONI DELL'OFFERTA - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

4.1 Ciascun soggetto interessato all'acquisto può presentare un'offerta vincolante (di seguito l'"**Offerta**" o, al plurale, le "**Offerte**") nel rispetto di quanto previsto e disciplinato nel presente regolamento. L'offerta dovrà essere inviata, entro la scadenza pubblicata sul sito www.invimit.it, in forma cartacea presso lo Studio notarile incaricato, i cui recapiti saranno pubblicati sul sito www.invimit.it.

4.2 L'Offerta deve essere composta:

- (i) **dall'offerta economica, redatta sulla base del fac-simile allegato al presente Regolamento (Allegato 1). L'offerta deve essere sottoscritta in ogni pagina e firmata a chiusura della**

stessa. L'offerta deve prevedere un prezzo di acquisto uguale o superiore al prezzo minimo di offerta e il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere. Le sottoscrizioni in ogni pagina, la firma dell'offerta e la misura del prezzo uguale o superiore rispetto al prezzo minimo costituiscono condizioni indispensabili per la ricevibilità dell'offerta, senza i quali l'offerta non può essere considerata valida.

(ii) dall'assegno circolare a titolo di cauzione (vedi infra punto 4.4.1). La mancanza di tale assegno circolare è causa di irricevibilità dell'offerta e l'offerta non può considerarsi valida.

4.2 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 nel termine di 120 (centoventi) giorni – 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 modificazioni con L. n. 410/2001.

4.3 Gli immobili oggetto di Vendita saranno posti in vendita liberi da qualsiasi pendenza in ordine al pagamento di imposte e tasse, nonché liberi da pesi, vincoli, privilegi di qualsiasi natura, diritti di prelazione di terzi, ipoteche, oneri, trascrizioni passive, pretese, rivendicazioni, atti giudiziari e/o liti pendenti, fatte salve eventuali eccezioni che, se esistenti, devono essere indicate nel dettaglio nelle schede degli immobili

4.4 Ai fini della partecipazione alla Vendita, ciascuna Offerta dovrà essere consegnata/spedita tramite corriere ovvero personalmente, presso lo studio notarile designato dalla SGR e indicato sul sito web di Invimit. L'Offerta dovrà pervenire, unitamente a tutta l'ulteriore documentazione di seguito indicata, all'interno di un plico, nel rispetto di quanto prescritto nel presente regolamento e relativi allegati.

Il plico, **pena l'irricevibilità dell'Offerta stessa**, dovrà pervenire entro il termine indicato sul sito della SGR. Ai fini dell'attestazione dell'arrivo del plico faranno fede la data di ricevuta e l'orario posto dal ricevente, che provvederà a rilasciare copia del frontespizio della busta con firma del ricevente.

4.4.1 La busta deve essere chiusa e sigillata sui lembi di chiusura e recare all'esterno il nominativo del mittente (a tal fine potrà essere usato il timbro dell'offerente o diverso elemento di identificazione) e la dicitura **"Offerta Vincolante per l'Immobilabile sito in [•], alla via [•] – Codice Immobiliare [•] NON APRIRE – PROTOCOLLARE ALL'ESTERNO"**.

La busta deve contenere al suo interno n. 2 (due) buste recanti all'esterno il nominativo del mittente (a tal fine potrà essere usato il timbro dell'offerente o diverso elemento di identificazione) e la dicitura:

Busta A – Offerta Vincolante;

Busta B – Documenti.

4.4.2 La Busta A dovrà contenere la dichiarazione di offerta economica (vedi sopra punto 4.2 lett. i). La dichiarazione di offerta economica deve essere **sottoscritta e firmata su tutte le pagine, a pena di esclusione**, da persona munita dei poteri necessari e idonei a vincolare l'offerente.

- 1) se l'offerente è persona fisica è necessario allegare copia del documento d'identità;
- 2) se l'offerente è persona fisica che si è avvalsa di un intermediario immobiliare è necessario che l'offerta sia corredata da apposita procura;
- 3) se l'offerente è una persona giuridica la sottoscrizione deve essere apposta dal legale rappresentante o da procuratore speciale (nel caso di firma da parte di un procuratore, nella Busta A deve essere prodotta copia della relativa procura speciale in corso di validità, attestante il possesso dei necessari poteri di firma).

4.4.3 Nella Busta B andrà inserita, la seguente documentazione (di seguito **"Documentazione"**):

A) **costituzione di una cauzione a garanzia dell'Offerta mediante uno o più assegni circolari non trasferibili di importo pari al 5% (cinque per cento) del prezzo minimo di offerta di cui al precedente paragrafo 4.2 lett. i e indicato nelle schede degli immobili pubblicate, avente validità non inferiore a 90 (novanta) giorni decorrenti dalla data di scadenza per la presentazione delle Offerte.**

Gli assegni devono essere intestati a **"Invimit SGR S.p.A. – Fondo i3- [•]"** specificando la denominazione del fondo proprietario così riportato nella relativa scheda immobiliare. La cauzione posta a garanzia sarà escussa automaticamente in caso di mancato adempimento degli obblighi connessi, direttamente ed indirettamente, con la vendita, con particolare ma non esclusivo riferimento alla mancata stipula del contratto definitivo di vendita, per fatto o colpa dell'offerente selezionato.

B) documentazione per le verifiche anti riciclaggio e di gestione dei conflitti di interesse, compilando e sottoscrivendo i format che si allegano al presente Regolamento. In aggiunta devono inoltre essere presentati:

- 1) se l'offerente è persona fisica è necessario allegare copia del documento d'identità;
- 2) se l'offerente è persona fisica che si è avvalsa di un intermediario immobiliare è necessario che la dichiarazione e i moduli sopracitati siano corredati da apposita procura dalla quale si evince il potere di rappresentare il potenziale acquirente e che lo stesso non è soggetto sottoposto a misura interdittiva che comporti l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
- 3) se l'offerente è una persona giuridica la sottoscrizione deve essere apposta dal legale rappresentante o da procuratore speciale (nel caso di firma da parte di un procuratore, mediante procura speciale in corso di validità, attestante il possesso dei necessari poteri di firma).

C) copia fronte/retro di documento di identità valido e codice fiscale della persona firmataria della documentazione di cui alla precedente lettera B).

Le sottoscrizioni e le firme devono essere apposte da persona dotata dei poteri necessari ed idonei a vincolare l'offerente.

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

Verranno escluse le Offerte predisposte con modalità e/o condizioni diverse rispetto a quelle previste nel presente regolamento e relativi allegati.

Come previsto al paragrafo 1, **eventuali Offerte sottoposte a qualsivoglia condizione saranno considerate irricevibili e pertanto escluse.**

5. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

5.1 Gli immobili saranno aggiudicati provvisoriamente al soggetto che formuli l'offerta di importo più alto e, pertanto, **è onere di ciascun offerente essere presente, anche a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante, all'apertura delle buste.**

Nel giorno indicato sul sito della SGR, presso lo studio notarile designato, si procederà all'apertura delle buste pervenute, verificando al contempo la presenza degli elementi che ne condizionano la ricevibilità. Nello specifico in caso di un'unica offerta, la stessa sarà provvisoriamente accolta, se pari o superiore al prezzo base della vendita, con riserva della SGR di valutarne, nei quindici giorni successivi, l'ammissibilità nel rispetto del presente regolamento. Detto termine di quindici giorni deve intendersi come indicativo e deve tenere conto di eventuali approfondimenti che la SGR potrà richiedere direttamente all'aggiudicatario provvisorio per completare le proprie verifiche.

In caso di più offerte pari o concorrenti tra loro, il Notaio nella stessa seduta inviterà gli offerenti che abbiano presentato un'offerta valida ad intervenire nella successiva fase di rilanci che si svolgerà in forma di gara e sarà esclusivamente in funzione del valore economico dell'offerta.

La base iniziale su cui dovranno essere eseguiti i rilanci sarà costituita dal prezzo del primo in graduatoria – intendendosi per tale l'offerente che abbia presentato l'Offerta al prezzo più alto – ovvero, nel caso di ricezione della totalità delle Offerte prive di rialzo, dal prezzo minimo d'offerta (di seguito, in entrambi i casi, il **"Prezzo Base del Rilancio"**).

Gli offerenti, in persona dei loro rappresentanti legali, procederanno a rilanci per importi incrementali non inferiori all'1% (un per cento) e non superiori al 5% (cinque per cento) del Prezzo Base del Rilancio. I rilanci dovranno essere effettuati ad intervalli temporali di massimo 1 minuto, la seduta di asta si concluderà entro 1 minuto dal rialzo massimo.

In caso di rappresentanti legali muniti di apposita procura, si applicano le stesse modalità di cui al precedente periodo per la partecipazione alla fase dei rilanci, purché nella procura vi sia riportato in forma chiara ed inequivocabile il potere di effettuare il rilancio con espressa menzione del limite massimo consentito al procurato.

In assenza di rilanci, trascorso un minuto dal precedente, il Notaio provvederà all'aggiudicazione provvisoria redigendo l'apposito verbale d'asta dal quale risulteranno:

- le offerte presentate con identificazione dell'offerente;
- le modalità di svolgimento della gara;
- la valutazione circa la completezza del contenuto della/e Busta/e A e della/e Busta/e B;
- l'eventuale apertura della fase dei rilanci;
- il Prezzo Base del Rilancio;
- gli eventuali rilanci;

- la graduatoria finale delle offerte;
- l'aggiudicazione provvisoria.

La SGR si riserva ogni più ampia valutazione in merito alla validità dell'Offerta aggiudicata provvisoriamente dal Notaio nonché al possesso da parte dell'offerente dei requisiti previsti, anche richiedendo, a tal fine, la produzione di documentazione idonea a dare prova del possesso di detti requisiti.

L'aggiudicatario provvisorio dovrà altresì corrispondere, entro 7 gg una seconda cauzione, di importo pari al 5% del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare o mediante bonifico al Fondo proprietario.

L'aggiudicazione provvisoria da parte del Notaio non implica alcun obbligo all'aggiudicazione definitiva da parte della SGR che si riserva di valutare, a suo insindacabile giudizio, se procedere o meno con l'aggiudicazione definitiva.

Qualora a seguito dei controlli la SGR verifichi l'insussistenza dei requisiti richiesti dal bando, l'asset o l'unità immobiliare sarà aggiudicata al secondo offerente.

Individuato l'aggiudicatario definitivo della Vendita secondo le regole sopra esposte, la SGR procederà allo svincolo delle cauzioni presentate dagli altri offerenti, **entro 5 gg dal termine delle verifiche sull'aggiudicazione definitiva da parte della SGR**. Le cauzioni potranno essere restituite dal Notaio che ha curato la fase dei rilanci, a seguito di comunicazione della SGR.

Si precisa che la SGR non aggiudicherà la Vendita e/o non procederà alla sottoscrizione del contratto definitivo di vendita di cui al successivo paragrafo 6 nel caso in cui l'aggiudicatario sia, direttamente o indirettamente, una società fiduciaria, un *trust*, una società anonima o un soggetto controllato attraverso azioni al portatore tutti aventi sede in Paesi terzi ad alto rischio di riciclaggio o finanziamento del terrorismo. Sono considerati Paesi ad alto rischio quelli inclusi nelle liste comunicate al GAFI o negli appositi provvedimenti adottati dalla Commissione Europea.

Tali misure si applicano anche nei confronti delle ulteriori entità giuridiche, altrimenti denominate, aventi sede nei suddetti Paesi, di cui non è possibile identificare il titolare effettivo né verificarne l'identità.

6. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA E VERSAMENTO DEL PREZZO

Laddove la SGR reputi sussistente, a suo insindacabile giudizio, un interesse a contrarre, ne darà comunicazione scritta all'aggiudicatario definitivo. Nella menzionata comunicazione la SGR renderà nota la data, il luogo e l'ora della stipula presso il Notaio a scelto dell'acquirente.

La stipula del contratto dovrà avvenire entro il termine di 60 (sessanta) giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione. È fatta salva la facoltà della SGR di prorogare detto termine anche ai fini, da parte propria o dell'aggiudicatario, dell'acquisizione e/o del perfezionamento di documenti e/o atti necessari alla stipula del contratto. Nel caso di proroga del termine per la stipula del contratto, l'aggiudicatario rimarrà vincolato all'offerta presentata sino al nuovo termine stabilito dalla SGR. L'acquirente si impegna a lasciare depositata la cauzione anche oltre il termine originariamente previsto per la stipula del contratto.

Se, entro la data e nel luogo fissati per la stipula dell'atto di vendita, l'offerente non dovesse presentarsi ovvero non si dovesse addvenire, per qualsivoglia motivo non imputabile alla SGR, alla stipula del rogito, le somme comunque versate dall'aggiudicatario verranno definitivamente incassate, 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, deducendo da esso l'importo della cauzione già versato, a mezzo esclusivamente di assegni circolari non trasferibili.

Resta inteso che i costi relativi all'intera procedura di vendita finalizzata all'individuazione del soggetto aggiudicatario permangono a carico della SGR.

7. ESITO NEGATIVO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

Qualora la Vendita, attraverso le forme suindicate, non dovesse avere esito positivo per mancanza di valide offerte d'acquisto, la mancata aggiudicazione all'ora e al giorno convenuti costituirà prova dell'esito negativo della Vendita, non essendo necessaria la redazione di verbale d'asta deserta da parte del Notaio. In tal caso, la SGR non si avvarrà dell'asta residuale a ribasso.

8. ALTRE DISPOSIZIONI GENERALI

La SGR si riserva senza preavviso di sospendere e/o interrompere in ogni momento le procedure di Vendite avviate, qualunque sia il loro grado di avanzamento, senza che per ciò gli offerenti possano avanzare nei confronti della SGR e/o dei fondi dalla stessa gestiti alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi incluso per le spese sostenute, anche del solo interesse negativo.

In particolare, la SGR, con riferimento alle Vendite nel suo complesso, si riserva la più ampia facoltà di **(i)** non accettare alcuna Offerta; **(ii)** non procedere all'individuazione dell'aggiudicatario se nessuna Offerta risulti conveniente o idonea.

Ciascun offerente sosterrà i costi relativi alle proprie ricerche e valutazioni del bene posto in vendita, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali, consulenti e intermediari, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni vigenti. Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità di soggetti a partecipare alle Vendite, nonché il corretto svolgimento delle medesime.

Il soggetto titolare del trattamento dati è la SGR.

Saranno esclusi dalla Vendita gli offerenti che non abbiano rispettato le prescrizioni contenute nel presente regolamento e relativi allegati.

9. CODICE ETICO

L'offerente prende atto che la SGR ha adottato un Codice Etico, il qual è disponibile sul sito della SGR www.invimit.it, e costituisce parte integrante e sostanziale del presente regolamento di vendita. Con la presentazione dell'offerta vincolante, l'offerente il Codice Etico di Invimit, che si impegna a rispettare.

10. FORO COMPETENTE

Le Vendite e ogni altro atto annesso e/o conseguente sono in ogni caso regolati dalla Legge italiana. Ogni eventuale controversia ad esse attinente sarà devoluta all'esclusiva competenza del Foro di Roma.

INVIMIT SGR S.p.A.

L'Amministratore Delegato

Dott.ssa Giovanna Della Posta

Elenco allegati:

- Allegato 1 – standard offerta vincolante
- Allegato 2 – modulo titolare effettivo persone giuridiche
- Allegato 3 – modulo titolare effettivo persone fisiche
- Modulo dichiarazione conflitti di interesse
- Modulo dichiarazione 445 – 2000
- Informativa privacy acquirenti