

**LINEE GUIDA
IN TEMA DI PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E TRASPARENZA
VALIDE PER TUTTI I FONDI IMMOBILIARI PROMOSSI E GESTITI DA
INVIMIT SGR S.P.A.**

Adottate il 22 marzo 2017



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

INDICE

1. PREMESSA	3
2. SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE	3
3. ANALISI DEL CONTESTO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	3
3.1. IL CONTESTO DI RIFERIMENTO INTERNO	3
3.2. IL CONTESTO DI RIFERIMENTO ESTERNO	4
4. L'IMPEGNO CONTRO LA CORRUZIONE NELLA GESTIONE DEI FONDI IMMOBILIARI	5
4.1. RISPETTO DEL CODICE ETICO	6
4.2. RISPETTO DEL CODICE DI COMPORTAMENTO	7
4.3. TRASPARENZA	8
4.4. CONFLITTO DI INTERESSI	8
4.5. ANTRICICLAGGIO	9
4.6. FORMAZIONE	9
4.7. TUTELA PER LA SEGNALAZIONE DEGLI ILLECITI (WHISTLEBLOWING)	9

1. PREMESSA

Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. (di seguito “Invimit”, la “Società” o “SGR”) opera in conformità a tutte le disposizioni normative vigenti e nel rispetto dei valori e dei principi contenuti nel Codice Etico e nel Codice di Comportamento (consultabili sul sito internet della SGR www.invimit.it nella sezione “Società Trasparente”).

2. SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

Scopo delle presenti linee guida è rendere applicabile, su base volontaria, taluni principi e regole del sistema generale sull’anticorruzione e sulla trasparenza ai fondi in gestione, tenuto conto della natura privatistica degli stessi nonché delle regole di mercato e della normativa di settore. Ciò in quanto, con riferimento all’ambito di applicazione delle disposizioni in materia di trasparenza e degli indirizzi in materia di prevenzione della corruzione, è intervenuto il d.lgs. 97/2016, alla luce del quale si ritiene che, allo stato, ai fondi gestiti da Invimit non sia applicabile né quanto previsto in materia di prevenzione della corruzione¹ né quanto previsto in materia di trasparenza².

Le presenti linee guida, pertanto, sostituiscono il Protocollo di legalità, valido per tutti i fondi immobiliari promossi e gestiti da Invimit, predisposto in conformità alla normativa previgente, in base alla quale i fondi potevano essere ricondotti alla categoria degli “*altri enti di diritto privato partecipati*” da soggetti pubblici. La natura “privata” dei fondi gestiti da Invimit, tuttavia, non escludeva, prima dell’emanazione del d.lgs. 97/2016, un rilievo pubblicistico degli stessi in quanto non era priva di importanza la circostanza che il quotista del fondo fosse una Pubblica Amministrazione. Ciò giustificava l’applicazione della normativa sulla prevenzione della corruzione e sulla trasparenza con le modalità e nella misura analiticamente indicate nel paragrafo 3.2 della determinazione ANAC n. 8/2015.

Le presenti linee guida si applicano a tutti gli Organi Sociali³, ai dipendenti e a tutti i soggetti che, pure esterni alla Società, operano con i fondi immobiliari gestiti da Invimit (i “**Destinatari**”).

3. ANALISI DEL CONTESTO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

3.1. Il contesto di riferimento interno

Invimit è una società di gestione del risparmio istituita con decreto del Ministro dell’economia e delle finanze (di seguito, il “MEF”) del 19 marzo 2013, ai sensi dell’articolo 33 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, come convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011, n. 111 (di seguito, il “Decreto legge 98”).

¹ Per quanto attiene la normativa in materia di prevenzione della corruzione, l’art. 2-*bis* della L.190/2012 prevede che il Piano nazionale anticorruzione costituisce atto di indirizzo per le pubbliche amministrazioni, mentre per gli altri soggetti di cui all’articolo 2-*bis*, comma 2 del d.lgs. 33/2013 prevede l’adozione di misure di prevenzione della corruzione integrative rispetto a quelle adottate ai sensi del d.lgs. 231/2001.

Ciò premesso, si ritiene che i fondi gestiti da Invimit non rientrino nelle fattispecie sopra menzionate e, più nello specifico, tra quelle di cui alla lettera c) del citato articolo 2-*bis* comma 2, in quanto si ritiene che essi non siano “finanziati” da pubbliche amministrazioni né è rinvenibile in relazione ad essi un organo di amministrazione o di indirizzo designato da pubbliche amministrazioni.

² In merito alla trasparenza, si ritiene che i fondi non rientrino neppure nell’ambito di operatività del comma 3 dell’articolo 2-*bis* del d.lgs. 33/2013 in quanto non esercitano funzioni amministrative, attività di produzione di beni e servizi a favore delle amministrazioni pubbliche o di gestione di servizi pubblici né attività di pubblico interesse: i fondi costituiscono lo strumento privatistico attraverso il quale le singole amministrazioni, eventualmente partecipanti al fondo, realizzano la riduzione del debito pubblico a ciò destinando i proventi o i ricavi delle vendite.

³ Gli amministratori, i sindaci e i comitati/organi interni, come definiti nel Modello Organizzativo 231.

Il capitale sociale è interamente detenuto dal Ministero dell'economia e delle finanze che, però, non esercita sulla SGR attività di direzione e coordinamento.

La Società è iscritta al numero 135 dell'Albo dei Gestori di FIA, intendendosi per FIA i Fondi di Investimento Alternativi che comprendono i fondi comuni di investimento immobiliari chiusi, tenuto da Banca d'Italia.

Per quanto attiene l'attività svolta da Invimit, essa (in base alle previsioni dell'art. 4 dello statuto sociale ed ai sensi del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58) svolge - secondo quanto previsto dall'art. 33 del Decreto legge 98 e dall'articolo 6 della legge 12 novembre 2011, n. 183 - la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliari chiusi e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione e di altri organismi di investimento collettivo, italiani e esteri, ivi comprese le funzioni di natura amministrativa. La Società può gestire i fondi immobiliari di cui all'articolo 33-bis del Decreto legge n. 98.

L'obiettivo di Invimit è quello di operare, nel contesto del più ampio processo di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare posseduto, anche indirettamente, dallo Stato, dagli enti pubblici territoriali e non, mediante la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio - che è un'attività normata - e, quindi, mediante la istituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare.

3.2. Il contesto di riferimento esterno

Come le altre società di gestione del risparmio, Invimit è sottoposta alla vigilanza della Banca d'Italia (competente per quanto riguarda il contenimento del rischio, la stabilità patrimoniale e la sana e prudente gestione delle società di gestione del risparmio) e della Consob (responsabile per ciò che attiene alla trasparenza e alla correttezza dei comportamenti).

La normativa attribuisce alle autorità di vigilanza (Banca d'Italia e Consob) gli stessi poteri riconosciuti sulle banche: regolamentari, informativi, ispettivi, di intervento e sanzionatori.

Il quadro normativo che regola l'attività delle società di gestione del risparmio che gestiscono FIA è in estrema sintesi così strutturato: a livello europeo vi è una direttiva di primo livello, la 2011/61 (AIFMD - Alternative Investment Fund Managers Directive) che tratta dei gestori dei fondi di investimento alternativi, nonché un articolato insieme di misure (Direttive, Regolamenti, Regulatory Technical Standards, Guidelines) cc.dd. di livello 2 e 3 (l'autorità di settore è l'ESMA).

A livello nazionale la materia è disciplinata dal Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria (Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58, c.d. TUF), da diversi decreti ministeriali (tra i quali il DM 30/2015 che regola la struttura dei fondi comuni) e dai provvedimenti emanati dalle autorità di vigilanza (Banca d'Italia e Consob).

In merito ai contenuti della regolamentazione, essa copre tutto lo spettro dell'attività delle società di gestione del risparmio: sono previsti requisiti di reputazione e di solidità dei partecipanti al capitale; sono delimitate le attività esercitabili dalle società di gestione del risparmio e determinati i loro requisiti prudenziali (requisiti minimi di capitale essenzialmente volti a fronteggiare il rischio operativo); sono indicati i requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza degli esponenti aziendali; sono previste regole sulla governance e sui controlli interni; è disciplinato il processo di gestione dei rischi; sono imposte regole di condotta e misure di contenimento dei conflitti di interesse; è disciplinata l'informativa ai sottoscrittori.

Va altresì evidenziato che tutti i fondi comuni devono affidare in custodia i propri asset a un depositario - solitamente una banca - alla quale l'ordinamento demanda anche il compito di controllare la regolarità

delle operazioni dei fondi e la loro rispondenza alla legge, alla normativa emanata dalle autorità e al regolamento di gestione. Il depositario è tenuto a segnalare alle autorità ogni irregolarità rilevata e risponde nei confronti degli investitori e della società di gestione di ogni danno derivante dall'inadempimento dei propri obblighi.

Infine si aggiunge che la Società è altresì soggetta – come previsto dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 7 gennaio 2014 – al controllo della Corte dei Conti con le modalità di cui all'art. 12 della legge 21 marzo 1958, n. 259. Ai sensi di tale previsione, in particolare, la Corte dei Conti riferisce al Parlamento in merito al risultato dei controlli condotti sulla gestione finanziaria della Società.

4. L'IMPEGNO CONTRO LA CORRUZIONE NELLA GESTIONE DEI FONDI IMMOBILIARI

Il concetto di corruzione deve essere inteso in senso lato, come comprensivo delle varie situazioni in cui si riscontri l'abuso da parte di un soggetto del potere a lui affidato al fine di ottenere vantaggi privati. Le situazioni rilevanti sono più ampie della fattispecie penalistica e sono tali da comprendere non solo l'intera gamma dei delitti contro la pubblica amministrazione, ma anche le situazioni in cui a prescindere dalla rilevanza penale, venga in evidenza un malfunzionamento dell'amministrazione a causa dell'uso a fini privati delle funzioni attribuite.

In proposito si evidenzia che la Società, ai fini dell'adozione del Modello Organizzativo 231, ha individuato delle aree potenzialmente più esposte a fenomeni corruttivi anche con riferimento ai fondi da essa gestiti. Tali aree sono:

- processo d'investimento;
- commercializzazione quote/sollecitazione all'investimento;
- processo di disinvestimento;
- locazioni;
- processo di acquisto di beni e servizi per i fondi;
- tesoreria;
- amministrazione contabilità e bilancio;
- budget e controllo di gestione dei fondi;
- gestione rapporti con autorità di vigilanza.

Per tali aree la Società ha predisposto delle procedure interne e/o linee guida⁴ - nell'ottica di assicurare l'ordinata e corretta prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio - che prevedono:

- la separazione dei ruoli nelle differenti fasi del processo;

⁴ Le procedure interne sono: PO-07 "Investimento"; PO-06 "Commercializzazione quote", PO-26 "Disinvestimenti"; PO-24 "Ciclo attivo dei fondi – gestione delle locazioni"; PO-20 "Affidamento di incarichi in *outsourcing*"; PO-28 "Gestione Liquidità"; PO-23 "Contabilità, Relazione annuale e Relazione semestrale dei Fondi"; PO-18 "Ciclo passivo fondi"; PO-30 "Predisposizione e monitoraggio dei *business plan* dei fondi"; PO-33 "Segnalazioni relative alla violazione di divieti e limiti di investimento".

Le linee guida sono: "Linee guida per la pianificazione delle comunicazioni e segnalazioni di vigilanza e degli altri adempimenti della SGR e la gestione dei relativi scadenziari"; "Linee guida: modalità di acquisto beni, servizi e lavori per i Fondi per affidamenti sotto la soglia comunitaria" e "Processi di acquisizioni di beni, servizi e lavori per i Fondi comuni di investimento immobiliare".

- la tracciabilità delle singole fasi del processo (documentazione a supporto, livello di formalizzazione e modalità/tempistiche di archiviazione) per consentire la ricostruzione dei comportamenti e delle motivazioni delle scelte;
- modalità di *escalation* autorizzativa per le attività gestite in deroga ai requisiti standard procedurali.

Sono altresì individuate le seguenti ulteriori aree a rischio:

- gestione licenze autorizzazioni/concessioni;
- ambiente, salute e sicurezza sul lavoro;
- gestione rapporti con amministrazione finanziaria;

rispetto alle quali il Modello Organizzativo 231/2001 (cui si fa rinvio) fornisce indicazioni sui comportamenti che i Destinatari devono tenere.

I Destinatari, nell'operatività con i fondi gestiti, sono tenuti ad attenersi alle procedure e linee guida sopra citate e a segnalare alle competenti funzioni della SGR eventuali dubbi applicativi e/o fattispecie da esse non contemplate.

* * * * *

Fermo restando quanto sopra, l'impegno di Invimit nella prevenzione della corruzione prevede l'adozione di ulteriori regole di comportamento che sono di seguito rappresentate.

4.1. Rispetto del Codice Etico

Fermo restando il rigoroso rispetto del Modello Organizzativo 231 anche con riferimento ai fondi gestiti, Invimit, nell'ambito delle relazioni con i terzi, impronta la sua azione alla massima eticità, ripudiando qualsiasi forma diretta o indiretta di corruzione.

In particolare, per quanto rileva ai fini della prevenzione della corruzione, nell'operatività con i fondi gestiti, i Destinatari si attengono a quanto segue:

- non sono ammesse forme di regalo che possano essere, anche solo indirettamente, interpretate come eccedenti le normali manifestazioni di cortesia ammesse nella prassi commerciale, o comunque mirate ad ottenere trattamenti di favore per la Società o dalla Società, ovvero per i fondi o dai fondi gestiti;
- è fatto assoluto divieto di offrire, sia direttamente che indirettamente, denaro e/o doni e/o prestazioni a titolo gratuito ai terzi, quando tali doni e/o prestazioni possano essere in qualche modo collegati a rapporti di affari con la Società e/o con i fondi da essa gestiti;
- è fatto assoluto divieto ai Destinatari di richiedere e/o accettare, direttamente o indirettamente, denaro e/o doni e/o prestazioni di favore, nel caso in cui ciò possa apparire quale contropartita di una prestazione dovuta nell'ambito dello svolgimento dell'attività di gestione dei fondi immobiliari.

È necessario che i rapporti con i terzi siano improntati: alla piena trasparenza e correttezza; al rispetto della legge, con particolare riferimento alle disposizioni in tema di anticiclaggio, all'indipendenza nei confronti di ogni forma di condizionamento, sia interno che esterno.

Ogni qual volta la SGR, nella gestione dei fondi, intrattiene rapporti con terzi, a questi ultimi deve essere fatto conoscere e accettare il Codice Etico con la esplicita previsione che, in caso di violazione degli obblighi ivi previsti, il rapporto potrà essere risolto unilateralmente da parte del fondo stesso.

Con riferimento agli assegnatari di incarichi di natura professionale a valere sui fondi gestiti, si richiede che tutti i compensi e le somme a qualsiasi titolo corrisposte debbano essere adeguatamente documentati

e comunque proporzionati all'attività svolta, anche in considerazione delle condizioni generalmente praticate sul mercato in relazione ad analoghe prestazioni.

I Destinatari si impegnano a far sì che gli atti relativi alla gestione dei fondi siano rappresentati in maniera corretta e veritiera nella contabilità dei fondi medesimi.

Tutte le operazioni che hanno come controparte uno o più fondi gestiti da Invimit sono ispirate ai seguenti principi:

- massima correttezza gestionale;
- completezza e trasparenza delle informazioni;
- legittimità sotto il profilo sostanziale e formale;
- chiarezza e veridicità dei riscontri contabili secondo la normativa di vigilanza e i principi contabili nazionali ed internazionali.

L'uso delle risorse di pertinenza di un fondo immobiliare per fini illegali o impropri è severamente proibito. A nessuno e per nessun motivo dovranno essere corrisposti pagamenti non basati su transazioni adeguatamente autorizzate o elargite forme illegali di remunerazione.

4.2. Rispetto del Codice di comportamento

I Destinatari devono rispettare gli obblighi previsti nel Codice di comportamento anche con riferimento all'operatività dei fondi gestiti da Invimit e, segnatamente, in materia di:

(A) Riservatezza sulle Informazioni Confidenziali⁵

I Destinatari che agiscono con riferimento ad uno o più fondi gestiti da Invimit devono attenersi alla Procedura PO-34 in materia di individuazione e trattamento delle informazioni confidenziali ed alla Procedura PO-09 recante Linee Guida per gli adempimenti in materia di protezione dei dati personali ai sensi del d.lgs. 196/2003.

In particolare ai Destinatari è fatto obbligo:

- di mantenere riservate le informazioni e i documenti acquisiti nello svolgimento dei propri compiti;
- di utilizzare le informazioni e i documenti riservati esclusivamente nell'espletamento delle proprie funzioni;
- di far sottoscrivere un accordo di riservatezza ai soggetti terzi ai quali saranno comunicate Informazioni Confidenziali.

In caso di diffusione involontaria delle Informazioni Confidenziali, i Destinatari che ne siano venuti a conoscenza dovranno darne immediata comunicazione alla funzione Affari Legali e Societari che, unitamente alla funzione *Compliance*, valutate le circostanze ed il tipo di informazione confidenziale di cui si tratta provvede, ove lo ritenga opportuno, a trasferire la notizia all'Amministratore Delegato per l'adozione di eventuali provvedimenti.

⁵ Costituisce Informazione Confidenziale qualsiasi informazione di carattere preciso, non nota a terzi, avente ad oggetto uno/a o più operazioni, fatti, circostanze, eventi concernenti, direttamente o indirettamente, la SGR ed i suoi azionisti, amministratori, membri degli organi di controllo, manager, dipendenti, collaboratori, agenti e consulenti, i Fondi, che se resa pubblica, potrebbe recare danno o nocumento di qualsiasi natura, diretto o indiretto, alla SGR, ai Fondi gestiti dalla SGR.

Si precisa che le presenti linee guida non fanno riferimento al trattamento delle informazioni privilegiate in quanto la Società non ha in gestione fondi destinati al pubblico.

(B) Operazioni per conto proprio relative a immobili

I Destinatari non possono utilizzare le Informazioni Confidenziali per effettuare operazioni direttamente o indirettamente, anche per interposta persona, per conto proprio o per conto di terzi, né consentire l'utilizzo di tali Informazioni da parte di terzi, segnalando tempestivamente ai Responsabili delle funzioni della SGR di volta in volta interessate le condotte non corrette, non professionali e/o contrarie o non conformi alla legge.

I Destinatari che abbiano interessi personali in operazioni in corso di valutazione o anche solo segnalate alla SGR ne danno immediata notizia alle competenti funzioni della SGR e si attengono alle disposizioni previste nella Procedura PO-01 in materia di gestione dei conflitti di interesse.

(C) Conferimento di incarichi e procure da parte degli investitori

Salvi gli incarichi già in corso e comunicati al momento dell'assunzione della carica nella SGR, i Destinatari non possono accettare dagli investitori procure o incarichi, ai fini della stipulazione di contratti o dell'effettuazione di operazioni a valere sui fondi gestiti, se non previa autorizzazione dell'Organo Amministrativo o dei Responsabili della SGR, e comunque devono rifiutare di stipulare contratti o effettuare operazioni nel caso in cui vi sia il sospetto che le stesse siano non corrette, non professionali e/o contrarie o non conformi alla legge.

Particolare attenzione dovrà essere prestata nel caso di conferimento di incarichi di negoziazione di quote del fondo o dei fondi gestiti dalla SGR.

(D) Omaggi, regali e altre utilità

I Destinatari si impegnano a: (i) non ricevere da terzi e a non erogare a terzi utilità, diverse dalle donazioni e dagli omaggi d'uso di modico valore, che possano in qualche modo indurre il beneficiario a compiere scelte non professionali o a tenere comportamenti in contrasto con gli interessi degli investitori o della stessa SGR; (ii) non promettere, erogare o ricevere favori, somme, regali e benefici finalizzati ad ottenere vantaggi impropri.

4.3. Trasparenza

Come già rappresentato, si ritiene, allo stato, che ai fondi gestiti da Invimit non sia applicabile la normativa in materia di trasparenza. Cionondimeno, anche considerata la natura pubblica dell'unico azionista della SGR ed in attesa delle linee guida ANAC (di modifica della delibera n. 8/2015), si intende continuare a pubblicare i dati richiesti dalla previgente normativa e, in particolare, i dati riferiti ai consulenti (i cui compensi sono pubblicati annualmente in forma aggregata con l'indicazione degli importi più alti e più bassi corrisposti) e ai bandi di gara e contratti.

4.4. Conflitto di interessi

Le funzioni e gli organi aziendali di volta in volta interessati nelle diverse fasi della gestione dei fondi, sono tenuti, secondo le competenze loro attribuite, alla individuazione dei conflitti di interesse, anche potenziali, e all'adozione di idonee misure organizzative in conformità a quanto stabilito nell'apposita procedura interna PO-01 – "Gestione dei conflitti di interesse" e a segnalare alle competenti funzioni della SGR eventuali dubbi applicativi e/o fattispecie non contemplate.

4.5. Antiriciclaggio

I presidi antiriciclaggio sono funzionali anche al contrasto della corruzione. A tal proposito i Destinatari sono tenuti al rispetto della procedura interna PO-13 “Antiriciclaggio” che disciplina: l’adeguata verifica della clientela con la quale si instaurano rapporti o si effettuano operazioni (*customer due diligence*), la registrazione dei rapporti e delle operazioni e conservazione dei relativi documenti di supporto e, infine, la segnalazione all’Unità di Informazione Finanziaria delle operazioni sospette.

4.6. Formazione

Sono realizzati periodici interventi di formazione del personale volti ad assicurare la diffusione della cultura della prevenzione della corruzione.

4.7. Tutela per la segnalazione degli illeciti (whistleblowing)

Il personale di Invimit è tenuto a segnalare violazioni o irregolarità commesse ai danni dell’interesse pubblico (dal malfunzionamento della Società a causa dell’uso ai fini privati delle funzioni attribuite fino ad arrivare a fatti di corruzione e altri reati contro la Società) consumati o tentati. Nell’ambito del Piano di prevenzione della corruzione Invimit ha adottato delle linee guida volte a incentivare le segnalazioni e ad assicurare delle forme di tutela, di modo che il segnalante possa agire senza il timore di subire conseguenze pregiudizievoli.

Al fine di garantire la massima trasparenza possibile pur non essendovi un obbligo specifico normativamente determinato, le presenti linee guida verranno pubblicate in apposita sezione del sito della società.



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani