

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

**Adottato il 29 marzo 2023**



**INVIMIT**  
Investimenti Immobiliari Italiani

## INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PREMESSA</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. QUADRO NORMATIVO IN MATERIA DI ANTICORRUZIONE E TRASPARENZA CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI FONDI IMMOBILIARI</b> | <b>3</b>  |
| <b>3. QUADRO NORMATIVO IN MATERIA DI GESTIONE COLLETTIVA DEL RISPARMIO</b>   | <b>5</b>  |
| <b>4. L'IMPEGNO CONTRO LA CORRUZIONE NELLA GESTIONE DEI FONDI IMMOBILIARI</b>  | <b>5</b>  |
| <b>4.1. RISPETTO DEL CODICE ETICO</b>  | <b>11</b> |
| <b>4.2. RISPETTO DELLE NORME DI COMPORTAMENTO CONTENUTE NEL CODICE ETICO</b>   | <b>12</b> |
| <b>4.3. CONFLITTO DI INTERESSI</b>   | <b>13</b> |
| <b>4.4. ANTIRICICLAGGIO</b>  | <b>13</b> |
| <b>4.5. TUTELA PER LA SEGNALAZIONE DEGLI ILLECITI (<i>WHISTLEBLOWING</i>)</b>  | <b>14</b> |
| <b>4.6. FORMAZIONE</b>   | <b>14</b> |
| <b>5. TRASPARENZA</b>  | <b>14</b> |

## 1. PREMESSA

Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. (di seguito “Invimit”, la “Società” o “SGR”) è una società di gestione del risparmio istituita con decreto del Ministro dell’economia e delle finanze 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”).

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 tenuto da Banca d’Italia, intendendosi per FIA i Fondi di Investimento Alternativi, ivi inclusi i fondi comuni di investimento immobiliare chiusi.

Invimit, 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 98.

Nello svolgimento della propria missione istituzionale, Invimit opera nel rispetto delle disposizioni normative vigenti nel proprio settore di appartenenza e dei valori e principi contenuti nel Codice Etico (consultabile sul sito internet della SGR [www.invimit.it](http://www.invimit.it)).

La Società è 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.

\* \* \* \*

Ciò premesso, con il Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza e con le presenti Linee Guida, Invimit intende sensibilizzare tutti gli Organi Sociali<sup>1</sup> ed i dipendenti (ivi inclusi i collaboratori) che operano con i fondi immobiliari da essa gestiti (di seguito, i “Destinatari”) ad agire nel rispetto della legalità e della correttezza, ripudiando qualsivoglia condotta che possa dar luogo a fenomeni corruttivi in senso lato.

## 2. QUADRO NORMATIVO IN MATERIA DI ANTICORRUZIONE E TRASPARENZA CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI FONDI IMMOBILIARI

Il d.lgs. 97/2016 (recante “Revisione e semplificazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione, pubblicità e trasparenza, correttivo della legge 6 novembre 2012, n. 190 e del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33”), introducendo l’art. 2-bis nel d.lgs. 33/2013<sup>2</sup>, ha modificato l’ambito

---

<sup>1</sup>Gli amministratori, i sindaci e i comitati/organi interni, come definiti nel Modello Organizzativo 231.

<sup>2</sup> Vengono in rilievo, per quanto di interesse in questa sede, il comma 2, lett. c) ed il comma 3, dell’art. 2-bis, che definiscono il perimetro soggettivo di applicazione della normativa *de quo* con riferimento:

- “alle associazioni, alle fondazioni e agli enti di diritto privato comunque denominati, anche privi di personalità giuridica, con bilancio superiore a cinquecentomila euro, la cui attività sia finanziata in modo maggioritario per

soggettivo di applicazione della normativa in materia di trasparenza e di prevenzione della corruzione.

Alla luce di siffatta modifica soggettiva, si ritiene che, allo stato, ai fondi gestiti da Invimit non sia applicabile né quanto previsto in materia di prevenzione della corruzione né quanto previsto in materia di trasparenza. In particolare, si ritiene che i fondi:

- non rientrino nell'ambito di operatività dell'art. 2-bis, comma 2, lett. c) del d.lgs. 33 del 2013 in quanto – pur a voler ipotizzare, in astratto, che si tratti di “enti” – non sono “finanziati” da pubbliche amministrazioni<sup>3</sup> né è rinvenibile in relazione ad essi un organo di amministrazione o di indirizzo designato da pubbliche amministrazioni<sup>4</sup>;
- non rientrino nell'ambito di operatività dell'art. 2-bis, comma 3 del d.lgs. 33 del 2013 in quanto non esercitano funzioni amministrative<sup>5</sup>, attività di produzione di beni e servizi a favore delle amministrazioni pubbliche o di gestione di servizi pubblici né attività di pubblico interesse. Tale ricostruzione risulta confermata dalla determinazione ANAC n. 1134/2017 (recante “*Nuove linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici*”), la quale chiarisce – con riferimento ai soggetti di cui al comma 3 – che “*poiché l'art. 1, co. 2-bis, della l. 190/2012 non fa riferimento a tali enti, ne consegue che essi non sono tenuti ad adottare le misure previste dalla medesima legge*” (cfr. par. 3.4.1).

Ciò premesso, si evidenzia che la Società, su base volontaria, ha ritenuto opportuno estendere ai fondi immobiliari in gestione – limitatamente ai FIA istituiti ai sensi dell'art. 33 del d.l. n. 98/2011 e partecipati da soggetti pubblici, con la finalità di contribuire allo sviluppo e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e alla riduzione del debito pubblico e ad altri FIA ai quali risulti applicabile la richiamata disciplina - taluni principi e regole del sistema generale sull'anticorruzione e sulla trasparenza, ferma restando l'applicazione della normativa de quo alla Società in quanto tale, come dettagliatamente previsto e disciplinato nel Piano triennale di prevenzione della corruzione adottato dalla Società medesima.

---

*almeno due esercizi finanziari consecutivi nell'ultimo triennio da pubbliche amministrazioni e in cui la totalità dei titolari o dei componenti dell'organo d'amministrazione o di indirizzo sia designata da pubbliche amministrazioni”* (comma 2, lett. c); e

- *“alle associazioni, alle fondazioni e agli enti di diritto privato, anche privi di personalità giuridica, con bilancio superiore a cinquecentomila euro, che esercitano funzioni amministrative, attività di produzione di beni e servizi a favore delle amministrazioni pubbliche o di gestione di servizi pubblici (comma 3).*

<sup>3</sup> Nel finanziamento il soggetto finanziatore si accolla in tutto o in parte le spese del soggetto finanziato in vista di una restituzione del capitale parziale o totale, con o senza interessi. Con l'investimento, invece, si fa riferimento all'attività finanziaria di un soggetto economico, detto investitore, finalizzata all'incremento di beni capitali e alla acquisizione o creazione di nuove risorse da usare nel processo produttivo al fine di ottenere un maggior profitto futuro accollandosi il rischio connesso al tipo di investimento. Nel caso di specie, gli investitori sottoscrivono le quote del fondo immobiliare gestito dalla SGR a fronte del versamento in denaro e/o dell'apporto di immobili di proprietà e si assumono il rischio connesso all'investimento, non avendo garanzia né del raggiungimento dell'obiettivo di rendimento - qualora prefissato - né della restituzione del capitale investito.

<sup>4</sup> Per i fondi sono infatti previsti organi di *governance* – Assemblea e, ove del caso, Comitato Consultivo - che non hanno poteri di amministrazione e/o indirizzo, né intervengono nella gestione ordinaria.

<sup>5</sup> L'attività che la SGR svolge – per conto dei fondi – non è una funzione amministrativa né la produzione di beni e servizi, trattandosi piuttosto della gestione collettiva del risparmio che, come definita dalla normativa vigente, è volta a valorizzare un dato patrimonio per conseguire un rendimento per gli investitori mediante l'attività di investimento e disinvestimento dei beni in cui è investito il patrimonio.

### 3. QUADRO NORMATIVO IN MATERIA DI GESTIONE COLLETTIVA DEL RISPARMIO

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) e della Consob (competente per ciò che attiene alla trasparenza e alla correttezza dei comportamenti).

La normativa attribuisce alle autorità di vigilanza (Banca d'Italia e Consob) poteri regolamentari, informativi, ispettivi, di intervento e sanzionatori.

Il quadro normativo che regola l'attività delle società di gestione del risparmio che gestiscono fondi di investimento alternativi (FIA) è piuttosto articolato<sup>6</sup> e copre tutto lo spettro dell'attività delle società di gestione del risparmio, così sintetizzabili: requisiti di reputazione e di solidità dei partecipanti al capitale; delimitazione delle attività esercitabili dalle società di gestione del risparmio e previsione di determinati requisiti prudenziali (requisiti minimi di capitale essenzialmente volti a fronteggiare il rischio operativo); requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza degli esponenti aziendali; regole sulla *governance* e sui controlli interni; gestione dei rischi; regole di condotta e misure di contenimento dei conflitti di interesse; informativa ai sottoscrittori.

Va altresì evidenziato che tutti i fondi comuni devono affidare in custodia i propri *asset* a un depositario al 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.

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

Anche per quanto riguarda l'operatività dei fondi, il concetto di corruzione deve essere inteso in senso lato, 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 i delitti contro la pubblica amministrazione<sup>7</sup>, 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.

---

<sup>6</sup> A livello europeo le principali fonti normative di riferimento sono: la Direttiva di primo livello 2011/61/UE (c.d. AIFMD - Alternative Investment Fund Managers Directive), che disciplina i gestori dei fondi di investimento alternativi e il Regolamento delegato 2013/231/UE che integra la citata Direttiva, il Regolamento Delegato (UE) 2017/565 relativa ai requisiti organizzativi e alle condizioni di esercizio dell'attività delle imprese di investimento, il Regolamento (UE) n. 1286/2014 relativo ai documenti contenenti le informazioni chiave per i prodotti d'investimento al dettaglio e assicurativi preassemblati, il Regolamento Delegato (UE) n. 2017/653 relativo ai contenuti dei documenti contenenti le informazioni chiave per i prodotti di investimento al dettaglio, nonché un articolato insieme di provvedimenti e misure (Direttive, Regolamenti, Regulatory Technical Standards, Guidelines, ecc.) cc.dd. di livello 2 e 3.

A livello nazionale la materia è disciplinata principalmente dal Testo unico della finanza (Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58, c.d. TUF), dal D.M. 30/2015 che detta i criteri generali per gli OICR, dal Regolamento della Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio del 19 gennaio 2015, dal Regolamento Consob n. 20307/2018 in materia di intermediari e da altri provvedimenti emanati dalle autorità di vigilanza (Banca d'Italia e Consob).

<sup>7</sup> Si precisa, al riguardo, che nell'ambito della Società - tenuto conto della propria natura e dell'attività da essa esercitata - non si riscontrano figure aziendali che possano assumere la qualifica di pubblico ufficiale o di incaricato di pubblico servizio ai sensi degli artt. 357 e 358 cod. pen. Pertanto, ai fini della prevenzione della corruzione, le fattispecie di reato (c.d. reati propri) che prevedono la possibile commissione dell'illecito esclusivamente da parte dei suddetti soggetti non sono concretamente applicabili né ai fondi né alla SGR.

In proposito - e fermo restando quanto sopra chiarito in merito all'attività svolta dalla SGR - l'ANAC ha precisato la nozione di corruzione "in senso ampio", riferita alla c.d. *maladministration*, "intesa come assunzione di decisioni (di assetto di interessi a conclusione di procedimenti, di determinazioni di fasi interne a singoli procedimenti, di gestione di risorse pubbliche) devianti dalla cura dell'interesse generale a causa del condizionamento improprio da parte di interessi particolari. Occorre, cioè, avere riguardo ad atti e comportamenti che, anche se non consistenti in specifici reati, contrastano con la necessaria cura dell'interesse pubblico e pregiudicano l'affidamento dei cittadini nell'imparzialità delle amministrazioni e dei soggetti che svolgono attività di pubblico interesse" (cfr. Determinazione n. 12/2015).

Ciò premesso, si indicano di seguito le aree potenzialmente più esposte a fenomeni corruttivi con riferimento ai fondi gestiti, in coerenza con quanto riportato nel Modello Organizzativo 231 adottato dalla Società:

- gestione contabilità e predisposizione documenti contabili;
- gestione tesoreria;
- gestione degli adempimenti fiscali;
- pianificazione e controllo;
- gestione rapporti con autorità di vigilanza, di controllo, giudiziaria;
- gestione dei dati personali;
- gestione degli adempimenti in materia edilizia e ambientale;
- salute e sicurezza sul lavoro;
- gestione obblighi anticiclaggio e antiterrorismo (D.LGS. 231/2007);
- commercializzazione quote;
- processo di investimento;
- attività di gestione immobiliare;
- attività di valorizzazione urbanistica ed edilizia;
- processo di disinvestimento immobiliare;
- acquisto di beni e servizi;
- gestione del contenzioso.

A presidio di tali aree ed al fine di assicurare la correttezza dei processi e dei comportamenti, oltre ad aver adottato il Codice Etico la Società ha predisposto delle procedure interne e/o linee guida<sup>8</sup> ispirate ai seguenti principi fondamentali:

- separazione dei ruoli nelle differenti fasi del processo;
- 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;
- punti di controllo nelle diverse fasi del processo;
- modalità di *escalation* autorizzativa per le attività gestite in deroga ai requisiti *standard* procedurali.

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.

Quanto alla gestione del contenzioso, sono previsti specifici presidi nell'ambito del Modello 231, cui si fa rinvio (Parte speciale A).

In aggiunta a quanto sopra ed al fine di rafforzare il presidio anticorruzione in relazione alla gestione dei fondi, sono altresì previsti i seguenti flussi informativi periodici nei confronti del Responsabile della prevenzione della corruzione:

- elenco delle richieste di *extrabudget*;
- elenco fatture ricevute non abbinata agli ordini inseriti a sistema;
- elenco proroghe contrattuali;
- rapporto tra affidamenti diretti-cottimi fiduciari e totale procedure attivate;
- ripetuti affidamenti ad un operatore;
- elenco contratti di importo che rientrano nella fascia pari a: soglia - (90% di soglia);
- elenco delle gare con un solo offerente;
- elenco dei conti correnti in essere.

\* \* \* \* \*

Come indicato nel Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza sviluppato per la SGR, anche per i Fondi sono stati individuati due processi da sottoporre a trattamento del rischio. In relazione a ciascun processo mappato è stato valutato il livello di rischio, seguendo la metodologia suggerita nell'allegato 1 del PNA 2019 (e descritta in dettaglio al paragrafo 8 del Piano triennale di

---

<sup>8</sup> Le procedure interne poste a presidio dei processi sopra indicati sono: PO-07 "Investimento"; PO-06 "Commercializzazione quote", PO-26 "Disinvestimenti"; PO-24 "Gestione 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"; PO-13 "Policy per la prevenzione del rischio di riciclaggio (AML) e finanziamento del terrorismo (CFT)"; PO-05 "Protocollo collazione"; PO-15 "Acquisti di beni, servizi e lavori"; PO-21 "Valutazione beni e gestione rapporti con esperti indipendenti"; PO-35 "Individuazione e gestione degli incentivi"; PO-29 "Allocazione investimenti"; PO-08 "Linee guida per la pianificazione delle comunicazioni e segnalazioni di vigilanza e degli altri adempimenti della SGR e la gestione dei relativi scadenziari"; PO-09 "Policy per gli adempimenti in materia di protezione dei dati personali".

prevenzione della corruzione e della trasparenza di Invimit SGR), che ha sviluppato un modello di attribuzione del rischio con approccio qualitativo.

Il livello di rischio è rappresentato per ogni area di rischio da un valore numerico per la “probabilità” (nel caso specifico con riferimento alla discrezionalità del processo, rilevanza esterna, complessità, valore economico e frazionabilità del processo) e da valutazioni qualitative per il valore dell’“impatto” (misurato come impatto economico, organizzativo e reputazionale) e per il giudizio sintetico.

Il valore della probabilità e dell’impatto sono poi incrociati per ottenere il livello di rischio a livello di processo.

**Legenda:**

**AD: Amministratore Delegato**

**LOCAZIONE/REC: Locazione e recupero crediti**

**ATCOAN: Anticorruzione, Trasparenza, Compliance e Antiriciclaggio**

**APC: Amministrazione, Pianificazione e Controllo**

**CdA: Consiglio di Amministrazione**

**CS: Collegio Sindacale**

**EI: Esperti Indipendenti**

**PROC: Procurement**

**RdA: richiesta d’acquisto**

**RMV: Risk Manager e Valutazione**

**IA: Internal Audit**

**RPCT: Responsabile prevenzione corruzione e trasparenza**

**POIT: Personale, organizzazione e IT**



| 4.b Dimissioni Immobiliari                      |   |  | IDENTIFICAZIONE ANALISI E VALUTAZIONE DEL RISCHIO                                  |   |             |         | TRATTAMENTO DEL RISCHIO |   |  |  |                                       |                            |                            |               |                       |                |
|---|---|--|--|---|-------------|---------|-------------------------|---|--|--|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------|-----------------------|----------------|
| MAPPATURA PROCESSI ATTIVITA'                    |   |  | VALUTAZIONE DEL RISCHIO  |   |             |         | TRATTAMENTO DEL RISCHIO |   |  |  |                                       |                            |                            |               |                       |                |
| Descrizione Sotto-processo                      | Attività sensibili  | Soggetti/Funzioni aziendali coinvolte  | Evento astrattamente realizzabile  | Fattori abilitanti  | probabilità | impatto | Giudizio sintetico      | Misure Generali   | Misure Specifiche  | Tipologia di Misure  | Stato di attuazione al 1 gennaio 2023 | Fasi e tempi di attuazione | Indicatori di monitoraggio | Valore target | Soggetto responsabile |                |
| Gestione delle vendite degli immobili dei fondi | Definizione del Piano Vendite                             | CDA<br>AD<br>TEAM FONDI<br>COMM<br>APC<br>RMV<br>ATCOAN<br>IMMOBILIARE<br>LOCAZIONE/REC. | Errata definizione del PV  | Compiere atti finalizzati ad attribuire immobili in vendita in difformità alle disposizioni interne, per avvantaggiare singoli acquirenti | 5           | 5       | alto                    | Presidi comportamentali<br>- Codice Etico<br>- Modello Organizzativo 231/2001 | Presidi procedurali<br>PO- 26 Procedura Vendite<br>PO-01 Conflitto interessi<br>Regolamento Funzione<br>Compliance<br>Regolamento Funzione<br>Antiriciclaggio<br>Mansionario<br>PO-03 Risk Management<br>PO-05 Protocolloazione<br>PO-13 Antiriciclaggio<br>PO-09 Privacy<br>PO-30 Aggiornamento annuale e monitoraggio BP dei Fondi | Il Piano Vendite comprende gli asset da mettere in vendita, in coerenza con le previsioni di vendita e di rendimento elaborate nei BP di ciascun Fondo, fermo restando che il Prezzo di Vendita non potrà essere inferiore all'ultimo prezzo comunicato dall'Esperto Indipendente alla SGR. Inoltre RMV predispone un risk report sulla proposta di Piano Vendite, analizzandone la coerenza con il BP e con il profilo di rischio dei Fondi (il "Risk Report").<br>Il PV e il Risk Report sono sottoposti all'AD per le sue determinazioni e, in caso di esito positivo, al CDA | Attuate                               | NA                         | NA                         | NA            | TEAM FONDI<br>APC     |                |
|   | Valutazione del disinvestimento (valore, timing, vincoli) |  | Errata/ inaccurata valutazione del disinvestimento                                 |   |             |         |                         |   |  |  |                                       |                            |                            |               |                       | RMV<br>COMM    |
|   | Definizione del pricing dell'immobile                     |  | Errata/ inaccurata definizione del pricing dell'immobile                           |   |             |         |                         |   |  |  |                                       |                            |                            |               |                       | RMV<br>COMM    |
|   | Commercializzazione/ pubblicizzazione/ dell'asset         |  | Errata/ inaccurata gestione della commercializzazione/ pubblicizzazione dell'asset |   |             |         |                         |   |  |  |                                       |                            |                            |               |                       | COMM           |
|   | Gestione delle offerte                                    |  | Errata/inaccurata gestione delle offerte   |   |             |         |                         |   |  |  |                                       |                            |                            |               |                       | COMM           |
|   | Analisi dei conflitti di interessi                        |  | Mancata/non corretta valutazione delle situazioni di conflitto di interessi        |   |             |         |                         |   |  |  |                                       |                            |                            |               |                       | COMM<br>ATCOAN |
|   | Analisi dei profili antiriciclaggio                       |  | Mancata/non corretta valutazione dei profili antiriciclaggio                       |   |             |         |                         |   |  |  |                                       |                            |                            |               |                       | COMM<br>ATCOAN |

4.a Gestione locazioni attive

| MAPPATURA PROCESSI ATTIVITA'              |  |   | IDENTIFICAZIONE ANALISI E VALUTAZIONE DEL RISCHIO   |  |                         |         |                    | TRATTAMENTO DEL RISCHIO  |   |   |                                       |                            |                            |               |                                       |
|---|--|---|---|--|-------------------------|---------|--------------------|--|---|---|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------|---------------------------------------|
| Descrizione<br>Sotto-processo             | Attività sensibili                         | Soggetti/ Funzioni aziendali coinvolte  | Evento astrattamente realizzabile   | Fattori abilitanti   | VALUTAZIONE DEL RISCHIO |         |                    | Misure Generali  | Misure Specifiche   | Tipologia di Misure   | Stato di attuazione al 1 gennaio 2023 | Fasi e tempi di attuazione | Indicatori di monitoraggio | Valore target | Soggetto responsabile                 |
|   |  |   |   |  | Probabilità             | Impatto | Giudizio sintetico |  |   |   |                                       |                            |                            |               |                                       |
| Gestione delle locazioni attive dei fondi | Analisi economica dell'offerta             | AD<br>TEAM FONDI<br>COMM<br>APC<br>RMV<br>ATCOAN<br>IMMOBILIARE<br>LOCAZIONE/REC. | Mancata/non corretta verifica dell'offerta rispetto alla previsioni di rendimento nel BP  | Manipolazione; utilizzo improprio di informazioni e documenti; mancato rispetto delle procedure interne al fine di avvantaggiare un determinato conduttore | 5                       | 5       | alto               | <b>Presidi comportamentali</b><br>- Codice Etico<br>- Modello Organizzativo 231/2001 | <b>Presidi procedurali</b><br>PO- 24 Gestione Locazioni<br>PO-01 Conflitto interessi<br>Regolamento della funzione Compliance<br>Regolamento della funzione Antiriciclaggio Masionario<br>PO-03 Risk Management<br>PO-05 Protocolloazione<br>PO-13 Antiriciclaggio<br>PO-30 Aggiornamento annuale e monitoraggio BP dei Fondi | La verifica dell'offerta rispetto alle previsioni di rendimento del BP è affidata a COMM e TEAM FONDI e rimessa a APC e RMV se l'IRR dell'operazione non è coerente al BP   | Attuate                               | NA                         | NA                         | NA            | TEAM FONDI COMM (per nuove locazioni) |
|   | Analisi degli aspetti tecnici dell'offerta |   | Mancata/non corretta verifica degli aspetti tecnici dell'offerta (ad esempio, lavori ecc.)  |  |                         |         |                    |  |   | La verifica degli aspetti tecnici dell'offerta è affidata a GF con l'eventuale supporto della struttura di asset management interna e/o con il supporto di tecnici esterni  |                                       |                            |                            |               | TEAM FONDI COMM (per nuove locazioni) |
|   | Analisi delle condizioni contrattuali      |   | Mancata/non corretta verifica degli aspetti contrattuali  |  |                         |         |                    |  |   | La verifica delle condizioni contrattuali è affidata a LOCAZIONE/REC solo in caso di casi particolari oltre lo standard, altrimenti agisce solo COMM  |                                       |                            |                            |               | TEAM FONDI COMM (per nuove locazioni) |
|   | Analisi dei conflitti di interessi         |   | Mancata/non corretta valutazione delle situazioni di conflitto di interessi   |  |                         |         |                    |  |   | La verifica di eventuali conflitti di interesse è affidata a ATCOAN   |                                       |                            |                            |               | TEAM FONDI COMM (per nuove locazioni) |
|   | Analisi dei profili antiriciclaggio        |   | Mancata/non corretta valutazione dei profili antiriciclaggio  |  |                         |         |                    |  |   | La valutazione delle informazioni raccolte e verifica indici di anomalia, per la normativa antiriciclaggio è affidata alle funzioni COMM/TEAM GESTIONE con il supporto di ATCOAN nel caso di rafforzata verifica, anche mediante eventuale consultazione delle banche dati Genio Compliance |                                       |                            |                            |               | TEAM FONDI COMM (per nuove locazioni) |
|   | Analisi rischio di credito                 |   | Errato/inaccurato monitoraggio del rischio di credito   |  |                         |         |                    |  |   | Valutazione della solidità economico-patrimoniale del conduttore da parte del Risk Manager, anche mediante eventuale consultazione delle banche dati (es. CERVED)   |                                       |                            |                            |               | TEAM FONDI COMM (per nuove locazioni) |
|   | Gestione scadenze e disdette contrattuali  |   | Mancato/inefficiente processo di gestione dei contratti di locazione (corretto timing delle disdette e monitoraggio delle scadenze) |  |                         |         |                    |  |   | I contratti di property management prevedono il monitoraggio delle scadenze contrattuali mediante trasmissione di appositi report   |                                       |                            |                            |               | TEAM FONDI                            |
|   | Gestione delle morosità                    |   | Mancato/inefficiente processo di monitoraggio del recupero dei crediti (ritardi nei pagamenti)                                      |  |                         |         |                    |  |   | L'attività di recupero crediti è stata affidata a un provider esterno che rendiconta periodicamente l'attività svolta a TEAM FONDI e a LOCAZIONE/REC  |                                       |                            |                            |               | TEAM FONDI                            |

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

#### **4.1. Rispetto del Codice Etico**

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, ai Destinatari è fatto assoluto divieto di:

- offrire o effettuare elargizioni in denaro o altra utilità (ospitalità, intrattenimento, ecc.) a privati per il compimento (o anche l'omissione) di un atto del proprio ufficio, in violazione dei doveri di fedeltà, con lo scopo di ricevere un vantaggio di qualsiasi natura per la società e/o per se stesso, a prescindere dal fatto che tale atto venga poi compiuto;
- accordare, direttamente o indirettamente, vantaggi di qualsiasi natura in favore di referenti di enti privati, agenzie, fornitori o clienti (o effettuati con modalità tali) da costituire una violazione dei principi esposti nel Modello 231;
- eseguire prestazioni e riconoscere compensi in favore dei consulenti, referenti di agenzie, fornitori o clienti che non trovino adeguata giustificazione nel contesto del rapporto contrattuale costituito con gli stessi;
- elargire, offrire o promettere denaro a pubblici ufficiali o incaricati di pubblico servizio per indurli a compiere o omettere un atto del proprio ufficio o contrario ai doveri del proprio ufficio (a prescindere dal fatto che tale atto venga poi compiuto);
- accordare, offrire o promettere altri vantaggi, di qualsiasi natura essi siano, in favore di pubblici ufficiali o incaricati di pubblico servizio;
- accettare la promessa o la dazione di denaro e/o altra utilità/vantaggio di qualsiasi natura, per sé o per terzi, al fine di compiere o omettere un atto del proprio ufficio.

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 antiriciclaggio, 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 delle norme di comportamento contenute nel Codice Etico**

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

##### **(A) Riservatezza sulle Informazioni Confidenziali<sup>9</sup>**

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 Policy per gli adempimenti in materia di protezione dei dati personali.

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 Legale 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.

##### **(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

---

<sup>9</sup> 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 quotati.

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.

(D) Omaggi, regali e altre utilità

I Destinatari si impegnano a: (i) non ricevere da terzi e a non erogare a terze 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. 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 conflitti di interesse” e a segnalare al Responsabile della Funzione *Compliance* eventuali dubbi applicativi e/o fattispecie non contemplate.

Nella procedura PO 15 – “Procedura acquisti di beni, servizi e lavori ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici”, da ultimo approvata in data 8 febbraio 2023, sono stati individuati i soggetti che intervengono, con compiti funzionali, nella procedura di aggiudicazione o nella fase di esecuzione degli appalti e delle concessioni, i quali sono tenuti a dare tempestiva comunicazione alla Società delle eventuali situazioni di conflitto di interessi in cui vengano a trovarsi, per come definite dalla normativa tempo per tempo vigente, e ad astenersi dal partecipare alla procedura di aggiudicazione e alla fase di esecuzione, nonché a rendere una dichiarazione annuale che riporti l'impegno citato. Diversamente, in presenza di interventi finanziati con i fondi del PNRR o del PNC coloro che intervengono, con compiti funzionali, nella procedura di affidamento o nella fase di esecuzione degli appalti e delle concessioni finanziate, in tutto o in parte, con i fondi del PNRR/PNC sono tenuti a rilasciare, per ciascuna procedura, un'apposita dichiarazione attestante l'assenza di conflitto di interessi e di situazioni di incompatibilità, astenendosi, in caso contrario, dal partecipare alla procedura di affidamento e alla fase di esecuzione.

#### **4.4. 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 “Policy per la prevenzione del rischio di riciclaggio (AML) e finanziamento del terrorismo (CFT)” che disciplina: l'adeguata verifica della clientela quotista

dei fondi gestiti con la quale si instaurano rapporti continuativi, la due diligence antiriciclaggio effettuata nei confronti delle controparti locatarie ed acquirenti le linee guida definite per l'esecuzione della verifica dei fornitori, nonché la registrazione dei rapporti e delle operazioni e conservazione dei relativi documenti di supporto e la segnalazione all'Unità di Informazione Finanziaria delle operazioni sospette. In caso di sospetto di riciclaggio, i Destinatari devono informare prontamente il Responsabile Antiriciclaggio al fine di adottare le misure di prevenzione idonee.

La Società ha inoltre provveduto ad integrare la procedura PO 15 citata, inserendo la previsione secondo la quale, in presenza di interventi finanziati con i fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (di seguito, "PNRR") trovano applicazione le disposizioni normative e regolamentari tempo per tempo vigenti e applicabili, con riferimento alla corretta individuazione dei soggetti che assumono il ruolo di "titolare effettivo" secondo la normativa antiriciclaggio e alla prevenzione e all'individuazione delle situazioni di conflitto di interessi.

#### **4.5. Tutela per la segnalazione degli illeciti (*whistleblowing*)**

Il personale di Invimit è tenuto a segnalare violazioni o irregolarità commesse o tentate (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), sia con riferimento alla SGR che ai fondi gestiti. Invimit ha adottato delle linee guida (pubblicate sul sito della Società) volte a consentire le segnalazioni e ad assicurare delle forme di tutela, di modo che il segnalante possa agire senza il timore di subire conseguenze pregiudizievoli. E' stata inoltre adottata una piattaforma informatica che garantisce l'anonimato del segnalante a cui si accede direttamente dal sito della SGR, nella sezione Società Trasparente.

#### **4.6. Formazione**

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

### **5. TRASPARENZA**

Come già rappresentato, si ritiene che, allo stato, ai fondi gestiti da Invimit non sia applicabile la normativa in materia di trasparenza. Cionondimeno, si intende pubblicare limitatamente ai FIA istituiti ai sensi dell'art. 33 del d.l. n. 98/2011 e partecipati da soggetti pubblici, con la finalità di contribuire allo sviluppo e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e alla riduzione del debito pubblico e ad altri FIA ai quali risulta applicabile la richiamata disciplina, nella sezione "Società Trasparente" del sito internet della SGR, i dati riferiti: ai bandi di gara e contratti<sup>10</sup> (peraltro già soggetti

---

<sup>10</sup> In merito all'obbligo di pubblicazione del testo integrale dei contratti di acquisto di beni e servizi di importo unitario superiore a 1 milione di euro in esecuzione del Programma biennale e dei suoi aggiornamenti occorre ricordare che tale obbligo era stato introdotto dal comma 5051, art. 1, legge di stabilità 2012, norma avente carattere speciale, che è stata abrogata dalla lett. ss-bis), comma 1, art. 217, decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici), inserita dall'art. 129, co. 1, lett. n), decreto legislativo 19 aprile 2017, n. 56 (Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50). In proposito, il Consiglio dell'ANAC, nell'adunanza del 23 luglio 2019, ha constatato che, in mancanza di una corrispondente previsione nella disciplina sulla trasparenza dei contratti pubblici (art. 29 del d.lgs. 50/2016, come modificato dal d.l. 32/20193) e nel d.lgs. 33/2013, come modificato dal d.lgs. 97/2016, l'obbligo di pubblicazione in questione è

ad obbligo di pubblicazione ai sensi del c.d. Codice dei contratti), ai consulenti e collaboratori<sup>11</sup> (i cui compensi sono pubblicati annualmente su base aggregata) ed all'accesso civico (cfr. registro accessi).

\*\*\*

Al fine di garantire la trasparenza, le presenti linee guida vengono pubblicate nella sezione "Società Trasparente" del sito internet della Società.

---

venuto meno. L'Autorità ritiene comunque che, in un'ottica di rafforzamento della trasparenza, le amministrazioni aggiudicatrici e gli enti aggiudicatori possano valutare di pubblicare nella sezione "Amministrazione trasparente" i testi integrali dei contratti in esecuzione della programmazione biennale, e relativi aggiornamenti, come "dati ulteriori" rispetto a quelli obbligatori, procedendo, ai sensi dell'art. 7-bis, co. 3, del d.lgs. 33/2013, a oscurare i dati personali presenti.

<sup>11</sup> Per quanto riguarda gli incarichi di collaborazione e consulenza si intendono tali gli incarichi di collaborazione, di consulenza o gli incarichi professionali, inclusi quelli arbitrali, assegnati al singolo professionista in quanto persona fisica. Negli altri casi, inclusi i servizi tecnici immobiliari quali redazione di studi di fattibilità, progettazioni, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e presentazione di atti autorizzativi di lavori, la prestazione va ricondotta nella sezione bandi di gara e contratti.

Publicato il 31 marzo 2023



**INVIMIT**  
Investimenti Immobiliari Italiani