



Avviso pubblico, non vincolante, per l'avvio di una procedura di consultazione preliminare di mercato per l'acquisizione di contributi utili alle valutazioni circa le migliori strategie per la valorizzazione, anche mediante utilizzo di uno schema di investimento italiano immobiliare riservato gestito da un GEFIA terzo, di un portafoglio immobiliare detenuto da una pluralità di fondi immobiliari italiani riservati gestiti da Invimit SGR

1. Premessa

Invimit SGR è la società, interamente controllata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF), istituita ai sensi dell'art. 33 comma 1 del Decreto – Legge n. 98/2011 e del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio di cui all'articolo 34 del decreto legislativo n. 58/1998 (*"Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria"* - TUF), con provvedimento della Banca d'Italia dell'8 ottobre 2013.

L'attività di Invimit SGR è prioritariamente orientata a contribuire positivamente allo sviluppo e alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici mediante l'istituzione e la gestione di c.d. "fondi di fondi" e di fondi di investimento alternativi immobiliari (FIA immobiliari) finalizzati alla valorizzazione del patrimonio e alla riduzione del debito pubblico, generando economie di scala sul territorio e favorendone lo sviluppo.

2. Oggetto e scopo della consultazione

Invimit SGR, in qualità di gestore di ciascuno dei fondi i3-Università, i3-INPS, i3 Silver, i3-Sviluppo Italia Comparto Piemonte e i3-Sviluppo Italia Comparto 8 quater (ognuno dei predetti fondi un "**Fondo Immobiliare Invimit**") gestisce un portafoglio di immobili, meglio identificati al successivo art. 3, conferiti da enti pubblici, che risultano attualmente da riqualificare (nel complesso, il "**Portafoglio Immobiliare**" e, singolarmente, gli "**Immobili**").

Ai fini della migliore valorizzazione del Portafoglio Immobiliare in termini economici, ambientali e sociali, Invimit SGR ritiene opportuno avviare una procedura di consultazione preliminare di mercato (la "**Consultazione**"), aprendo un tavolo di confronto e dibattito tra i principali gestori di fondi di investimento alternativi (ciascuno un "**GEFIA**"), ai sensi della Direttiva 2011/61/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'8 giugno 2011, sui gestori di fondi di investimento alternativi, che modifica le direttive 2003/41/CE e 2009/65/CE e i regolamenti (CE) n. 1060/2009 e (UE) n. 1095/2010 (la "**Direttiva AIFM**"), specializzati nel settore immobiliare per raccogliere dati, documenti, informazioni, proposte e in generale apporti conoscitivi e contributi partecipativi di varia natura.

Questi apporti conoscitivi e contributi partecipativi potranno poi essere usati da Invimit SGR nell'ambito delle proprie valutazioni sulle strategie e opzioni disponibili per valorizzare al meglio il Portafoglio Immobiliare in esame.

Invimit SGR si riserva in ogni caso la possibilità, anche dopo la chiusura della Consultazione, di valutare eventuali proposte presentate da altri GEFIA per l'acquisto o il conferimento di singoli *asset* ricompresi nel Portafoglio Immobiliare, ferma restando la netta preferenza per il conferimento in blocco del Portafoglio Immobiliare.

Ad ogni modo Invimit SGR non assume alcun obbligo in merito a quanto precede.

3. Caratteristiche del Portafoglio Immobiliare oggetto della consultazione

Il Portafoglio Immobiliare ricompreso nei Fondi Immobiliari Invimit e oggetto della presente Consultazione si compone degli Immobili di seguito elencati:

- i) immobile ricompreso nel fondo i3-INPS e sito in Piemonte, nel Comune di Torino, in Corso Filippo Turati n. 19, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 1349, particella 47, subalterno 595, con destinazione attuale direzionale;
- ii) immobile ricompreso nel fondo i3-INPS e sito in Piemonte, nel Comune di Novara, in via Claudio Monteverdi n. 4, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 166, particella 13327, subalterno 1, con destinazione attuale direzionale e residenziale;
- iii) immobile ricompreso nel fondo i3-INPS e sito in Abruzzo, nel Comune di Chieti, in via Principessa di Piemonte nn. 83-85, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 35, particella 717, con destinazione attuale direzionale e residenziale;
- iv) immobile ricompreso nel fondo i3-INPS e sito in Umbria, nel Comune di Perugia, in via Cacciatori delle Alpi n. 32, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 253, particella 107, con destinazione attuale direzionale;
- v) immobile ricompreso nel fondo i3-Silver e sito in Abruzzo, nel Comune di Giulianova, in via Zara snc, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 1, particelle 90, 766, 767, 1019 con destinazione attuale colonia marina;
- vi) immobile ricompreso nel fondo i3-Silver e sito nella regione Marche, nel Comune di Fano, in via Montegrappa n. 19, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 27, particella 582, con destinazione attuale colonia marina;
- vii) immobile ricompreso nel fondo i3-Università e sito in Puglia, nel Comune di Bari, in via Camillo Rosalba n. 41, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 38, particelle graffate 492 sub. 401 e 494 sub. 182 e particella 492 sub. 402; foglio 38, particella 553 sub. 44, 45, 46 e costituisce bene comune censibile a tutti i sub. delle part. 492, 493, 494 e 553 il sub. 1 della part. 553 del Foglio 38 (pertinenza scoperta), con destinazione attuale *student housing*;
- viii) immobile ricompreso nel fondo i3-Università e sito in Liguria, nel Comune di Genova, in via Bertani n. 1, identificato al catasto terreni foglio 47 particella 119 e 580, qualità ente urbano e catasto fabbricati comunale al foglio 101, particella 53, subalterno 1 graffata con part. 56 sub. 3 e part. 53 sub. 2, con destinazione attuale direzionale;
- ix) immobile ricompreso nel fondo i3-Sviluppo Italia Comparto 8 quater e sito in Piemonte, nel Comune di Torino, in Corso Valdocco n.7, identificato al catasto terreni Foglio 1219

part. 53,164, 166, 167, 169 e catasto fabbricati comunale al foglio 1219, particella 53 subalterno 1; particella 164 subalterno 1; particella 166; 167 e 169 subalterno 1, con destinazione attuale caserma (inutilizzata);

- x) immobile ricompreso nel fondo i3-Sviluppo Italia Comparto Piemonte, sito in Piemonte, nel Comune di Torino, in via Principe Amedeo n. 17, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 1280, particella 167, subalterno 5007, con destinazione attuale direzionale.
- xi) immobile ricompreso nel fondo i3-Università, denominato “Villa Pallavicini”, sito in Emilia-Romagna, nel Comune di Bologna, in via Martelli n. 22-24, località Croce del Biacco, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 221, particella 46, con destinazione attuale scuole e laboratori scientifici.
- xii) immobile ricompreso nel fondo i3-Silver, denominato “Villa Primazzina”, sito in Liguria, nel Comune di Lerici, in via Giacomo Matteotti n. 63, località Bellavista, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 4, particelle 202-203, con destinazione attuale uffici pubblici.
- xiii) immobile ricompreso nel fondo i3-Silver, sito in Veneto, nel Comune di Venezia, in via dei Bagni n. 5, località Lido Alberoni, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 44, particelle 168, 296, 297 e 298, con destinazione attuale colonia - convitto.
- xiv) immobile ricompreso nel fondo i3-Valore Italia, sito in Emilia-Romagna, nel Comune di Bologna, in via Massimo D’Azeglio n. 41, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 201, particella 121, conosciuto come ex Ospedale degli Innocenti.
- xv) immobile ricompreso nel fondo i3-Sviluppo Italia Comparto Piemonte, denominato “Villa Gualino”, sito in Piemonte, nel Comune di Torino, in via Settimio Severo n. 65, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 144, particella 90, con destinazione attuale ricettivo- alberghiera e laboratori scientifici.
- xvi) immobile ricompreso nel fondo i3-Dante e sito in Emilia Romagna, Comune di Bologna, alle vie Galliera nn. 66b-68-70, Milazzo n. 4 e Montebello n. 9, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 159, particella 133, subalterni 2, 4 a 9, 11 a 20, 22 a 51, 54 e particella 139, subalterni 3 a 22;
- xvii) immobile ricompreso nel fondo i3 Dante e sito nel Lazio, Comune di Roma, in via della Mercede n. 52, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 478, particella 166, subalterni 1 a 8, 12 a 15, 17, 18, 501 a 503.

Ulteriori informazioni e documentazione afferente agli Immobili sarà messa a disposizione dei soggetti ammessi alla Consultazione, previa sottoscrizione di apposito Accordo di riservatezza, compilando il modello allegato al presente Avviso (**Allegato sub 1**) entro il termine di invio della richiesta di partecipazione alla Consultazione.

4. Soggetti ammessi alla consultazione

Possono partecipare alla Consultazione solo ed esclusivamente i GEFIA, ai sensi della Direttiva AIFM, specializzati nel settore immobiliare.

La partecipazione alla consultazione è riservata ai soggetti, come sopra individuati, che trasmetteranno

apposita richiesta di partecipazione (preferibilmente utilizzando il modello “Richiesta di Partecipazione” - **Allegato sub 2**) **possibilmente entro e non oltre il 28 febbraio 2025, alle ore 12.00**, esclusivamente per via telematica al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: invimitsgrspa@pec.it, fermo restando il diritto di Invimit SGR di valutare a propria esclusiva discrezione eventuali richieste pervenute successivamente al predetto termine indicativo.

La Richiesta di Partecipazione dovrà essere compilata in lingua italiana, firmata dal legale rappresentante *pro-tempore* o da un procuratore del soggetto giuridico partecipante, ed essere accompagnata dalla scansione di un valido documento di identità del sottoscrittore.

Il soggetto interessato dovrà inoltre indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale Invimit SGR potrà inviare tutte le comunicazioni pertinenti alla presente procedura di Consultazione.

5. Modalità di svolgimento della Consultazione

La Consultazione si potrà svolgere con le modalità che Invimit SGR riterrà in concreto più idonee ed efficaci per raggiungere il suo scopo, garantendo in ogni caso il rispetto dei principi di imparzialità e parità di trattamento tra i gestori ammessi alla Consultazione.

Fermo ciò, in linea indicativa la Consultazione si protrarrà per circa tre mesi e si articolerà in una serie di incontri riservati tra Invimit SGR e ciascun GEFIA immobiliare ammesso alla Consultazione, durante i quali ciascuno dei vari GEFIA potrà fornire contributi, suggerimenti e proposte per raggiungere gli obiettivi per la migliore valorizzazione del Portafoglio Immobiliare.

Gli incontri si svolgeranno in presenza, da remoto o con una combinazione di entrambe le modalità, a seconda dell'occorrenza e delle esigenze dei partecipanti.

Luogo e data degli incontri (pubblici e riservati) saranno comunicate ai GEFIA immobiliari ammessi alla Consultazione mediante comunicazione via *pec* all'indirizzo indicato nella Richiesta di Partecipazione.

In ogni caso, Invimit SGR si riserva, in qualsiasi momento e a proprio esclusivo ed insindacabile giudizio, la facoltà di concludere anticipatamente la Consultazione, nonché, ove ritenuto necessario, di estenderne la durata.

6. Pubblicazione dell'Avviso

Il presente Avviso è pubblicato sul sito web di Invimit SGR al seguente link <https://www.invimit.it>.

Lo stesso può inoltre essere trasmesso alle principali associazioni di categoria di gestori di fondi di investimento alternativi operanti in campo immobiliare.

7. Effetti della partecipazione alla procedura di Consultazione

Il presente Avviso non è finalizzato all'affidamento di alcun contratto, né alla selezione di un gestore di investimenti alternativi (GEFIA), bensì alla raccolta di dati, documenti, informazioni, proposte e in generale di contributi e apporti conoscitivi forniti da gestori di fondi di investimenti alternativi attivi nel campo immobiliare, la cui consultazione si ritiene fondamentale per valutare quali siano le migliori strategie e opzioni disponibili per valorizzare il Portafoglio Immobiliare (tra queste inclusa la possibilità di venderlo e/o conferirlo, nel contesto di un più ampio schema di investimento, ad un GEFIA specializzato nel campo degli investimenti alternativi immobiliari, da selezionarsi previa procedura ad evidenza pubblica).

Il presente Avviso non potrà quindi essere inteso o interpretato né come invito a proporre né come offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., né come fase di preselezione per un possibile elenco di gestori, né come bando/disciplinare per l'avvio di una procedura di selezione di un gestore.

La presente Consultazione non obbliga Invimit SGR a proseguire nella procedura con l'indizione della gara e, pertanto, i GEFIA che vi prendono parte non possono avere nulla a pretendere a qualsiasi titolo o ragione nei confronti di Invimit SGR e/o di ciascuno dei Fondi Immobiliari Invimit e/o di qualsiasi esponente aziendale di Invimit SGR. Essa potrà dunque interrompere, sospendere o revocare la Consultazione, in qualsiasi momento a proprio esclusivo ed insindacabile giudizio.

La mancata partecipazione alla Consultazione non è preclusiva rispetto alla partecipazione alla eventuale procedura che Invimit SGR si riserva di indire, non costituendone condizione di accesso fermo restando che Invimit SGR non assume alcun obbligo al riguardo.

Al contempo, la partecipazione alla presente Consultazione non attribuisce ai GEFIA che interverranno diritti di preferenza o di prelazione in merito alla possibile successiva fase di eventuale gara.

La partecipazione alla Consultazione non dà diritto ad alcun compenso ed eventuali spese sostenute dai soggetti interessati non saranno in alcun caso rimborsate da Invimit SGR e/o dai Fondi Immobiliari Invimit e/o dagli esponenti aziendali di Invimit SGR.

Entro la chiusura della Consultazione, i GEFIA potranno presentare proposte con apposita comunicazione inviata a mezzo PEC all'indirizzo invimitsgrspa@pec.it all'attenzione dell'Amministratore Delegato Stefano Scalera e del Responsabile del procedimento di Consultazione come definito al paragrafo 9.

In ogni caso, INVIMIT, nella sua qualità di gestore dei fondi in cui sono stati conferiti gli Immobili, si riserva la possibilità, anche dopo la chiusura della Consultazione, di valutare termini e condizioni di eventuali proposte presentate da terzi per l'acquisto, eventualmente anche in blocco, o il conferimento di singoli *asset* ricompresi nel Portafoglio Immobiliare (ferma la netta preferibilità del conferimento in blocco del portafoglio).

Tali proposte, se ritenute apprezzabili da Invimit SGR, saranno poste come *baseline* di una o più procedure selettive aperte agli operatori e gestori interessati e finalizzata alla ricezione di eventuali offerte migliorative.

8. Trattamento dei dati personali

Il trattamento dei dati personali avverrà ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 e del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e in conformità all'informativa sul trattamento dei dati personali allegata al presente Avviso (**Allegato sub 3**).

9. Responsabile del procedimento di Consultazione. Chiarimenti e informazioni

Il Responsabile unico del procedimento di consultazione, ai sensi degli artt. 5 e ss. l. 241/1990, è l'Arch. Sarti, cui potranno essere richiesti chiarimenti o informazioni via *e-mail* all'indirizzo regenera@invimit.it.

Roma, 13.02.2025

L'Amministratore Delegato
Stefano Scalera

Allegati:

1. Accordo di riservatezza;
2. Modello per la presentazione della richiesta di partecipazione.
3. Informativa *privacy*.