



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

Confronto Competitivo per l'aggiudicazione di una operazione di valorizzazione immobiliare mediante un fondo di investimento italiano immobiliare riservato gestito da un GEFIA terzo, di un portafoglio di 5 Immobili di proprietà di una fondi immobiliari italiani riservati gestiti da Invimit SGR

1. Premessa

Invimit SGR S.p.A. ("**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 del Confronto Competitivo

Invimit SGR, non in proprio ma esclusivamente in qualità di gestore di ciascuno dei FIA Immobiliari i3-INPS, i3 Inail e i3-Sviluppo Italia Comparto 8 quater (ognuno dei predetti fondi, un "**Fondo Immobiliare Invimit**"), gestisce immobili da riqualificare, costituenti il portafoglio di immobili, meglio identificati al successivo art. 3 (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 ha pubblicato una sollecitazione di mercato (la "**Missione REgenera**" o la "**Procedura**").

Nell'ambito della Missione REgenera, è pervenuta da parte di un GEFIA una proposta di investimento nel cui ambito è ricompreso il Portafoglio Immobiliare (la "**Proposta di Investimento**"), strutturata secondo i contenuti meglio descritti *infra* all'art. 4 (la "**Struttura Base dell'Operazione**"). Lo scopo del presente Confronto Competitivo è di sollecitare eventuali proposte di investimento che, ferma restando la Struttura Base dell'Operazione e le ulteriori condizioni essenziali (di cui agli artt. 4 e 5 *infra*), prevedano una valorizzazione economica degli Immobili superiore a quella risultante dalla tabella di cui all'art. 4 *infra* (le "**Proposte Migliorative**").

Nel caso in cui non dovessero pervenire Proposte Migliorative, Invimit SGR potrà – a suo esclusivo e insindacabile giudizio – definire l'aggiudicazione in favore del GEFIA che ha proposto la Struttura Base dell'Operazione.

Resta in ogni caso inteso che la presente sollecitazione di Proposte Migliorative non comporta la costituzione, in capo ad alcun Fondo Immobiliare Invimit e/o ad Invimit SGR, di qualsivoglia obbligo,

impegno o vincolo in relazione al Portafoglio Immobiliare e/o alla Struttura Base dell'Operazione, né comporta l'assunzione di alcun obbligo di negoziare, contrarre o di dare corso all'operazione, ovvero alla prosecuzione o aggiudicazione della procedura di cui al presente Confronto Competitivo.

Fintantoché non intervenga la sottoscrizione di accordi di natura vincolante in relazione all'operazione e al Portafoglio Immobiliare, Invimit SGR si riserva ogni più ampia facoltà, ivi inclusa quella di sospendere, prorogare o terminare in qualsiasi momento il presente Confronto Competitivo, il tutto ad esclusivo ed insindacabile giudizio di Invimit SGR medesima e con espressa esclusione di qualsiasi diritto e/o pretesa, a qualsiasi titolo, da parte dei soggetti proponenti.

3. Caratteristiche del Portafoglio Immobiliare oggetto della consultazione

Il Portafoglio Immobiliare (**Allegato 1**) ricompreso nei Fondi Immobiliari gestiti da Invimit SGR e oggetto del presente Confronto Competitivo si compone complessivamente degli Immobili di seguito elencati:

- i) immobile di proprietà del 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;
- ii) immobile di proprietà del fondo i3-INPS e sito in Piemonte, nel Comune di Torino, in via Bligny n. 17, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 1218, particella 131, subalterni da 1 a 20, con destinazione attuale residenziale;
- iii) immobile di proprietà del fondo i3-INAIL e sito in Emilia Romagna, nel Comune di Forlì, in piazzale Vittoria n. 6, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 182, particella 42, subalterni 61, 39, 40, 37, 38, 59, 60, 48 con destinazione attuale direzionale;
- iv) immobile di proprietà del fondo i3-INAIL e sito in Lombardia, nel Comune di Cremona, in via Dante n. 23, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 79, particella 84, subalterni 30, 54, 45, 46 con destinazione attuale direzionale;
- v) immobile di proprietà del fondo i3-Sviluppo Italia Comparto 8 quater e sito in Veneto, nel Comune di Padova Via Chiesanuova, identificato al catasto fabbricati comunale al foglio 81, particella 1258, ex Caserma Romagnoli, oggi dismessa.

Ulteriori informazioni e documentazione afferente agli Immobili sarà messa a disposizione dei soggetti ammessi al Confronto Competitivo, previa sottoscrizione dell'Accordo di riservatezza accluso al presente Confronto Competitivo (**Allegato 2**) entro il termine indicato al successivo art. 5.

4. Struttura Base dell'Operazione

La Proposta di Investimento pervenuta è basata sui seguenti parametri:

- costituzione di un fondo immobiliare italiano riservato – gestito da un GEFIA terzo, distinto da Invimit SGR – finalizzato alla valorizzazione del Portafoglio Immobiliare;
- conferimento al fondo neo-costituito degli Immobili dei Fondi i3-INPS e i3-Sviluppo Italia;
- acquisto, da parte del fondo neo-costituito, dei due Immobili del Fondo i3-INAIL siti in Cremona e Forlì;
- attivazione di risorse finanziarie da parte di investitori terzi;
- partecipazione al fondo neo-costituito da parte di almeno un ente di diritto pubblico;

- rendimenti obiettivo fondo neo-costituito: pari al 3,0% + Inflazione Media di Periodo per i conferimenti in denaro e al 2,0% + Inflazione Media di Periodo per gli apporti immobiliari.

La competizione è finalizzata esclusivamente al miglioramento del valore riconosciuto agli Immobili oggetto della presente procedura così come indicati nella seguente tabella, restando ferme le ulteriori condizioni essenziali dell'operazione.

Fondo	Immobile	Operazione	Valore dell'Operazione
i3-Sviluppo Italia Comparto 8-quater	Padova, via Chiesanuova	conferimento	€ 2.880.000
i3-INPS	Novara, via Monteverdi	conferimento	€ 1.350.000
i3-INPS	Torino, via Bligny	conferimento	€ 2.007.000
I3-INAIL	Cremona, via Dante	vendita	€ 1.125.000
I3-INAIL	Forlì, Piazzale Vittoria	vendita	€ 1.638.000

Oltre a quanto sopra, si precisa che, in ragione della natura e della complessità dell'operazione oggetto del presente Confronto Competitivo, non trova applicazione lo *standard* di offerta previsto dal Regolamento del Confronto Competitivo (**Allegato 3**), predisposto con esclusivo riferimento a operazioni di vendita di immobili.

I partecipanti dovranno formulare la propria offerta nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente Confronto Competitivo. In particolare, si richiede che i partecipanti presentino un'offerta irrevocabile e vincolante entro il 30 settembre 2026. L'offerta dovrà prevedere una migliore valorizzazione economica del Portafoglio Immobiliare rispetto al prezzo posto a base della presente procedura ed essere formulata nel rispetto della Struttura Base dell'Operazione e delle condizioni essenziali indicate nel presente Confronto Competitivo. A tal fine, l'offerta dovrà essere corredata di tutte le informazioni utili o necessarie a valutare la concreta fattibilità dell'operazione e delle modalità con cui l'offerente intende darvi esecuzione (con specifico riguardo alla condizione essenziale che prevede l'investimento di soggetti terzi, l'offerente dovrà indicare se esiste un *commitment* dell'investitore terzo, precisando la natura, il grado di vincolatività e le eventuali condizioni cui il *commitment* è subordinato).

Si specifica che l'offerta dovrà essere formulata unitariamente con riferimento all'intero Portafoglio Immobiliare composto dai cinque immobili indicati nel presente Avviso. Non saranno ammesse Proposte Migliorative parziali, frazionate o riferite a singoli Immobili, essendo il Confronto Competitivo finalizzato all'individuazione di un'unica proposta relativa all'intero Portafoglio Immobiliare.

La Proposta di Investimento prevede, tra gli elementi essenziali dell'operazione, un investimento da parte del Fondo i3-MEF, mediante sottoscrizione in denaro di quote del fondo immobiliare, per un importo pari a circa euro 38.760.000, importo che non costituisce oggetto del presente Confronto Competitivo.

5. Soggetti ammessi alla consultazione

Costituiscono condizioni essenziali di ammissibilità delle Proposte Migliorative:

- a) investimento di soggetti terzi per un importo non inferiore a euro 50.000.000;

- b) sottoscrizione delle quote del fondo da parte di almeno un ente di diritto pubblico;
- c) rendimenti obiettivo minimi del 3,0% + Inflazione Media di Periodo per i conferimenti in denaro e del 2,0% + Inflazione Media di Periodo per gli apporti immobiliari.

Le proposte che non rispettino tali condizioni saranno considerate non ammissibili.

Possono partecipare al confronto solo ed esclusivamente i GEFIA, i **principali gestori di fondi di investimento alternativi** (ciascuno un “GEFIA”) – disciplinati dalla 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.

Sono ammesse a partecipare al presente Confronto Competitivo le SGR autorizzate ai sensi del TUF alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio in Italia, che non siano società di gestione del risparmio sotto-soglia registrate ai sensi dell’art. 1, comma 1, lett. o.2) del TUF, e che operino nel campo degli investimenti immobiliari.

Il possesso di tali requisiti sarà comprovato da ogni SGR partecipante, tramite idonea documentazione giustificativa e/o tramite apposite autocertificazioni, da trasmettersi in sede di verifica del possesso dei medesimi requisiti ai sensi delle applicabili previsioni di legge.

La SGR partecipante non deve essere stata destinataria, nei 3 anni antecedenti la data di presentazione della domanda di partecipazione, di provvedimenti sanzionatori definitivi irrogati dalla Banca d’Italia per violazioni gravi (ad esempio, che inibiscano la prosecuzione dell’operatività) della normativa di vigilanza applicabile, tali da incidere sull’affidabilità, sull’integrità o sulla sana e prudente gestione dell’attività. Resta inteso che non costituiscono causa di esclusione i provvedimenti sanzionatori che, per natura, contenuto e circostanze del caso concreto, non siano idonei a compromettere l’affidabilità della SGR, fermo restando il potere di Invimit SGR di valutarne la rilevanza ai fini della presente Procedura.

Le SGR Target che presenteranno le Proposte Migliorative, in ottemperanza alla normativa applicabile a Invimit SGR, saranno tenute a fornire il documento denominato “Modulo identificazione e DD Acquirenti” (**Allegato 4**) e a rendere la “Dichiarazione Conflitti” (**Allegato 5**) e la “Dichiarazione sostitutiva di certificazione ex art. 46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000” (**Allegato 6**).

La partecipazione alla consultazione è riservata ai soggetti, come sopra individuati, che presenteranno una Proposta Migliorativa rispetto alla Struttura Base dell’Operazione **entro e non oltre il 30 settembre 2026, alle ore 12.00**, esclusivamente per via telematica al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: invimitsgrspa@pec.it. La Proposta Migliorativa dovrà essere trasmessa unitamente all’Accordo di riservatezza, debitamente sottoscritto, di cui all’Allegato 2 al presente Avviso, oltre che al “Modulo identificazione e DD Acquirenti”, alla “Dichiarazione Conflitti” e alla “Dichiarazione sostitutiva di certificazione ex art. 46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000”, di cui agli Allegati 4-6, debitamente compilati e sottoscritti.

La Proposta Migliorativa dovrà essere compilata in lingua italiana, firmata dal legale rappresentante *pro-tempore* o da un procuratore del soggetto giuridico partecipante munito degli occorrenti poteri, ed essere accompagnata dalla documentazione comprovante i poteri di firma del soggetto firmatario e dalla scansione di un valido documento di identità dello stesso; la Proposta Migliorativa dovrà inoltre indicare l’indirizzo di posta elettronica certificata al quale Invimit SGR potrà inviare tutte le comunicazioni pertinenti al Confronto Competitivo.

Invimit SGR si riserva in ogni caso la possibilità, anche dopo la chiusura della Consultazione, di valutare eventuali proposte presentate da altri GEFIA.

6. Modalità di svolgimento del Confronto Competitivo

Il Confronto Competitivo si svolgerà secondo le modalità previste dal Regolamento di confronto competitivo pubblicato sul sito www.invimit.it e, per comodità di lettura, allegato al seguente Avviso (**Allegato 1 – Regolamento di Confronto Competitivo**).

La competizione sarà svolta esclusivamente al rialzo con riferimento ai valori economici riconosciuti all'intero Portafoglio Immobiliare composto dai cinque immobili indicati nel presente Avviso. Restano ferme e non modificabili le condizioni essenziali dell'operazione, ed in particolare: l'investimento di terzi per almeno euro 50.000.000, la presenza di almeno un ente di diritto pubblico e i rendimenti obiettivo minimi pari al 2,0% + Inflazione Media di Periodo e al 3,0% + Inflazione Media di Periodo.

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

7. Pubblicazione dell'Avviso

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

8. Effetti della partecipazione alla procedura di Confronto Competitivo

La presente procedura non obbliga Invimit SGR a proseguire con la selezione e l'aggiudicazione della Proposta Migliorativa 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 il Confronto Competitivo, in qualsiasi momento a proprio esclusivo ed insindacabile giudizio.

La partecipazione al Confronto Competitivo non attribuisce ai proponenti alcun diritto all'aggiudicazione, alla prosecuzione di eventuali trattative e/o alla conclusione dell'operazione, né attribuisce diritto ad alcun compenso per le spese eventualmente sostenute, che rimarranno ad esclusivo carico dei partecipanti e non saranno in nessun caso rimborsate da Invimit SGR e/o dai Fondi Immobiliari Invimit e/o dagli esponenti aziendali di Invimit SGR.

Entro il 12 settembre 2026, i GEFIA potranno presentare richieste di chiarimento, 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 Confronto Competitivo, come definito al paragrafo 10.

9. 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 7**).

10. Responsabile del procedimento di Confronto Competitivo. Chiarimenti e informazioni

Il Responsabile della presente procedura è il dott. Domenico Flamini.

Allegati

1. Schede Immobili Portafoglio Immobiliare
2. Accordo di riservatezza;
3. Regolamento Confronto Competitivo;
4. Modulo identificazione e DD Acquirenti;
5. Dichiarazione Conflitti;
6. Dichiarazione sostitutiva di certificazione ex art. 46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000;
7. Informativa *privacy*.