COMUNE DI NAPOLI

INVIMIT

Lettera di Intenti

13Aprile 2022

Tra

Il Comune di Napoli con sede legale in Napoli, piazza Municipio, codice fiscale 80014890638, e partita IVA n. 01207650639in persona del Sindaco, dott. Gaetano Manfredi (il "**Comune di Napoli**").

- da una parte -

e

Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A., con sede legale in Roma, Via IV Novembre, n. 144, codice fiscale e partita IVA n. 12441721003, numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 1374494("**Invimit**" o la "**SGR**" e, congiuntamente al Comune di Napoli, le **Parti**), in persona del Presidente, Trifone Altieri e dell'Amministratore Delegato, Giovanna Della Posta.

- dall'altra parte –

Premesso che

A. il Comune è interessato alla valorizzazione del patrimonio immobiliare, attraverso la ricognizione degli immobili di proprietà, l'incremento dei canoni di concessione e di locazioni,ulteriori servizi produttivi da realizzarsi attraverso appositi piani di valorizzazione e alienazione, anche avvalendosi del contributo di Enti ed Istituti pubblici e privati, come previsto dal comma 572, lettera c), punto 1, dell'articolo 1 della legge n.234/2021.

B. Invimit è una società di gestione del risparmio, autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, di cui all'articolo 33 del decreto legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 (il "**Testo Unico della Finanza**" o il "**TUF**"), iscritta al n. 135 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio - Sezione Gestori di FIA tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 35, comma 1, del TUF.

C. Ferme restando le indipendenti verifiche che Invimit dovrà effettuare in merito, con la sottoscrizione della presente lettera di intenti non vincolante (la "**Lettera di Intenti**") il Comune di Napoli ha rappresentato alla SGR l'interesse preliminare e non vincolante a valutare la possibilità di partecipare alla strutturazione di una operazione finalizzata alla istituzione di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato o di un comparto di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato esistente (il "**Fondo**"), che sarà istituto ai sensi dell'art. 33, comma 8 ter del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98 (convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011 n. 111)(la "**Legge**")e gestito da Invimit o in alternativa all'apporto di immobili ad un Fondo avente le stesse caratteristiche già operativo. Al riguardo, il Comune manifesta la propria disponibilità a valutare di sottoscrivere le quote (le "**Quote**") mediante il conferimento al Fondo (l'"**Operazione**") di beni immobili che saranno individuati da Invimit previa indicazione del Comune di Napoli(il "**Portafoglio**"). Scopo del Fondo e dell'Operazione ad esso sottesa sarà quello di consentire al Comune di Napoli di beneficiare degli

eventuali ritorni non garantiti generati dalla gestione professionale del patrimonio del Fondo realizzata dalla SGR, nel miglior interesse del Comune.

D. Nell'ambito delle discussioni preliminari condotte, Invimit ha condiviso con il Comune di Napoli le preliminari linee guida connesse alla struttura del Fondo. In tale contesto, il Comune ha manifestato la propria disponibilità a consentire a Invimit e ai relativi consulenti di eseguire una *due diligence* tecniche, legali e di mercato sul Portafoglio.

E. Invimit conseguentemente avvierà le attività relative al possibile sviluppo dell'Operazione e alla eventuale istituzione del Fondo, nonché le discussioni preliminari in merito alla struttura dell'Operazione, ove la stessa sia ritenuta di interesse per il Comune.

F. Conformemente all'interpretazione dell'art. 43 del TUF - che disciplina la procedura di notifica per la commercializzazione di quote di FIA riservati in Italia - resa informalmente dalla Consob, al fine della sottoscrizione delle quote del Fondo non è necessario effettuare la suddetta notifica preventiva tenuto conto che (i) il Fondo sarebbe istituito da Invimit sulla base di una manifestazione di interesse formulata autonomamente dal Comune. A tale scopo il Comune di Napoli, ha contattato di propria iniziativa la SGR e (ii) la possibile sottoscrizione di quote del Fondo avverrà sulla base dell'iniziativa assunta dal Comune stesso e in assenza di qualsivoglia attività di commercializzazione da parte di Invimit;

G. La presente Lettera di Intenti è volta a esporre, senza alcun effetto vincolante per le Parti (e dunque senza impegno di alcuna di esse nei confronti dell'altra a realizzare l'Operazione), fatta eccezione per quanto previsto all'art. 4, i principali termini e le linee guida dell'Operazione.

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue.

1. Impegni delle Parti

1.1. Le Parti si impegnano a fare quanto possibile per negoziare e definire di comune accordo nei tempi tecnicamente possibili i termini dell'Operazione e il perimetro del Portafoglio, secondo quanto meglio specificato in appresso. In considerazione di quanto precede, le Parti concordano di procedere, in buona fede e in spirito di collaborazione, fermo in ogni caso ogni necessario e opportuno processo valutativo e approvativo interno di ciascuna di esse.

1.2. Le Parti si impegnano a definire di comune accordo il regolamento di gestione del Fondo, tenuto conto della natura del Fondo, e, senza pregiudizio alcuno per le prerogative di Invimit quale eventuale gestore del Fondo, il *business plan* programmatico del Fondo.

1.3 Ferma restando che mediante la presente Lettera di Intenti nessuna delle Parti assume l'obbligo di realizzare l'Operazione nei confronti dell'altra, ognuna delle Parti, per quanto di rispettiva competenza, si impegna a fare quanto in buona fede possibile per effettuare e richiedere tutte le comunicazioni, notifiche e autorizzazioni

preventive necessarie al fine di realizzare l'Operazione, nonché a comunicare prontamente alle altre Parti l'esito delle medesime.

1.4 Nel caso di istituzione di un nuovo Fondo, le Quote potrebbero essere sottoscritte, dal Comune di Napoli mediante l'apporto del Portafoglio, per un ammontare complessivo non inferiore a circa Euro30.000.000,00 (trenta milioni/00). Per le finalità di cui alla premessa D., le Parti individueranno in buona fede tra loro, e con il supporto dei consulenti all'uopo incaricati, le forme tecniche che consentano di realizzare un trasferimento di parte del Portafoglio in favore del Fondo.

1.5 Il Comune di Napoli si impegna a fornire a Invimit, preliminarmente e quale condizione alla sottoscrizione delle Quote di cui al precedente articolo 1.4ogni ulteriore informazione e/o documento che, a discrezione di Invimit, dovesse rendersi ragionevolmente necessario od opportuno per ottemperare alle procedure interne adottate da Invimit e/o alle disposizioni normative *pro tempore* vigenti sia in materia di commercializzazione di quote di FIA riservati, che in materia di prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo ovvero ad altre disposizioni normative applicabili alla SGR.

1.6 Per un termine pari a 365 giorni dalla sottoscrizione della presente Lettera di Intenti, il Comune di Napoli si impegna a (a) non ricercare, sollecitare e/o esaminare operazioni con terzi privati, alternative e concorrenziali all'Operazione aventi ad oggetto il Portafoglio, (b) non sottoscrivere contratti o accordi con terzi privati aventi a oggetto operazioni che abbiano un risultato analogo all'Operazione e relative al Portafoglio ovvero confliggenti con essa e in generale (c) non porre in essere atti e a non perseguire e/o proseguire iniziative con terzi privati i cui contenuti o le cui finalità siano incompatibili con l'Operazione relativa al Portafoglio.

2. Spese

2.1. Le Parti concordano che nessun corrispettivo specifico sarà dovuto a Invimit per le attività previste ai sensi della presente Lettera di Intenti.

2.2. Il Comune di Napoli riconosce che i costi e le spese sostenuti (purché debitamente documentati) da Invimit in stretta connessione con questa Lettera di Intenti, con le attività in essa previste e con l'esecuzione dell'Operazione, saranno, in caso di esito positivo della trattativa e di realizzazione dell'Operazione, a carico del Fondo.

2.3. Il Comune di Napoli riconosce che, nel caso in cui l'Operazione non dovesse perfezionarsi per qualunque ragione, i costi e le spese (anche per consulenti) sostenuti (purché debitamente documentati) da Invimit in stretta connessione con le attività di *due diligence* avviate ai sensi della presente Lettera di Intenti, resteranno a carico del Comune e, ove anticipati da Invimit, saranno rimborsati a quest'ultima dal Comune.

2.4 Resta inteso che resteranno comunque a carico del Comune i costi e le spese dallo stesso sostenuti in connessione con questa Lettera di Intenti e con l'Operazione.

3. Riservatezza

3.1. Ciascuna delle Parti, anche per conto dei propri soci, dipendenti, collaboratori e consulenti, per quanto di propria competenza, si obbliga ad astenersi dall'utilizzare qualsivoglia informazione relativa alla presente Lettera di Intenti o all'altra Parte ovvero ricevuta in virtù della medesima Lettera di Intenti (le "**Informazioni Riservate**") per finalità diverse dalla realizzazione degli obiettivi ivi enucleati. Non costituiscono Informazioni Riservate quelle che (i) siano diventate di pubblico dominio prima della sottoscrizione della presente Lettera di Intenti, (ii) sono necessarie al fine di effettuare notifiche o comunicazioni di carattere istituzionale o di ottenere autorizzazioni espressamente previste da disposizioni normative, (iii) sono finalizzate a ottemperare a disposizioni di legge o ordini di Autorità competenti. Ciascuna Parte provvederà a fare in modo che tutti i soggetti coinvolti nell'Operazione siano debitamente informati dell'obbligo di riservatezza a cui sono tenuti sulla base della presente.

4. Termine, natura non vincolante e non solidarietà della Lettera di Intenti

4.1. La presente Lettera di Intenti cesserà di avere efficacia per le Parti interessate alla prima tra le seguenti date: (i) la data di eventuale sottoscrizione, da parte del Comune di Napoli, delle quote del Fondo e (ii) 31 dicembre 2023, fatta eccezione per gli obblighi di riservatezza di cui all'art. 3, che cesseranno di avere efficacia decorso un anno dalla data di sottoscrizione della presente Lettera di Intenti, e per le previsioni di cui all'art 5 (*Legge applicabile e foro competente*).

4.2. Le Parti si riconoscono reciprocamente e concordano che la presente Lettera di Intenti deve intendersi quale semplice dichiarazione degli intenti delle Parti a intraprendere negoziazioni e trattative aventi a oggetto l'Operazione e pertanto non costituisce né costituirà fonte di reciproci diritti e obblighi contrattuali, fatta eccezione per l'impegno a negoziare in buona fede e a sottoporre l'esito delle negoziazioni alla valutazione dei rispettivi organi competenti per le valutazioni e approvazioni necessarie. La presente Lettera di Intenti non determina pertanto l'insorgere di rapporti giuridici aventi efficacia vincolante fra le Parti, ad eccezione degli obblighi di esclusiva e riservatezza di cui ai precedenti artt. 1.6 e 3.1, della previsione sulle spese di cui all'art. 2 e della previsione in merito a legge applicabile e foro esclusivo di cui al successivo art. 5, che hanno natura vincolante per le Parti ad ogni effetto di legge.

4.3. Le Parti si riconoscono reciprocamente e concordano che la presente Lettera di Intenti non costituisce e non costituirà fonte di obblighi di natura solidale tra il Comune di Napolie Invimit, ognuno di essi essendo personalmente obbligato per le eventuali violazioni degli obblighi derivanti dalla presente Lettera di Intenti.

COMUNE DI NAPOLI

INVIMIT

5. Legge applicabile e foro competente

5.1. La presente Lettera di Intenti è regolata dalla legge italiana.

5.2 Ogni controversia, nessuna esclusa, che dovesse insorgere fra le Parti in relazione all'interpretazione, esecuzione, risoluzione, validità ed efficacia della presente lettera di intenti sarà di competenza esclusiva del Foro di Roma.

Il Sindaco

Gaetano Manfredi

Invimit SGR Spa

Il Presidente

Trifone Altieri

L'Amministrato Delegato

Giovanna Della Posta