



PROVINCIA DI ROMA

DIREZIONE GENERALE

SERVIZIO 5 – BENI IMMOBILI

LINEE GUIDA VINCOLANTI PER IL REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL FONDO

1. Istituzione del Fondo

Il Fondo sarà un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso istituito ai sensi dell'articolo 12-bis e 15 del D.M. 24 maggio 1999, n. 228 (il "D.M. 228/99").

Il Fondo immobiliare sarà a totale partecipazione (100% delle quote) ed apporto della Provincia di Roma. La gestione del Fondo competerà alla SGR che vi provvederà nel rispetto delle norme di legge e regolamentari, delle disposizioni della Banca d'Italia e del Regolamento di gestione del Fondo (il "Regolamento").

2. Patrimonio del Fondo, sottoscrizione delle quote e versamenti relativi alle Quote

Il patrimonio del Fondo potrà essere raccolto mediante una o più emissioni di quote (le "Quote"), di eguale valore unitario.

La Provincia di Roma sottoscriverà inizialmente il 100% delle quote del Fondo mediante apporto in natura di beni immobili di sua Proprietà.

In occasione del primo periodo di sottoscrizione (il "**Primo Periodo di Sottoscrizione**"), sarà effettuato l'apporto dei beni immobili di proprietà della Provincia di Roma ("**Apportante**") **indicati nel disciplinare di gara ("Apporto in Natura")**, per un ammontare non inferiore all'importo Minimo (come di seguito definito).

Una volta effettuato l'apporto iniziale, la SGR emetterà un numero di Quote pari al rapporto tra il valore dei beni conferiti – quale risultante dalla relazione di stima ed al netto dell'eventuale indebitamento finanziario e delle altre passività trasferite al Fondo – ed il valore nominale di una Quota, ed assegnerà la totalità delle Quote alla Provincia di Roma (di seguito la "**Prima Emissione**").

Successivamente, la Provincia di Roma potrà deliberare ulteriori periodi di sottoscrizione mediante conferimento al Fondo di ulteriori beni immobili di sua proprietà, che la SGR provvederà ad attivare, previa deliberazione dei competenti organi del Fondo.

Pertanto, dopo la chiusura del **Primo Periodo di Sottoscrizione**, su richiesta dell'Apportante ed a seguito della deliberazione dell'Assemblea, la SGR potrà procedere all'apertura di nuovi periodi di sottoscrizione (ciascuno un "**Nuovo Periodo di Sottoscrizione**") e, conseguentemente, a nuove emissioni di Quote fino al raggiungimento dell'importo Massimo del Fondo (come di seguito definito). In particolare, la SGR potrà aprire, anche in ragione del potenziale interesse della Provincia di Roma ad effettuare nuove ed ulteriori sottoscrizioni di Quote, Nuovi Periodi di Sottoscrizione compatibilmente con la durata residua stimata del Fondo. Il Fondo potrà essere investito esclusivamente in beni immobili di proprietà della Provincia di Roma e per l'acquisto della nuova sede Unica della Provincia di Roma.

Non è prevista la collocazione sul mercato delle quote. Qualora successivamente alla costituzione del Fondo dovesse emergere siffatta necessità, la Provincia di Roma ne darà comunicazione alla SGR ed agli organi del Fondo provvedendo, ove del caso, alle opportune e preventive integrazioni e/o modificazioni del vigente Regolamento del Fondo.

3. Ammontare del Fondo

- 1 - documento parte integrante
del contratto n. 10.95
di parti

L'ammontare del Fondo è fissato tra un minimo di Euro 200.000.000,00 (duecentomilioni/00) ("Importo Minimo") da raggiungere con l'apporto iniziale ed un massimo di Euro 600.000.000,00 (seicentomilioni/00) ("Importo Massimo") che potrà essere raggiunto con Emissioni Successive. Tale valore verrà determinato tenendo conto anche degli eventuali conferimenti in denaro.

Il valore nominale iniziale di ciascuna Quota è pari ad Euro 50.000,00 (Euro cinquantamila/00). La SGR ha la facoltà di incrementare l'Importo Massimo del Fondo previa approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti.

4. Durata del Fondo

La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata del Fondo ai sensi del Regolamento, in 3 (tre) anni a decorrere dalla data di chiusura del Primo Periodo di Sottoscrizione, con scadenza alla data di chiusura del primo esercizio annuale successivo (i) alla scadenza del 3° (terzo) anno dalla data di chiusura del Primo Periodo di Sottoscrizione.

5. Scopo, oggetto dell'attività - Politiche di gestione del Fondo

Lo scopo del Fondo immobiliare, a totale partecipazione della Provincia di Roma, è quello di acquistare la nuova Sede unica dell'Ente, da finanziare con i proventi delle alienazioni dei beni conferiti al fondo dall'Amministrazione stessa, determinando una plusvalenza finale da distribuire al momento dello scioglimento del fondo.

A tal fine il Fondo dovrà valorizzare e dismettere, nei tempi tecnici strettamente necessari, il patrimonio immobiliare conferito dalla Provincia di Roma, nell'ottica di massimizzare il prezzo di vendita e minimizzare i costi gestione e gli oneri finanziari.

L'alienazione degli immobili conferiti dovrà essere effettuata ad un prezzo superiore al valore di massimo realizzo approvato dal Consiglio provinciale con Deliberazione n.49 del 28.11.2011, da considerarsi un valore da porre a base d'asta al rialzo. E' espressamente vietato alla SGR di vendere detti immobili ad un prezzo pari od inferiore.

La vendita degli immobili conferiti dall'Amministrazione provinciale dovrà essere effettuata con procedure in grado di assicurare la massima trasparenza, partecipazione, efficienza ed efficacia, coinvolgere la più ampia platea possibile di soggetti, adottando un piano di comunicazione della procedura di vendita, cui dovrà essere assicurata la massima pubblicità su tutti i mercati nazionali, europei ed internazionali, così da raggiungere tutti gli investitori potenzialmente interessati.

Il fondo avrà i seguenti obiettivi gestionali intermedi, funzionali al raggiungimento dello scopo finale:

1) entro un anno dalla sua costituzione, il Fondo dovrà vendere un primo blocco di immobili ed incassare un prezzo non inferiore a 120 milioni di Euro;

2) entro il secondo anno dalla sua costituzione, il Fondo dovrà vendere ulteriori immobili ed incassare un prezzo non inferiore ad ulteriori 100 milioni di Euro.

Il Fondo, alla sua costituzione, subentrerà nella posizione della Provincia di Roma di promissario acquirente dell'immobile destinato a sede unica dell'Ente, in fase di realizzazione in località Eur Castellaccio, di cui al contratto preliminare di acquisto del 25 ottobre 2010 riportato nella Data Room, e dovrà conseguentemente provvedere all'acquisto dell'immobile, nei termini, al prezzo ed alle condizioni ivi convenute.

Il Fondo Immobiliare dovrà procedere all'acquisto della suddetta sede unica della Provincia di Roma, con il vincolo di metterla a disposizione dell'Ente, a titolo gratuito, per tutta la durata del Fondo e con l'obbligo di trasferire successivamente la titolarità dell'immobile adibito a Sede Unica, alla Provincia di Roma ad un prezzo non superiore a quello di acquisto, in qualunque momento l'Ente ne faccia richiesta (previo pagamento del prezzo in denaro, immobili, annullamento di quote o qualsiasi altra forma) e comunque, al più tardi, al momento della liquidazione (scioglimento) del fondo stesso mediante annullamento delle quote o qualsiasi altro mezzo consentito.

A tal fine il fondo, fin dalla sua costituzione, dovrà concedere alla Provincia di Roma un'opzione gratuita per l'acquisto della Sede Unica alle condizioni sopra indicate.

Le Quote potranno essere oggetto di rimborsi parziali pro-quota. Il patrimonio del Fondo dovrà essere investito in misura pari al 100% del valore complessivo del Fondo in beni immobili, diritti reali immobiliari, relativi accessori o pertinenze ed attività connesse di valorizzazione. * * *

La Politica di gestione del Fondo dovrà essere improntata alla massima valorizzazione, ai fini della vendita, del portafoglio di immobili conferito dalla Provincia di Roma, al fine prioritario di minimizzare gli oneri finanziari per l'acquisto della sede unica, minimizzare i costi di gestione del patrimonio del Fondo e massimizzare il valore finale delle quote.

6. Liquidità

documento parte
del contratto n. 60950

-2-
Le parti

Il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria. Detta liquidità, ove disponibile e non impegnata ai fini di cui al Regolamento, dovrà essere investita dalla SGR in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità, i quali, in ogni caso, devono rientrare nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare di volta in volta in vigore. Le disponibilità liquide del Fondo eventualmente eccedenti il livello connesso alle esigenze di tesoreria, dovranno essere prioritariamente utilizzate per l'abbattimento dell'eventuale indebitamento ed, in subordine, con le modalità di cui al precedente capoverso.

7. Ricorso all'indebitamento

Nella gestione del Fondo, la SGR può assumere prestiti, con le modalità e nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni pro-tempore vigenti.

Il Fondo dovrà contenere al massimo gli oneri finanziari per i prestiti assunti, i quali dovranno comunque prevedere la clausola del possibile rimborso anticipato del capitale, in qualunque momento, anche in più tranches, senza alcuna penale.

Gli incassi ottenuti dalla vendita degli immobili conferiti dall'Amministrazione provinciale dovranno essere prioritariamente utilizzati per l'abbattimento degli eventuali debiti contratti.

La soglia massima di indebitamento del Fondo, in conformità alle previsioni di legge, sarà pari al 60% del valore degli immobili e dei diritti reali immobiliari conferiti al Fondo e/o acquistati dal medesimo.

8. Proventi della gestione del Fondo

Sono considerati proventi della gestione del Fondo (i "Proventi della Gestione del Fondo") gli utili d'esercizio, risultanti dal rendiconto della gestione del Fondo, calcolati:

- (i) al netto delle plusvalenze non realizzate nel periodo di riferimento e incrementati in misura pari alle minusvalenze non realizzate nel medesimo periodo;
- (ii) aggiungendo (a) le plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti ma che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento (o nel minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi) e (b) i Proventi della Gestione del Fondo maturati ed eventualmente non distribuiti negli esercizi precedenti ai sensi del Regolamento. I Proventi della Gestione del Fondo realizzati fino alla scadenza dello stesso, o alla sua anticipata liquidazione, saranno distribuiti agli aventi diritto con cadenza semestrale.

I Proventi della Gestione del Fondo saranno ridistribuiti solo al momento della liquidazione del Fondo, fatta salva diversa e motivata determinazione del consiglio di amministrazione della SGR dietro richiesta di parere non vincolante del Comitato Consultivo.

I proventi della Gestione del fondo, in fase di attività del fondo, dovranno essere utilizzati esclusivamente all'abbattimento dell'indebitamento del Fondo.

9. La SGR

Il consiglio di amministrazione della SGR sarà l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo e per lo svolgimento delle attività dello stesso. La SGR - fatta salva la propria facoltà di conferire a soggetti terzi incarichi aventi ad oggetto la prestazione di opere o servizi relativi ai beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo - può conferire deleghe a soggetti esterni alla SGR stessa, nel rispetto dei limiti normativi vigenti.

10. Il Comitato Consultivo

Nella gestione del patrimonio del Fondo, la SGR si avvale della collaborazione di un comitato consultivo (di seguito, il "Comitato Consultivo"), appositamente istituito in relazione al Fondo e formato esclusivamente da rappresentanti dei Partecipanti. Il Comitato Consultivo opererà esclusivamente in funzione consultiva e di controllo, nei limiti delle competenze ad esso attribuite, rimanendo in capo al consiglio di amministrazione della SGR la responsabilità per la gestione del Fondo. Il Comitato Consultivo sarà composto da un minimo di 3 (tre) ad un massimo di 5 (cinque) membri nominati dall'Assemblea dei Partecipanti.

La SGR non ha diritto a nominare membri del Comitato Consultivo in nessun caso. I membri del Comitato Consultivo dovranno essere persone dotate di specifica e comprovata competenza in una o più materie trattate dal Comitato stesso. Nel rispetto della normativa pro-tempore applicabile il Comitato Consultivo esprime il proprio parere, preventivo, obbligatorio e vincolante per la SGR in relazione alle seguenti materie:

- (i) qualunque operazione in conflitto di interessi, anche potenziale, e tra parti correlate;
- (ii) variazioni rilevanti ed aggiornamenti del piano di investimento pluriennale del Fondo;
- (iii) imputazione di spese al Fondo ove sia previsto dal Regolamento un parere al riguardo.



Nel rispetto della normativa pro-tempore applicabile e fermo restando quanto previsto dal Regolamento circa l'intervento del Comitato Consultivo, una volta costituito esso esprime il proprio parere preventivo, obbligatorio e non vincolante in relazione alle seguenti materie: - proposte di investimento e relative condizioni di indebitamento e/o dismissione di uno o più beni del Fondo, il cui valore ecceda il maggiore valore tra Euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00) e il 5% (cinque per cento) dell'Investimento Tipico del Fondo; - ove siano a carico del Fondo, ciascun intervento di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro di immobili il cui controvalore unitario o spesa sia pari o superiore ad Euro 100.000,00 (centomila/00);

- conclusione, modifiche rilevanti, risoluzione o revoca senza giusta causa dei contratti relativi al conferimento a soggetti terzi di incarichi aventi ad oggetto la prestazione di opere e/o di servizi relativi agli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo (c.d. contratti di outsourcing);

- assunzione di rifinanziamento dell'indebitamento del Fondo per qualsiasi ammontare, fermi comunque restando i limiti in tal senso previsti dal Regolamento e dalla normativa pro-tempore applicabile;

- nomina degli esperti indipendenti;

- revoca dell'incarico di banca depositaria del Fondo e il conferimento alla nuova banca depositaria;

- ulteriori materie indicate dal Regolamento.

Nel caso in cui la SGR si discosti dai pareri aventi natura consultiva e non vincolante formulati dal Comitato Consultivo, essa ne dà comunicazione allo stesso, fornendo le relative motivazioni, e ne dà evidenza in apposita sezione del rendiconto e della relazione semestrale del Fondo. In occasione dell'approvazione del rendiconto annuale e della relazione semestrale del Fondo la SGR trasmetterà al Comitato Consultivo un report relativo allo stato di realizzazione degli obiettivi di asset allocation e delle linee strategiche di gestione del Fondo. Resta in ogni caso salva la facoltà del Comitato Consultivo di richiedere in ogni momento per iscritto al consiglio di amministrazione della SGR notizie sull'andamento della gestione del Fondo.

11. L'Assemblea dei Partecipanti

I Partecipanti si riuniscono in un'assemblea ai sensi dell'art. 37, comma 2-bis del TUF (di seguito, "Assemblea" o "Assemblea dei Partecipanti") per deliberare sulle materie stabilite dalla legge e dal Regolamento.

L'avviso di convocazione è inviato almeno 15 (quindici) giorni prima di quello fissato per l'adunanza ai Partecipanti mediante raccomandata con avviso di ricevimento. L'Assemblea si considera validamente costituita, anche nel caso in cui non siano rispettate le formalità suddette, purché sia rappresentato, anche per delega il 100% (cento per cento) delle Quote in circolazione. L'Assemblea è presieduta dal Presidente dell'Assemblea, eletto a maggioranza assoluta dei Partecipanti intervenuti in Assemblea. Ogni Quota attribuisce un voto. Fatte salve le diverse maggioranze indicate nel Regolamento e/o eventualmente previste dalla normativa pro-tempore applicabile, le delibere dell'Assemblea sono approvate con il voto favorevole del 50% più una quota degli intervenuti all'Assemblea. Il quorum deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30% del valore di tutte le quote in circolazione. Fintanto che l'Apportante Iniziale e/o Società del Gruppo continueranno a detenere complessivamente almeno il 10% (dieci per cento) delle Quote del Fondo in circolazione la nomina (e la revoca) del Presidente dell'Assemblea compete all'Apportante Iniziale stesso (e/o alle Società del Gruppo che detengano complessivamente tale percentuale delle Quote del Fondo).

12. Operazioni in conflitto di interessi e con parti correlate. Limiti di investimento

Fermo restando il rispetto delle procedure in materia di gestione dei conflitti di interessi adottate dalla SGR, nella gestione del Fondo è consentito alla SGR porre in essere operazioni in conflitto di interessi e con parti correlate nel rispetto della normativa pro-tempore vigente e subordinatamente al parere preventivo e vincolante del Comitato Consultivo, così come consentito dall'art. 12-bis, comma 5 del D.M. n. 228/1999, in deroga ai divieti ed ai limiti ordinari ed alle cautele di cui agli art. 12 comma 3 e 12-bis comma 4 del D.M. n. 228/1999.

Ai soli fini dell'acquisto della Sede Unica della Provincia di Roma è altresì consentito al Fondo, così come previsto dall'art. 15, comma 3, del D.M. n. 228/99, il superamento dei limiti di investimento stabiliti dalla Banca d'Italia nel Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, approvato dal Governatore della Banca d'Italia con provvedimento del 14 aprile 2005 (Titolo V, Sez. IV, par. 3.2 "Beni immobili e diritti reali immobiliari").

13. Rimborsi parziali pro-quota

La SGR, a fronte di disinvestimenti realizzati od in caso di eccessi di cassa disponibili, potrà avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota.

documento parte integrante
del contratto n. 10180

Le parti

- 4 -


14. Sostituzione della SGR

14.1 Fermo il rispetto della normativa pro-tempore applicabile, la sostituzione della SGR nella gestione del Fondo potrà avvenire:

a) per effetto di operazioni di fusione o di scissione della SGR o di cessione o conferimento a terzi dell'azienda o del ramo di azienda comprendente il Fondo;

b) per effetto della assunzione da parte di soggetti non rientranti nel gruppo di appartenenza della SGR del controllo della SGR ai sensi dell'art. 2359, comma 1, del codice civile;

c) in caso di liquidazione coatta amministrativa, amministrazione straordinaria, revoca dell'autorizzazione alla prestazione dell'attività di gestione collettiva del risparmio o del verificarsi di una causa scioglimento della SGR;

d) in un qualsiasi momento durante il Termine di Durata del Fondo per deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti adottata con le maggioranze previste dal Regolamento, al verificarsi di una giusta causa di revoca del mandato gestorio e/o di atti dolosi o gravemente colposi della SGR e/o di gravi violazioni di norme di legge o regolamentari di volta in volta applicabili alla SGR; e) in un qualsiasi momento durante il Termine di Durata del Fondo, per deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti da assumersi con la maggioranza qualificata del 75% (settantacinque per cento) delle Quote in circolazione; f) per volontà della SGR, in presenza di una giusta causa, con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi da inviarsi mediante lettera raccomandata A/R.

14.2 Alla data di efficacia della sostituzione con la Nuova Società di Gestione:

- nel caso in cui la sostituzione della SGR avvenga ai sensi delle lettere a), b), c) ed f) di cui sopra, la SGR avrà diritto: a) alla Commissione di Gestione Fissa maturata fino alla data di efficacia della sostituzione; b) ad una Commissione Variabile calcolata secondo le modalità indicate nel Regolamento, assumendo che la liquidazione delle attività del Fondo avvenga: (i) alla data dell'adozione della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti; e (ii) ad un valore pari al valore di mercato degli immobili quale risultante dall'ultimo rendiconto o relazione semestrale del Fondo approvato rispetto alla medesima data;

- nel caso in cui la sostituzione della SGR avvenga ai sensi della lettera d) di cui sopra, alla SGR competerà esclusivamente la Commissione di Gestione Fissa maturata fino alla data di efficacia della sostituzione;

- nel caso in cui la sostituzione della SGR avvenga ai sensi della lettera e) di cui sopra, in aggiunta alla Commissione di Gestione Fissa già maturata sino alla data dell'effettiva sostituzione, la SGR avrà diritto alle seguenti indennità: a) una somma pari a 6 (sei) mensilità della Commissione di Gestione Fissa nella misura pari a quella maturata dalla SGR nel mese precedente alla delibera di sostituzione assunta dall'Assemblea dei Partecipanti; b) ad Commissione Variabile calcolata secondo le modalità indicate nel Regolamento, assumendo che la liquidazione delle attività del Fondo avvenga: (i) alla data dell'adozione della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti e (ii) ad un valore pari al valore di mercato degli immobili quale risultante dall'ultimo rendiconto o relazione semestrale del Fondo approvato rispetto alla medesima data.

14.3 Nei casi sopra previsti troveranno applicazione le seguenti disposizioni:

1) l'Assemblea dei Partecipanti – entro 60 (sessanta) giorni a decorrere, rispettivamente, dalla data: (i) dell'atto di fusione o scissione o di cessione o conferimento a terzi dell'azienda o del ramo di azienda comprendente il Fondo; (ii) dell'atto con il quale è stato assunto, da parte di soggetti non rientranti nel gruppo di appartenenza della SGR, del controllo della SGR stessa ai sensi dell'art. 2359, comma 1, del codice civile; (iii) di apertura della procedura concorsuale rilevante; (iv) della revoca della autorizzazione alla prestazione dell'attività di gestione collettiva del risparmio; (v) in cui si è verificata una causa di scioglimento della SGR; (vi) della relativa deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti di cui al precedente paragrafo 13.1, lettere d) ed e); (vi) di rinuncia della SGR di cui al precedente paragrafo 13.1, lettera f) – si riunirà e potrà approvare la sostituzione della SGR.

2) nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti approvi la sostituzione della SGR, l'Assemblea dei Partecipanti stessa, entro 12 (mesi) mesi dalla data della relativa deliberazione, si riunirà per procedere con propria deliberazione alla individuazione e alla nomina della società di gestione del risparmio che sostituirà la SGR nella gestione del Fondo (di seguito, la "Nuova Società di Gestione");

documento parte integrante
del contratto n. 10950

Le parti

3) il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti comunicherà, entro 5 (cinque) giorni dalla data della relativa deliberazione da parte della stessa Assemblea dei Partecipanti il nominativo della Nuova Società di Gestione al consiglio di amministrazione della SGR al fine dell'espletamento, senza indugio da parte di quest'ultima, di ogni adempimento richiesto dalla normativa pro-tempore applicabile con riferimento alla sostituzione della SGR con la Nuova Società di Gestione;

4) nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti: (a) non adotti nel termine previsto alcuna deliberazione in merito alla sostituzione della SGR, ovvero (b) non individui nel termine previsto la Nuova Società di Gestione, ovvero (c) entro il termine di cui al successivo punto 5) la Nuova Società di Gestione non acquisti la/e quota/e di titolarità della SGR, ovvero (d) la Banca d'Italia non rilasci ogni autorizzazione eventualmente richiesta dalla normativa pro-tempore applicabile in relazione alla sostituzione della SGR con la Nuova Società di Gestione, la SGR procederà alla liquidazione del Fondo;

5) entro il termine di 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data di efficacia della sostituzione della SGR con la Nuova Società di Gestione, la SGR avrà l'obbligo di vendere, e la Nuova Società di Gestione avrà l'obbligo di acquistare, la/e quote di titolarità della SGR ad un prezzo per quota pari a quello calcolato sulla base dell'ultima determinazione da parte della SGR del valore unitario delle quote ai sensi del Regolamento;

6) a decorrere, rispettivamente, da ciascuna delle date rilevanti indicate nel precedente punto 1) del presente paragrafo, la SGR non potrà deliberare alcun nuovo investimento e/o disinvestimento di uno o più beni del patrimonio del Fondo e dovrà limitarsi a svolgere le attività di ordinaria amministrazione relative al Fondo.

Qualora si dovesse procedere alla sostituzione della SGR nella gestione del Fondo, sarà assicurato lo svolgimento dei compiti attribuiti alla SGR stessa senza soluzione di continuità sospendendosi, in specie, l'efficacia della sostituzione sino a che la Nuova Società di Gestione non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento delle funzioni di competenza della società sostituita. In caso di sostituzione della SGR, deve essere data informativa agli investitori con le modalità indicate nel Regolamento. La SGR dovrà comunicare senza indugio all'Assemblea il verificarsi di qualsiasi evento che, ai sensi del Regolamento, sia rilevante al fine della sua eventuale sostituzione.

15. Regime delle spese

Gli oneri connessi all'attività del Fondo vengono ripartiti come segue:

15.1 Spese a Carico del Fondo

1) Compenso spettante alla SGR

Alla SGR spetterà il compenso (fisso ed eventualmente variabile) indicato nell'offerta economica della SGR aggiudicataria della Gara.

2) Compenso Annuo Spettante alla Banca Depositaria

Alla Banca Depositaria spetterà il compenso indicato nell'offerta economica della SGR aggiudicataria della Gara. Al 31 dicembre di ogni anno si determina il compenso spettante alla Banca Depositaria da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente. Con decorrenza dal primo mese successivo alla chiusura del periodo di Richiamo degli impegni relativo alla prima sottoscrizione, il compenso viene corrisposto alla Banca Depositaria pro rata temporis, con cadenza trimestrale, nella misura di 1/4 (un quarto) dell'importo annuo spettante, e con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare.

3) Compenso Spettante agli Esperti Indipendenti e all'Intermediario Finanziario

a) Il compenso spettante agli Esperti Indipendenti per la valutazione degli immobili e le attività connesse o associate a tale valutazione, nonché per le ulteriori attività agli stessi demandate ai sensi del Regolamento – nonché il compenso spettante all'Intermediario Finanziario – è definito, previo accordo con gli Esperti Indipendenti/Intermediario Finanziario stessi, dal consiglio di amministrazione della SGR.

b) Il compenso di cui alla precedente lettera a) deve in ogni caso essere commisurato alle attività svolte, all'impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico, avendo presente la natura, l'entità e l'ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione e dell'eventuale esistenza di un mercato attivo.

documento parte integrante
del contratto n.

-6-
Le parti

4) Spese relative agli apporti, ai contratti con la Provincia di Roma e ad altre attività.

Sono a carico del Fondo tutte le spese e gli oneri comunque denominati, inerenti gli apporti di qualunque natura da parte dell'apportante, ivi comprese in via esemplificativa le spese notarili, le imposte, le tasse, le vulture etc.

Le spese relative all'acquisizione e alla dismissione di altre attività del Fondo (quali, a titolo indicativo, le imposte, le spese notarili, le spese tecniche, le spese legali, le spese per valutazioni e verifiche, le spese peritali, le spese per la procedura di due diligence sugli immobili commissionata dalla SGR, i costi sostenuti per attività di assistenza finalizzate e comunque strumentali alla compravendita delle attività del Fondo) saranno attribuite al Fondo avendo come base quanto previsto dai tariffari di legge, ovvero, in mancanza di questi, dagli usi e dalle consuetudini locali.

Sono altresì a carico del Fondo i costi relativi alle trattative preliminari solo per le acquisizioni effettivamente realizzate dal Fondo, fatta eccezione per quelle spese, costi od oneri sostenuti strettamente connessi con la partecipazione a gare o aste immobiliari al termine delle quali il Fondo non sia risultato aggiudicatario.

Sono a carico del Fondo tutte le spese inerenti o conseguenti la stipula di qualsiasi contratto con la Provincia di Roma per tutta la durata del Fondo (spese notarili, imposte, tasse, etc., ad eccezione soltanto dell'Iva, che rimarrà a carico dell'Amministrazione provinciale), ivi espressamente compresi, in via esemplificativa, i seguenti contratti:

- contratti di locazione degli immobili di 'Proprietà' della Provincia conferiti al fondo ed utilizzati, dopo il conferimento, quali sede di Uffici dell'Ente;
- contratto di opzione gratuita a favore della Provincia di Roma, per tutta la durata del Fondo, per l'acquisto della Sede Unica da parte della Provincia di Roma, anche in via frazionata e con più rogiti;
- contratto di comodato per l'uso gratuito, da parte della Provincia di Roma, della Sede Unica, per tutta la durata del Fondo.

5) Oneri Accessori e Spese di manutenzione e/o Valorizzazione degli immobili del Fondo.

Sono a carico del Fondo le spese inerenti la proprietà degli immobili di cui il Fondo è titolare e quelle occorrenti per le relative attività di gestione, manutenzione e/o valorizzazione, al netto degli oneri e delle spese eventualmente rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili.

Di tali spese verrà data opportuna evidenza nell'ambito del rendiconto annuale di gestione del Fondo.

Le eventuali spese per la gestione in outsourcing delle attività di gestione amministrativa degli immobili del Fondo (Property management), eventualmente poste a carico del Fondo, saranno pertanto detratte dalle Commissioni della SGR.

6) Premi per Polizze Assicurative

Premi per polizze assicurative a copertura di rischi connessi, a qualsiasi titolo, agli immobili del Fondo, ai diritti reali immobiliari, ai contratti di locazione, nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti alle attività del Fondo saranno attribuiti al Fondo.

7) Altre spese

Sono altresì a carico del Fondo le spese di revisione e di certificazione dei rendiconti del Fondo (ivi compreso quello finale di liquidazione) e, se richiesto da future disposizioni di legge e regolamentari, delle relazioni semestrali, le spese per la comunicazione ai Partecipanti del Valore Unitario delle Quote e i costi dei documenti derivanti dagli obblighi di comunicazione alla generalità dei Partecipanti, le spese sostenute per la convocazione e lo svolgimento dell'Assemblea dei Partecipanti, le spese inerenti alla costituzione ed al funzionamento del Comitato Consultivo (ivi incluso il gettone di presenza per i componenti e il Presidente del Comitato) che verranno determinate dall'Assemblea dei Partecipanti, gli oneri e le spese connessi al ricorso all'indebitamento del Fondo, le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo, gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo ai sensi della normativa pro-tempore vigente e i contributi dovuti alle competenti autorità di vigilanza italiane ed estere. Sono inoltre a carico del Fondo le spese degli avvisi relativi alle modifiche regolamentari richiesti da mutamenti della legge e/o dalle disposizioni di vigilanza ovvero deliberati dall'Assemblea dei Partecipanti e gli oneri e le spese connessi alla eventuale immissione delle Quote in un sistema di gestione accentrata.

15.2 Spese a Carico della SGR

documento parte in
2-7. del contratto n. 1085
Le parti

1) Sono a carico della SGR, in via esemplificativa, tutte le spese necessarie per l'amministrazione e l'organizzazione della propria attività, ivi comprese analisi ed indagini di mercato, studi di settore e, comunque, attività di carattere generale non riferite a specifiche opportunità d'investimento saranno sostenute dalla SGR.

2) Altre Spese

Sono a carico della SGR tutte le spese che non siano specificatamente indicate a carico del Fondo o dei singoli Partecipanti, ovvero non siano a questi inerenti.

15.3 Oneri e Rimborsi Spese a Carico degli Apportanti e dei Singoli Partecipanti

1) Sono a carico di ciascun Partecipante, pro quota, i rimborsi delle spese sostenute dalla SGR per il raggruppamento, il frazionamento dei Certificati di partecipazione, richiesti dal Partecipante in epoca successiva alla sottoscrizione delle Quote del Fondo, le imposte di bollo quando dovute, le spese postali e altri oneri di spedizione a fronte della corrispondenza inviata al Partecipante medesimo.

2) Sono, altresì, a carico del Partecipante le eventuali imposte, tasse e oneri che per legge dovessero di volta in volta gravare sulla sottoscrizione ed emissione delle Quote del Fondo, nonché gli oneri e le spese relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento degli importi dovuti per la sottoscrizione e/o l'acquisto delle Quote e per l'incasso relativo al rimborso di Quote e alla distribuzione dei Proventi.

3) Non essendo possibile determinare a priori tali importi, questi, ove previsti, saranno indicati di volta in volta al Partecipante da parte della SGR per conto del Fondo.

4) Il rimborso delle spese sostenute dalla SGR è limitato alla sola copertura degli oneri effettivamente sopportati.

16. Casi di Liquidazione del Fondo

Oltre a quanto eventualmente previsto nel Regolamento, la liquidazione del Fondo avrà luogo, salvi gli altri casi eventualmente previsti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, per scadenza del Termine di Durata del Fondo, ovvero anche prima di tale data nei seguenti casi:

1) vendita di tutti gli immobili conferiti al Fondo dall'apportante o, comunque, al raggiungimento dell'obiettivo fondamentale dell'acquisto della Sede Unica da parte della Provincia di Roma ed azzeramento del relativo indebitamento;

2) salva la delibera di sostituzione della SGR dell'Assemblea dei Partecipanti ai sensi del precedente paragrafo 13, in caso di liquidazione coatta amministrativa o amministrazione straordinaria o scioglimento della SGR, nonché della perdita dell'autorizzazione alla prestazione dell'attività di gestione collettiva del risparmio da parte della SGR;

3) a seguito di deliberazione assunta dall'Assemblea dei Partecipanti, con le maggioranze previste dal Regolamento;

4) salva la delibera di sostituzione della SGR dell'Assemblea dei Partecipanti ai sensi del precedente paragrafo 13, in caso di rinuncia, motivata dalla sussistenza di una giusta causa, da parte della SGR, all'attività di gestione del Fondo;

5) nel caso in cui la SGR ritenga che la liquidazione anticipata del Fondo sia nell'interesse dei Partecipanti, in relazione ad una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del patrimonio immobiliare del Fondo ovvero quando si verifichino circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per i Partecipanti (quali la riduzione del patrimonio del Fondo al di sotto di un importo tale da non consentire un'efficiente prestazione dei servizi amministrativi e di gestione).

documento parte integrante
del contratto n.

Le parti