

# DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

**Lo strumento chiave per determinare fattibilità e rischi  
dei progetti di dismissione e valorizzazione**

La valutazione delle destinazioni d'uso in atto e delle destinazioni urbanistiche

La definizione dei ruoli e delle competenze nella gestione delle non conformità e dei costi relativi

La due diligence come strumento decisionale per l'acquirente

Le garanzie del venditore nella formulazione delle clausole contrattuali: representations & warranties

Il ruolo della dimensione ambientale nelle operazioni immobiliari

La ripercussione dei costi di gestione e manutenzione sul business-plan dell'investimento

Le clausole contrattuali di tutela

La due diligence fiscale nelle operazioni immobiliari

## RELATORI

**Guglielmo Pelliccioli**

Quotidiano Immobiliare

**Christian Mocellin**

NCTM Studio Legale Associato

**Roberto Busso**

ABACO SERVIZI

**Angelo Isella**

ARCOTECNICA REAL ESTATE

**Emiliano Russo**

BENI STABILI GESTIONI

**Barbara Aloisi**

NCTM Studio Legale Associato

**Francesca Bonino**

NCTM Studio Legale Associato

**Mario Breglia**

SCENARI IMMOBILIARI

PARTNER SCIENTIFICO

**NCTM**  
Studio Legale Associato  
[www.nctm.it](http://www.nctm.it)

CON IL PATROCINIO DI

**ASPESI**  
[www.aspesi-associazione.it](http://www.aspesi-associazione.it)

**ASSOIMMOBILIARE**  
[www.assoimmobiliare.it](http://www.assoimmobiliare.it)

**EIRE**  
[www.italiarealestate.it](http://www.italiarealestate.it)

**FIMAA MILANO M&B**  
[www.fimaamilano.it](http://www.fimaamilano.it)

## AGENDA

Coordina i lavori **Guglielmo Pelliccioli**, Editorialista **Quotidiano Immobiliare**

**09.00** Registrazione dei partecipanti

**09.15** Apertura dei lavori a cura del Coordinatore

### **09.30** INVESTIMENTI IMMOBILIARI: RICOGNIZIONE E VALUTAZIONE DI RISCHI E OPPORTUNITÀ ATTRAVERSO LA DUE DILIGENCE

RELATORE **Christian Mocellin**, Salary Partner  
**NCTM Studio Legale Associato**

- La Due Diligence immobiliare: definizione ed obiettivi
- La Due Diligence tra verifica dello stato di fatto e verifica documentale
- La Due Diligence Legale:
  - aspetti civilistici: tra diritti reali e personali
  - aspetti amministrativistici: tra conformità edilizia ed urbanistica
- Le representations & warranties tra garanzie e condizioni di trasferibilità

### **10.00** LA DUE DILIGENCE NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

RELATORE **Roberto Busso**, Amministratore Delegato  
**ABACO SERVIZI**

- La Due Diligence come strumento decisionale per l'acquirente
- Il ruolo del consulente in affiancamento all'acquirente
- L'individuazione delle criticità nell'acquisizione immobiliare
- La definizione dei ruoli e delle competenze nella gestione delle non conformità e dei costi relativi
- L'importanza della valutazione dei costi manutentivi per la redditività immobiliare
- Previsione pluriennale dei costi gestionali e ripercussione sul business-plan dell'investimento

### **10.30** LA DUE DILIGENCE A SUPPORTO DEL VENDITORE

RELATORE **Angelo Isella**, Amministratore Delegato  
**ARCOTECNICA REAL ESTATE**

- La gestione documentale dell'immobile
- La formazione della data room
- Location e caratteristiche della data room
- Le istruzioni comportamentali al responsabile di data room
- La gestione elettronica dei documenti
- L'assistenza tecnica al venditore nella formulazione delle clausole contrattuali
- L'utilizzo della data room elettronica per soddisfare le esigenze dell'operatore internazionale

**11.00** Coffee break

### **11.15** LA DUE DILIGENCE DELL'ACQUIRENTE

RELATORE **Emiliano Russo**, *Avvocato*, Chief Legal Officer  
**BENI STABILI GESTIONI**

- Il supporto della due diligence alla creazione di un quadro critico di riferimento
- La check list dei documenti necessari
- La garanzia per vizi occulti e la loro conoscibilità in fase di due diligence
- Le clausole del codice civile e la loro applicabilità a seguito di un procedimento di Due Diligence
- La rilevanza delle dichiarazioni del venditore
- La ripercussione dei costi di gestione e manutenzione sul business-plan dell'investimento
- Le clausole contrattuali di tutela

### **11.45** LA DUE DILIGENCE AMBIENTALE

RELATORE **Francesca Bonino**, Senior Advisor - Dipartimento Ambiente & Sicurezza **NCTM Studio Legale Associato**

- Due Diligence ambientale ed analisi di Fase I e Fase II
- L'analisi del rischio
- La gestione delle problematiche e delle criticità ambientali
- La certificazione di conformità ambientale
- Il ruolo della dimensione ambientale nelle operazioni immobiliari
- L'analisi del rischio ambientale sotto il profilo giuridico
- La pluralità delle normative ambientali e l'approccio preventivo e integrato
- Le attestazioni di conformità ambientale

### **12.15** L'INQUADRAMENTO FISCALE DELLE OPERAZIONI IMMOBILIARI

RELATORE **Barbara Aloisi**, Equity Partner - Dipartimento Tributario  
**NCTM Studio Legale Associato**

- La Due Diligence fiscale nelle operazioni immobiliari
- Le diverse implicazioni fiscali della Due Diligence in ipotesi di:
  - unità immobiliari
  - azienda immobiliare
  - società immobiliare
- La tassazione dei trasferimenti immobiliari

**12.45** Conclusioni a cura di

RELATORE **Mario Breglia**, Presidente **SCENARI IMMOBILIARI**

**13.00** Sintesi e chiusura dei lavori a cura del Coordinatore

**PER MAGGIORI INFORMAZIONI**

scrivere a: [convegni@ilqi.it](mailto:convegni@ilqi.it)

telefonare al numero: 035-211356

Contenuti a cura di



## NOVITÀ

### SCHEDA DI PRE-ACCREDITO ONLINE

A partire da oggi basta fax e meno email. La procedura di accredito diventa più semplice e veloce!

- 1) Vai su [www.ilqi.it/register-to/c25](http://www.ilqi.it/register-to/c25) e compila in ogni sua parte il modulo elettronico.
- 2) Disponi, entro le successive 48 ore, il bonifico bancario al seguente IBAN **IT72Y 02008 53150 000040494038** intestato a **Daily Real Estate s.r.l.** indicando nella causale il riferimento "C25/2013" oltre al nome e al cognome del Partecipante.
- 3) Manda la copia contabile del bonifico bancario via email a [convegni@ilqi.it](mailto:convegni@ilqi.it)
- 4) Stampa la conferma di accredito che riceverai via email dopo l'invio della contabile.

## QUOTA DI ADESIONE

**302,50 €**

(250,00 € + IVA 21%)

*Per i soli abbonati a Quotidiano Immobiliare la  
quota di adesione è pari a*

**242,00 €** (200,00 + IVA 21%).

## CONDIZIONI

Per motivi organizzativi la scheda di pre-accredito va compilata **entro le ore 13.00 di lunedì 25 febbraio 2013**. La quota di partecipazione comprende l'ingresso al convegno, il coffee break e gli atti.

Gli atti, costituiti dalle relazioni fornite dai relatori entro i tempi tecnici previsti, verranno inviati in formato digitale entro la settimana successiva allo svolgimento del convegno.

### MODALITÀ DI PAGAMENTO

La quota di partecipazione deve essere versata all'atto dell'iscrizione, effettuando il versamento secondo la modalità indicata qui sopra.

Conferma di accredito al convegno, da stampare e consegnare all'ingresso, verrà trasmessa via email o fax dopo aver compilato il modulo online e dopo aver inviato la copia contabile attestante il bonifico bancario.

### MODALITÀ DI DISDETTA

Le disdette pervenute alla Segreteria Organizzativa entro le ore 13.00 di venerdì 22 febbraio 2013 daranno diritto al rimborso integrale della quota. Oltre tale data non verrà erogato alcun rimborso. La sostituzione del Partecipante è sempre ammessa.

***L'adesione si intende perfezionata soltanto alla ricezione via email della conferma di accredito.***

## CHI SIAMO

Con quindici testate dedicate al sistema immobiliare italiano ed estero, la mission di Quotidiano Immobiliare è fornire alla community del real estate italiano un notiziario completo e in tempo reale di tutto ciò che giornalmente avviene nel mercato di riferimento.

Forte di una esperienza consolidata, Quotidiano Immobiliare è diventato uno strumento indispensabile non solo per i manager del settore ma anche per il mondo bancario, la finanza, i professionisti, le società straniere che si affacciano in Italia, le istituzioni e le università.

Dal 2010, allo scopo di soddisfare con nuovi strumenti la domanda di informazione e approfondimento espressa dalla business community immobiliare, Quotidiano Immobiliare propone un ciclo di incontri dedicati a opportunità emergenti, tendenze e modelli di sviluppo del real estate.

I convegni di Quotidiano Immobiliare rappresentano una straordinaria occasione per condividere fatti, cifre, progetti e paradigmi innovativi dei diversi segmenti di mercato direttamente con i protagonisti.

La costruzione di un patrimonio informativo puntuale, coerente e concentrato sugli argomenti al centro del dibattito è l'obiettivo di questi incontri che, integrando le competenze di esperti, specialisti e uomini d'impresa offrono un contributo autorevole alla ridefinizione di ruoli e opportunità per i player del mercato immobiliare italiano.

I temi proposti sono selezionati e sviluppati attraverso il continuo confronto con i più prestigiosi esponenti del sistema immobiliare italiano.

### CONVEGNI PRECEDENTI

L'elenco dei convegni già svolti dal 2010 ad oggi è disponibile all'indirizzo [www.ilqi.it/convegni](http://www.ilqi.it/convegni)

