

la DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Milano, Hotel Scala
martedì 1° aprile 2014

per evitare i rischi delle transazioni
e valutare la fattibilità dei progetti di valorizzazione

Coordina i lavori: **Riccardo Delli Santi**, Presidente **AGIDI**, Avvocato **STUDIO LEGALE DELLI SANTI**

9.00 *Registrazione dei Partecipanti*

9.15 Apertura dei lavori e intervento introduttivo a cura del Coordinatore

LA DUE DILIGENCE AL SERVIZIO DI INVESTITORI E OPERATORI PER LA RICOGNIZIONE DEL RISCHIO E LA GESTIONE IMMOBILIARE

- ▶ La verifica della fattibilità di un investimento immobiliare in relazione alla destinazione urbanistica e alle peculiarità dell'immobile
- ▶ L'esatta definizione della conformità alla normativa vigente
- ▶ Il ruolo chiave della Due Diligence nell'ambito della gestione immobiliare
- ▶ La stima delle condizioni dell'immobile e la definizione delle migliori opportunità di sfruttamento

9.45 **LE VERIFICHE URBANISTICHE - EDILIZIE E AMBIENTALI**

- ▶ L'esame della documentazione urbanistica in relazione alle destinazioni d'uso in atto e alle destinazioni urbanistiche
- ▶ L'esame dei piani attuativi
- ▶ L'esame dei vincoli derivanti dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio
- ▶ L'esame dei titoli edilizi e delle certificazioni e autorizzazioni (in tema di agibilità, prevenzione incendi e nulla osta/pareri delle altre autorità competenti)
- ▶ L'esame della documentazione ambientale
- ▶ Il contenzioso amministrativo

Vanessa Boato, Socia **AGIDI** - Counsel **K&L GATES**

10.15 **LE VERIFICHE CIVILISTICHE**

- ▶ La documentazione da esaminare
- ▶ La relazione notarile
- ▶ Gli atti di provenienza
- ▶ Le formalità pregiudiziali
- ▶ Le prelezioni legali e convenzionali
- ▶ Le garanzie della parte venditrice sulla documentazione di due diligence

Maria Sole Insinga, Socia **AGIDI**
Senior Counsel **DLA PIPER**

10.45 **LA DUE DILIGENCE DELL'ACQUIRENTE**

- ▶ La lettera d'intenti come strumento di disciplina dei comportamenti in data room
- ▶ La check list dei documenti necessari
- ▶ La richiesta dei documenti mancanti
- ▶ Le verifiche presso terzi: pericolosità ed utilità
- ▶ La garanzia per vizi occulti e la loro conoscibilità in fase di due diligence
- ▶ Le clause del codice civile e la loro applicabilità a seguito di un procedimento di due diligence
- ▶ La rilevanza delle dichiarazioni verbali e scritte

dei responsabili del venditore

- ▶ La redazione del parere legale e del report tecnico
- ▶ L'integrazione tra due diligence tecnica e due diligence legale

Roberto Busso, Amministratore Delegato
ABACO SERVIZI

11.15 *Coffee break*

11.30 **IL RUOLO DELLA VIRTUAL DATA ROOM (VDR) NELLE DUE DILIGENCE IMMOBILIARI: STRUTTURA E STANDARD DI SICUREZZA**

- ▶ Perché allestire una Virtual Data Room: vantaggi e caratteristiche
- ▶ Il layout del portale e la struttura della documentazione
- ▶ Le modalità di accesso alla VDR e i diversi profili di visualizzazione
- ▶ La gestione delle Q&A e l'alert automatico sui nuovi files
- ▶ Il controllo delle attività degli utenti: reports & statistiche
- ▶ Gli standard di sicurezza
- ▶ Oltre la DD immobiliare: gli ambiti di utilizzo delle VDR nel Real Estate
- ▶ Simulazione di una VDR online

Giuseppe Caroleo, Area Manager Italia,
Francesca Parente, Senior Partner **MULTIPARTNER**

12.00 **LA DUE DILIGENCE COME STRUMENTO DECISIONALE: IL PUNTO DI VISTA DI UN FONDO IMMOBILIARE**

- ▶ La Due Diligence come strumento decisionale
- ▶ Il ruolo dei consulenti
- ▶ Il supporto della Due Diligence alla creazione di un quadro critico di riferimento
- ▶ L'analisi dello stato manutentivo
- ▶ La gestione delle non conformità
- ▶ La ripercussione dei costi di gestione e manutenzione sul prezzo e sul business-plan dell'investimento

Nicola Resta, Socio **AGIDI**
Head of Legal Department & Partner **ANTIRION SGR**

12.30 **LA DUE DILIGENCE PER L'ACQUISIZIONE DI UN INTERO FONDO IMMOBILIARE**

- ▶ Analisi pre-acquisizione della struttura legale, contrattuale e regolamentare di un fondo immobiliare e del suo patrimonio immobiliare

SIMULAZIONE CON I PARTECIPANTI DELL'ACQUISIZIONE DI UN PATRIMONIO IMMOBILIARE

Emiliano Russo, Socio **AGIDI**, Founder **ERRELegal**
Studio Legale Outsourcer di **BENI STABILI GESTIONI SGR**

13.15 Sintesi e chiusura dei lavori a cura del Coordinatore

