

## Allegato 2 – Requisiti Minimi di Due Diligence

Al fine di fornire le evidenze necessarie riguardo lo stato di fatto e di diritto dei beni immobili, identificare lo stato manutentivo dei componenti strutturali, civili e impiantistici, confermare la conformità dello stato di fatto degli immobili rispetto agli aspetti amministrativi, servitù, vincoli, urbanistica, autorizzazioni edilizie e catastali, Vi chiediamo di rendere disponibile qualora venga richiesto da CDPI SGR ai fini dell'espletamento di una approfondita e completa due diligence l'evidenza documentale come da seguente elenco di documenti indicativi e non esaustivi:

1. Atti notarili disponibili volta ad inquadrare la titolarità, il perimetro del bene di proprietà ed eventuali servitù, gravami;
2. Documentazione catastale (estratto di mappa, visura per soggetto, piante catastali dei singoli subalterni) recentemente emessa;
3. Dichiarazioni di conformità catastale ex L.122/2010;
4. Documentazione e/o atti riguardante servitù, diritti di terzi e vincoli, inclusi diritti di prelazione
5. Regolamenti condominiali/supercondominio/consortili, se applicabili;
6. Costi di gestione condominiale (consuntivo degli ultimi 3 anni e preventivo per l'anno prossimo), se applicabili;
7. Informazione riguardante le consistenze del bene immobiliare, ad esempio dettaglio superfici distinto per destinazioni d'uso, numero box o di altri spazi parte del perimetro del bene.
8. Elaborati grafici dello stato di fatto di piante architettoniche, possibilmente in AutoCAD in formato .dwg utilizzati per la rappresentazione delle consistenze di superficie lorda del bene immobiliare.
9. Inquadramento Urbanistico del bene immobiliare, in particolare:
  - per immobili di proprietà di soggetti privati si richiede il requisito di destinazione d'uso urbanistico con la categoria funzionale "turistico-ricettiva" individuata dal DPR 380/2001 e smi, Art. 23-ter, comma 1 lettera a-bis)
  - per immobili di proprietà di soggetti pubblici si richiede l'indicazione dell'iter per cambio destinazione qualora lo stato di fatto avesse una destinazione d'uso diversa
10. Piano di Lottizzazione e/o Convenzione Urbanistica inclusi elaborati grafici e relazioni allegati, se applicabile;
11. Evidenza documentale riguardante completamento degli obblighi previsti nella Convenzione Urbanistica (es. collaudi, trasferimento opere di urbanizzazione, evidenza del pagamento degli oneri, rilascio delle fidejussioni), se applicabile;
12. Certificato di destinazione urbanistica CDU in validità, se applicabile;
13. Titoli Edilizi (inclusi elaborati grafici e la dichiarazione di fine lavori) che hanno autorizzato la costruzione e lo stato di fatto del bene immobiliare;
14. Documentazione edilizia a conferma della volumetria e consistenze autorizzate dal Comune di competenza per lo stato di fatto del bene immobiliare;
15. Certificato di Agibilità riguardante lo stato di fatto del bene immobiliare;
16. Certificato di Collaudo Statico;
17. Attestato di Prestazione Energetica;
18. Dichiarazione di conformità degli impianti meccanici ed elettrici degli Installatori (DM 37/08);
19. Centrale Termica: Libretto impianto riscaldamento e condizionamento redatto dal Terzo Responsabile (Conduttore e Manutentore) con allegati (DM10/2/14 and DPR 74/13) (prove di combustione, eff. energetica);
20. Verifiche periodiche ISPESL, ARPA, ASL o enti notificati relativamente a impianti di messa a terra (DPR 462/2001)

21. Impianto protezione dalle scariche atmosferiche: Relazione e Calcolo probabilistico di fulminazione rilasciati da tecnico professionista ai sensi delle CEI 81-1 e EN/IEC 62 305;
22. Impianto antincendio: Collaudo e Verifica tenuta a pressione idranti impianto sprinkler, se presenti;
23. Impianti sollevamento: Libretti di immatricolazione, Comunicazione da parte del Comune del numero di matricola (art. 12 - DPR 162/1999);
24. Impianti sollevamento: Dichiarazione di Conformità, collaudo e Certificazione CE a cura dell'installatore e contratto di manutenzione;
25. Documenti di carattere ambientale riguardanti circa presenza di serbatoi interrati, eventuali indagini ambientali, materiali contenenti amianto e/o fibre vetrose artificiali, campagne di monitoraggio del Radon;
26. Corrispondenza con autorità pubbliche, azioni pendenti, controversie, cause, ecc.;
27. Se presente, fornire descrizione degli impianti di generazione da fonte rinnovabile;
28. Se presente, fornire Certificati di sostenibilità ambientale (ad esempio LEED, BREAAAM, etc);
29. Se presente, fornire Diagnosi Energetica del bene immobiliare.

Qualora l'immobile fosse in disuso e vuoto, seguenti documenti saranno da considerarsi Facoltativi:

1. Contratti di locazione;
2. Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) per tutte le attività soggette a controllo dei Vigili del Fuoco;
3. Progetto pratiche prevenzione incendi approvato dai VVF (disegni e relazioni, dichiarazioni e certificazioni);
4. Impianto antincendio: Registro antincendio delle Manutenzioni e Verifiche per legge;
5. Impianto Idrico Sanitario - Autoclave: all'atto dell'utilizzo invio ad ISPESL/ASL della "dichiarazione di messa in servizio/installazione";
6. Impianti sollevamento: Verbale di visita periodica biennale da parte di organismo notificato.

Nel caso di presenza di ulteriori documenti di carattere tecnico-amministrativo, urbanistico ed edilizio, catastale, impiantistico ed ambientale, si prega di fornirli anche essi.

\*\*\*\* \*\*