



Real Estate
Advisory
Management
Engineering

Proposta di consulenza

KF Partnership S.p.A.
Viale Monza, 270 – 20128 Milano
Tel. +39 0236768504 – +39 0236768505

C.F. e P. IVA 04093110965
C.C.I.A.A. e REA 1725706
kfp@pec.kfpartnership.it



Milano, 03/07/2025

Rif. Off. 104/2025

Spettabile

FONDIMPRESA

Via Dei Villini, 3/A

00161 ROMA (RM)

Alla c.a. del Dott. Alessandro Agostinucci

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AD USO
UFFICIO SITUATO IN ROMA, VIA DEI VILLINI, 3/A

Egregi Signori,

in seguito ai recenti colloqui con Voi intercorsi e sulla base delle informazioni da Voi fornite, KF Partnership S.p.A., (di seguito "KF Partnership") si pregia sottoporre a FONDIMPRESA (di seguito il "Cliente") la propria proposta (di seguito "Offerta") in relazione alla consulenza in oggetto, precisandone, come segue, le condizioni.

La Valutazione effettuata da KF Partnership sarà utilizzata a supporto del management per la pianificazione strategica.

1. PRESENTAZIONE DELL'OFFERENTE

KF Partnership S.p.A. viene fondata nel 2003 con la denominazione sociale di K & F Knowhow & Future Partnership S.r.l. (di seguito KF) con il focus di fornire servizi tecnici e gestionali a grandi patrimoni immobiliari, quali realtà industriali, della grande distribuzione e fondi immobiliari.

Dall'aprile 2014 KF è Regulated by RICS- Royal Institution of Chartered Surveyors.

Nel 2016 inizia a strutturare la propria rete di professionisti specializzati con i quali nel corso degli anni si è creata una consolidata intesa.

Nel 2017 la società ottiene la certificazione ISO 9001:2015.

Nel 2019 la società apre il proprio ufficio a Roma nel quartiere Parioli. Nello stesso anno struttura l'ufficio gare che sin dall'inizio opera per sé e per terzi aggiudicandosi le prime importanti gare.

Nel 2020 KF acquisisce l'intero capitale di Contea Valutazioni, fondata nel 2015 e focalizzata sull'attività di Esperto Indipendente. Contea fornisce servizi di valutazione a alcune fra le più prestigiose SGR italiane.

Nel 2021 entra in Assoimmobiliare.

Il 30 dicembre 2021 diventa effettiva la trasformazione societaria di KF in Società per Azioni. La variazione rappresenta di fatto un importante traguardo lungo il percorso di crescita e sviluppo che sta contraddistinguendo KF nel corso degli ultimi anni. In concomitanza con la trasformazione societaria, e in linea con il processo di evoluzione della società, KF ha operato anche una modifica della sua denominazione. Il nuovo nome, KF Partnership.

Nel 2022 apre l'ufficio di Verona.

KF Partnership offre ai propri Clienti un supporto specialistico per accompagnarli nelle diverse fasi dell'investimento Real Estate, con lo scopo di rispondere alle necessità che possono verificarsi durante il percorso di investimento/disinvestimento, gestione e valorizzazione degli asset immobiliari.

I servizi di valutazione e di consulenza indipendente sono aderenti ai principali standard professionali ed etici richiesti dal mercato. KF Partnership garantisce la massima attenzione nella gestione del conflitto di interesse nello svolgimento delle proprie attività.

KF Partnership promuove i principi ESG: è impegnata da sempre nella promozione della diversità a tutti i livelli all'interno della società.

I professionisti in ambito Real Estate dispongono di competenze tecniche, valutative e finanziarie per soddisfare le molteplici esigenze del Cliente, per accompagnarlo nelle importanti scelte strategiche. L'organico aziendale è composto da geometri e architetti, ingegneri e geologi, economisti ed esperti in una molteplicità di settori immobiliari, tra i quali, ad esempio, fondi e società di asset management, REIT pubblici e privati, corporate, investitori istituzionali, developer, istituti di credito e assicurazioni.

La copertura territoriale internazionale e locale permette di garantire una conoscenza capillare dei mercati e di offrire una consulenza qualificata, sia sui grandi progetti ubicati nelle principali piazze mondiali, sia per investimenti in mercati locali. La sede KF Partnership in Italia è ubicata a Milano, con uffici presenti anche a Roma e Verona. KF Partnership ha un organico composto da oltre 16 dipendenti in Italia dedicati alla consulenza immobiliare; la presenza territoriale è assicurata da un network di studi tecnici con una copertura provinciale.

Le Principali Aree Consulenziali comprendono: Advisory, Valuation, Property Management, Building Management, Technical & Environmental Services, Project Management, Health & Safety.

2. DESCRIZIONE DEI SERVIZI

Ai fini di definire le opzioni strategiche di asset management il Cliente ha richiesto la valutazione del bene immobiliare costituito da un Villino d'epoca ad uso ufficio situato in Roma, in Via Dei Villini 3/A.

KF Partnership determinerà il Valore di Mercato di detto immobile, considerandolo come libero e disponibile per essere locato ad un canone di mercato (*"Vacant possession value"*). Nel caso specifico l'immobile sopra riportato, verrà considerato, regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio/catastale, nonché disponibile alla vendita.

3. DEFINIZIONI

Nella presente Offerta ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nell'Offerta stessa.

- "Immobile" (di seguito la "proprietà") indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- "Unità immobiliare" (di seguito la "proprietà") indica la singola e determinata porzione di un fabbricato costituito da più "unità immobiliari" (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- "Valutazione" indica "un'opinione sul valore di un'attività o passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Se redatte in forma scritta, tutte le consulenze valutative fornite dai membri RICS sono soggette - senza deroghe (PS 1 paragrafo 1.1) - ad almeno alcuni dei requisiti del Red Book Global Standards. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione" (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022; traduzione redatta a cura di KF Partnership).

- “Valore di Mercato” indica “l’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022; traduzione tratta da ed. italiana 2020).
- “Canone di Mercato” indica “l’ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (Standard di Valutazione RICS (Red Book) 2022; traduzione tratta da ed. italiana 2020).
- “Superficie lorda” espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzzeria delle murature confinanti verso terzi.
- “Superficie commerciale” espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.

4. CRITERI VALUTATIVI

4.1 KF Partnership procederà, con le modalità e nei tempi che saranno concordati con il Cliente, ad effettuare un sopralluogo sulle proprietà, per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente medesimo, tutti i dati (qualità costruttive, stato di conservazione, ecc.) necessari allo sviluppo delle Valutazioni. La consistenza edilizia delle varie unità immobiliari verrà rilevata dalla documentazione/planimetrie che saranno fornite dal Cliente, procedendo alla verifica a campione attraverso delle misurazioni in situ. KF Partnership, inoltre, procederà alla verifica della situazione urbanistica delle proprietà, sia sulla base della documentazione fornita dal Cliente, sia eventualmente, conducendo specifiche indagini presso i competenti uffici pubblici.

4.2 KF Partnership determinerà il Valore di Mercato delle proprietà assumendo, come ipotesi di riferimento, una compravendita frazionata di ciascuna di esse e considerando la situazione locativa e manutentiva in essere alla data della stima.

4.3 In sede di Valutazione, KF Partnership adotterà metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai “criteri valutativi” di seguito illustrati.

- a) Metodo Comparativo (o del Mercato): si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- b) Metodo Reddittuale prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
 - i. Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla proprietà.
 - ii. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:

- a) sulla determinazione, per un periodo di n anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
 - b) sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
 - c) sull'attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).
- iii. Metodo della Trasformazione: si basa sull'attualizzazione, alla data dello (Studio/Valutazione), dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare (relativa alla proprietà) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata.

I criteri valutativi sopra descritti saranno utilizzati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro a discrezione di KF Partnership, tenendo presente che gli stessi non sono sempre applicabili a causa delle difficoltà di individuare mercati di riferimento.

4.4 KF Partnership non considererà le eventuali passività ambientali gravanti sulle proprietà. Per "passività ambientali" s'intendono tutti i costi da sostenere, sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale.

4.5 KF Partnership determinerà il Valore di Mercato nel presupposto del massimo e migliore utilizzo delle proprietà, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà stesse il massimo valore.

5. AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

5.1 KF Partnership indicherà espressamente la data alla quale saranno riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa sarà basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

KF Partnership non procederà alla verifica puntuale in loco delle dimensioni della proprietà oggetto della presente analisi.

Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni delle proprietà in esame saranno fornite da KF Partnership al solo scopo di consentire l'identificazione delle stesse.

Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un notaio o legale.

Le planimetrie, qualora presenti, saranno da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui esse sono collocate. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

5.2 KF Partnership non eseguirà alcuna indagine ambientale, ma presumerà la conformità delle proprietà in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. KF

Partnership, inoltre, presumerà che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi e concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

5.3 La stima di valore che KF Partnership eseguirà esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

5.4 KF Partnership non eseguirà verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

5.5 KF Partnership non eseguirà alcuna analisi del suolo, né analizzerà i diritti di Proprietà e di sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

5.6 KF Partnership presupporrà che le proprietà siano conformi al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Presupporrà, inoltre, che il diritto di Proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di Proprietà altrui né sconfinamento.

5.7 Non saranno considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della/e proprietà. I valori espressi non comprenderanno l'IVA.

5.8 Il sopralluogo alle proprietà sarà condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Cionondimeno, KF Partnership non esprimerà opinioni, né si renderà responsabile circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

5.9 In relazione ai beni oggetto della Valutazione, KF Partnership non verificherà l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si baserà in merito esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non eseguirà verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente.

5.10 Le conclusioni di valore che saranno espresse da KF Partnership non potranno essere considerate come sostitutive delle conclusioni, determinazioni e decisioni assunte dal Cliente e/o dai terzi investitori.

6. OBBLIGHI DEL CLIENTE

6.1 In aggiunta a tutti gli altri obblighi contenuti nella presente Offerta, il Cliente, in caso di accettazione della stessa, sarà tenuto a fornire ogni informazione o chiarimento richiesto dalle persone incaricate da KF Partnership dell'esecuzione dei servizi, e a consegnare tempestivamente a KF Partnership ogni ulteriore elemento di valutazione in suo possesso

(copia degli eventuali contratti di locazione, progetti di sviluppo della proprietà, ecc.), nonché la documentazione necessaria all'individuazione della proprietà (planimetrie, sezioni e prospetti dei fabbricati, planimetrie generali dell'area e superficie reale e/o catastale della stessa, titolo di Proprietà, ecc.).

6.2 Il Cliente sarà, inoltre, tenuto a fornire al personale KF Partnership, e agli eventuali collaboratori, dettagliate informazioni sui rischi specifici presenti nell'ambiente in cui predetto personale sarà destinato ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate in relazione alla propria attività di protezione.

7. TERMINI DI CONSEGNA E FORMA DEL RAPPORTO

7.1 Nel termine indicativo di quindici giorni lavorativi dalla data di accettazione della presente Offerta, dalla messa a disposizione della documentazione, nonché dalla data di esecuzione del sopralluogo, oltre che da quanto contenuto nel successivo punto 9.3, KF Partnership comunicherà i propri risultati preliminari.

7.2 I risultati della Valutazione eseguita, che KF Partnership trasmetterà successivamente alla consegna dei risultati preliminari, saranno riassunti in un Rapporto, fornito in un'unica copia a scelta del Cliente in formato cartaceo o in formato PDF (in mancanza di indicazione specifica, il Rapporto verrà fornito solo in formato PDF) e articolato come segue:

- 1) Una lettera introduttiva ("LETTERA VALORI") con i seguenti contenuti:
 - identificazione della proprietà;
 - illustrazione delle caratteristiche e degli obiettivi della Valutazione;
 - descrizione delle premesse e delle fasi del processo di valutativo;
 - conclusioni di valore;
- 2) Avvertenze e limiti della Valutazione;
- 3) Condizioni Generali di Servizio;
- 4) Un Report valutativo in cui verranno sistematicamente riportate le seguenti informazioni: descrizione della proprietà, analisi urbanistica, descrizione del mercato immobiliare di riferimento, griglia di aggiustamento dei comparativi, analisi valutativa e valutazione, allegati (carte stradali, fotografie, planimetrie etc.).

8. TEAM DI LAVORO

Nell'ambito dell'espletamento delle attività sottostanti la presente Offerta, KF Partnership metterà a disposizione i seguenti professionisti:

Coordinamento Generale e Responsabili di Progetto:

- Lorenzo Bonomelli, Dott. Ing. MRICS, RICS Valuer – Amministratore Delegato
- Vittorio Mangili, Ing., MRICS – Direttore Tecnico
- Alessandro Pedrazzi, Dott. – Consigliere Delegato

9. CORRISPETTIVO E TERMINI DI PAGAMENTO

9.1 Quale corrispettivo per i servizi previsti dalla presente Offerta, il Cliente corrisponderà a KF Partnership l'importo di € 2.400 (Euro duemilaquattrocento/00), oltre all'IVA di legge.

9.2 I corrispettivi sono da intendersi comprensivi delle spese vive sostenute per l'esecuzione dei servizi, ma non degli eventuali costi relativi a diritti di segreteria, catastali, bolli, visure, sanzioni, copie, scansioni etc. che, qualora dovessero rendersi necessari, saranno totalmente rimborsati dal Cliente a piè di lista.

9.3 La fatturazione del corrispettivo di cui sopra avverrà come segue:

- 100,00% del corrispettivo pattuito, oltre alle spese vive sostenute, alla consegna del Rapporto.

Il pagamento dovrà essere eseguito dal Cliente entro 30 (trenta) giorni dalla data di emissione della fattura relativa al saldo del corrispettivo pattuito.

9.4 Reliance e Re-addressing - Traduzioni

Resta inteso che eventuali richieste di Reliance o Re-addressing, nonché richieste di traduzioni in lingua diversa da quella prevista dalla presente Offerta, non fanno parte della medesima e saranno quotate eventualmente e successivamente con modalità da stabilirsi di volta in volta.

Si segnala che, nell'eventualità di richiesta di Reliance o Re-addressing a soggetti terzi coinvolti nell'operazione, e in particolare nell'ambito di erogazione di finanziamenti, è necessario considerare che gli stessi, per procedura interna e/o in osservanza alle vigenti normative di settore (es. Testo ABI "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"), potrebbero richiedere l'adozione di criteri di analisi e metodologie valutative diverse rispetto a quelle illustrate da KF Partnership nell'ambito della presente Offerta.

In ogni caso, nei confronti dei destinatari di Reliance o Re-addressing troveranno applicazione le finalità, assunzioni, qualificazioni, limitazioni di responsabilità e le condizioni generali di servizio indicate nel Rapporto loro consegnato.

10. CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO E TERMINI DI VALIDITÀ DELL'OFFERTA

10.1 Le Condizioni Generali di Servizio di cui all'"Allegato A" costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Offerta.

10.2 La presente Offerta, unitamente alle predette Condizioni Generali di Servizio, definisce i termini dell'accordo tra le Parti e supera qualsiasi precedente accordo e/o comunicazione concernente gli stessi argomenti.

10.3 La validità della presente Offerta è di 30 (trenta) giorni dalla data di emissione.

11. MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA

11.1 La presente Offerta può essere sottoscritta da KF Partnership anche mediante firma digitale ed inviata a mezzo MAIL ORDINARIA o PEC.

11.2 L'accettazione della presente Offerta, comprensiva delle allegate Condizioni Generali di Servizio, dovrà essere resa ai sensi dell'art. 1326 c.c. mediante sottoscrizione del modulo di accettazione che sarà trasmesso da KF Partnership al Cliente contestualmente all'Offerta. Il Cliente dovrà restituire il modulo di accettazione, debitamente compilato e sottoscritto in tutte le sue parti, anche ai sensi degli 1341 e 1342 c.c., all'indirizzo MAIL ORDINARIA o PEC di KF Partnership indicato in intestazione, qualora proceda alla sottoscrizione con firma digitale. Qualora, invece, il Cliente proceda alla sottoscrizione in originale, il modulo dovrà essere restituito a KF Partnership a mezzo posta o mediante consegna a mano.

11.3 La data di validità dell'accordo corrisponderà a quella della ricezione, da parte di KF Partnership, del modulo di accettazione, con le modalità di cui sopra, completo di tutte le sottoscrizioni.

Nell'attesa di un Vostro cortese riscontro alla presente, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

KF Partnership S.p.A.
Lorenzo Bonomelli
(Amministratore Delegato)



Allegati:

- Allegato A: Condizioni Generali del Servizio

Allegato A – Condizioni Generali del Servizio

1. Contratto

Le presenti Condizioni Generali di Servizio (di seguito “Condizioni Generali”) costituiscono parte integrante e sostanziale dell’Offerta cui sono allegate.

Il Contratto che regola questo incarico, Condizioni Generali di Servizio incluse, riflette interamente gli accordi intercorsi tra KF Partnership S.p.A., (di seguito “KF Partnership”) e il Cliente. Esso sostituisce ogni precedente accordo, sia verbale, sia scritto e non può essere modificato, se non mediante accordo scritto tra le Parti.

2. Cedibilità del Contratto e del Credito

Nessuna delle Parti potrà cedere a terzi il Contratto, in tutto o in parte, senza il preventivo consenso scritto dell’altra, secondo il disposto dell’art. 1406 c.c., salvo nel caso di cessione di azienda. Il Cliente non potrà delegare terzi ad eseguire il pagamento del corrispettivo stabilito a favore di KF Partnership senza il consenso scritto di KF Partnership.

Il Cliente riconosce di essere stato informato da KF Partnership sull’eventualità di una possibile cessione del credito a titolo definitivo a beneficio di una qualsiasi persona giuridica a scelta di KF Partnership, denominata qui di seguito Cessionario.

Il Cliente consente, sin d’ora e senza riserve, ad una tale cessione e si impegna a firmare su richiesta di KF Partnership ogni documento necessario alla regolarizzazione giuridica e amministrativa. Detta cessione potrà eventualmente essergli semplicemente notificata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o attraverso atto stragiudiziale.

A decorrere dall’eventuale cessione del credito il Cliente sarà obbligato di diritto nei confronti del Cessionario al pagamento di qualsiasi somma dovuta secondo il presente Contratto ed al rispetto di ogni suo obbligo.

3. Utilizzo dei risultati dell’incarico da parte del Cliente

Soltanto il Cliente firmatario del Contratto può utilizzare i risultati dell’incarico svolto da KF Partnership. Il Cliente non potrà consentire a terzi l’utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto da KF Partnership come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

4. Comunicazioni

Le Parti hanno facoltà di comunicare e trasferire informazioni tra loro a mezzo di e-mail, eccetto che tali forme di comunicazione siano espressamente escluse dal Contratto. Il Cliente ha l’onere di comunicare e fornire informazioni al team assegnato da KF Partnership allo svolgimento dell’incarico. Il team assegnato all’incarico non è tenuto ad essere al corrente di informazioni fornite da altri, seppure appartenenti a KF Partnership. Né il Cliente potrà presumere che il team assegnato all’incarico sia al corrente di informazioni fornite a terzi.

5. Corrispettivo e pagamenti

Il corrispettivo stabilito a favore di KF Partnership non è condizionato ai risultati dell’incarico, alle opinioni e conclusioni di valore raggiunte o alle analisi tecniche svolte, né ad alcun fatto successivo in qualche modo collegabile ai risultati dell’incarico. Il Cliente pagherà le fatture emesse da KF Partnership alle scadenze pattuite.

5.1. Responsabilità solidale

Nel caso in cui il Cliente richieda che le attività oggetto della presente Offerta siano fatturate ad altro e diverso soggetto, KF Partnership provvederà in tal senso, a condizione che detto altro diverso soggetto assuma formalmente il debito a suo carico, sottoscrivendo l'apposito documento che gli verrà opportunamente inoltrato da KF Partnership e accetti, nel caso in cui faccia richiesta, che le prestazioni di KF Partnership si intendano eseguite anche nel proprio interesse, le Finalità, Definizioni, Criteri valutativi, le Conclusioni, le Assunzioni ed i Limiti della Valutazione, limitazioni di responsabilità nonché tutte le presenti Condizioni Generali di Contratto.

Il Cliente resterà, comunque, solidalmente responsabile per il pagamento del corrispettivo nei confronti di KF Partnership.

5.2. Ritardo nel pagamento

KF Partnership si riserva la facoltà, in caso di mancato pagamento degli acconti pattuiti, di sospendere le prestazioni fino all'avvenuto saldo di quanto dovuto.

5.3. Mutamento delle condizioni patrimoniali del Cliente

KF Partnership si riserva altresì la facoltà di sospendere la prestazione del servizio oggetto del Contratto, nel caso le condizioni patrimoniali del Cliente siano divenute tali da porre in evidente pericolo il conseguimento del corrispettivo da parte di KF Partnership, salvo che il Cliente non presti idonea garanzia (ex art. 1461 c.c.).

5.4. Interessi

In caso di ritardo rispetto ai termini di pagamento pattuiti, saranno dovuti, per il periodo intercorrente tra la data di scadenza e la data dell'effettivo saldo, gli interessi moratori al saggio previsto dall'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 231/2002.

6. Riservatezza dei dati e delle informazioni. Autorizzazione

KF Partnership, salvo quanto strettamente finalizzato all'adempimento ed all'espletamento del presente incarico, si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità e salvo che le attività oggetto del Contratto prevedano la comunicazione di tali dati a Enti Pubblici interessati nello svolgimento dell'incarico e, esclusivamente per il caso di attività di data room, a soggetti terzi autorizzati dal Cliente all'accesso alla piattaforma di gestione documentale.

Il Cliente presta espressamente il proprio consenso al trattamento dei dati tecnici, valutativi e quantitativi relativi all'oggetto dell'incarico da parte di KF Partnership e autorizza quest'ultima a trasmettere a soggetti terzi i predetti dati in forma aggregata per finalità di studio e ricerca.

KF Partnership avrà il diritto di mostrare i file e le note di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità svolte da enti accreditati ai quali KF Partnership è associata. Sia KF Partnership che gli enti di certificazione garantiranno, per queste forme di accesso ai dati, la stessa riservatezza.

Le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:

- i. esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
- ii. le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a KF Partnership, siano già pubbliche;
- iii. le informazioni siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il Cliente.

Il Cliente non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, i risultati del lavoro svolto da KF Partnership, il materiale riservato di proprietà di KF Partnership e l'oggetto dell'incarico, del servizio e

del ruolo svolto da KF Partnership, fatto salvo il caso in cui i terzi siano espressamente contemplati nel Contratto e fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.

Il possesso del Rapporto finale - in originale o in copia - non dà dunque il diritto di renderlo pubblico attraverso pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di KF Partnership.

Il Cliente autorizza KF Partnership a far menzione del proprio nome e/o marchio ai fini di referenza commerciale.

7. Protezione dei dati personali

Le Parti riconoscono che ciascuna di esse tratterà i dati personali in relazione all'esecuzione delle proprie obbligazioni ovvero all'esercizio dei propri diritti derivanti da questo Contratto e/o all'adempimento di obblighi di legge o di regolamento e che gli accordi tra esse definiranno il ruolo di ciascuna Parte (quale Titolare o Responsabile del Trattamento) in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Salvo non sia diversamente stabilito, le Parti concordano e riconoscono che laddove ciascuna Parte tratti i dati in conseguenza a questo Contratto, la stessa eseguirà il trattamento per le proprie finalità e, in quanto tale, verrà identificata come Titolare del Trattamento in relazione alla vigente normativa sulla protezione dei dati personali.

Ciascuna Parte riconosce e si impegna ad ottemperare alle obbligazioni derivanti dalla vigente normativa sulla protezione dei dati personali nella misura in cui trovino applicazione all'esecuzione dei propri obblighi ovvero all'esercizio dei propri diritti ai sensi del presente Contratto.

8. Limitazione della responsabilità per il caso di forza maggiore

Né il Cliente, né KF Partnership, saranno responsabili di eventuali ritardi o mancanze verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico e dovuti a circostanze che si trovano al di fuori del loro controllo individuale.

9. Legge applicabile e Foro competente

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Milano.

10. Limitazione della responsabilità e del risarcimento

La responsabilità di KF Partnership per eventuali conseguenze pregiudizievoli derivate al Cliente in dipendenza dello svolgimento dell'incarico e la misura massima del risarcimento del danno sono comunque e sempre limitati nei confronti del Cliente e dei destinatari delle eventuali Reliance letters e Re-Addressing, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo e colpa grave di KF Partnership, all'onorario stabilito nel presente Contratto a favore di KF Partnership, da intendersi come limite in aggregato per tutte le pretese di indennizzo/risarcimento eventualmente formulate da tutti i destinatari del Rapporto e delle Reliance e/o Re-addressing.

KF Partnership, a ciò sin d'ora autorizzata in tal senso dal Cliente, documenterà l'onorario mediante la esibizione dell'incarico sottoscritto dal Cliente e delle fatture quietanziate, che faranno fede nei confronti dei destinatari del Rapporto e delle Reliance Letter e/o Re-addressing.

Mentre si trova nella proprietà del Cliente, il personale KF Partnership assegnato all'incarico si impegna a conformarsi a tutte le prescrizioni ed a tutte le procedure di sicurezza richieste dal Cliente.

11. Assicurazione

KF Partnership dichiara e garantisce di essere in possesso di valide e adeguate coperture assicurative professionali.

In particolare, KF Partnership è in possesso di Polizza Assicurativa per la responsabilità professionale (Professional Liability), il cui certificato verrà consegnato su richiesta del Cliente.

12. Indipendenza delle Parti

KF Partnership ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto KF Partnership si riserva il diritto di utilizzare consulenti esterni. KF Partnership è una società che rispetta la legge sulle pari opportunità.

13. Subappalto

KF Partnership si riserva la facoltà di avvalersi di terzi subappaltatori nell'esecuzione di tutti o di parte dei servizi oggetto della presente, fermo restando che, con la sottoscrizione della presente Offerta, il Cliente presta sin d'ora il proprio consenso al subappalto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1656 c.c.

In caso di nomina del subappaltatore da parte di KF Partnership, resta ferma in ogni caso la responsabilità di KF Partnership nei confronti del Cliente, nei limiti indicati nella presente Offerta, per i servizi forniti al Cliente per il tramite del subappaltatore.

In caso di nomina del subappaltatore, questi sarà tenuto ai medesimi obblighi di riservatezza previsti nella presente Offerta in capo a KF Partnership.

14. Limitazioni nell'uso del Rapporto

Il Rapporto predisposto da KF Partnership potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto e secondo le avvertenze specificate nel Rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio.

15. Presupposti e circostanze giuridico-legali

KF Partnership non assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. KF Partnership non verificherà, né la titolarità, né le passività gravanti sulla proprietà. A meno che non sia stato stabilito altrimenti nel Contratto, KF Partnership presupporrà che il titolo di Proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di Proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure.

16. Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente

Tutti i documenti, le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali KF Partnership baserà le proprie considerazioni e conclusioni di valore o analisi tecniche o semplicemente citerà nel Rapporto finale, saranno assunti come conformi agli originali, attendibili ed accurati, salvo che non rientri espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati e informazioni.

KF Partnership non assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi, quantunque raccolti presso fonti affidabili.

17. Assegnazione della proprietà dei documenti

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da KF Partnership rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno 5 (cinque) anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

18. Standard professionali

KF Partnership svolgerà l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili, oppure essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto da KF Partnership, dovranno giudicarne l'operato di KF Partnership sulla base di quanto stabilito in Contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

19. Ambito dell'incarico

KF Partnership sarà tenuta a rispettare le condizioni previste dal Contratto solo per quanto riguarda i servizi specificatamente indicati nello stesso e le modifiche riguardanti l'ambito di tali servizi espressamente indicate in ogni successivo accordo scritto tra le Parti. Di conseguenza, l'incarico oggetto della presente Offerta non include servizi che non siano correlati, né alcuna responsabilità di aggiornare il lavoro una volta che questi siano stati completati.

KF Partnership, inoltre, si riserva il diritto di rifiutare di eseguire qualsiasi servizio aggiuntivo nel caso in cui ritenga che tali servizi possano generare un conflitto di interessi reale o anche solo percepito, o nel caso in cui l'esecuzione di tali attività sia illegale o in violazione delle normative applicabili o degli standard professionali.

20. Oneri esclusi

I servizi offerti da KF Partnership non prevedono che il personale KF Partnership presti testimonianza o presenzi in Tribunale e/o Arbitrati, in udienze e altro, a meno che ciò non sia stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto.

21. Validità dell'offerta

La validità della presente Offerta è di 30 (trenta) giorni dalla data di emissione.

22. Conflitto di interesse

KF Partnership, decorsi 6 (sei) mesi dalla data di consegna del Rapporto, si riterrà libera di presentare a soggetti terzi offerte per servizi relativi alle stesse proprietà immobiliari oggetto della presente Offerta.

23. Termine di decadenza per le contestazioni, Reclamo, Termine di prescrizione dell'azione

Ferma peraltro l'applicazione di norme inderogabili di legge, il Cliente potrà manifestare, a pena di decadenza, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento del Rapporto, la propria insoddisfazione inviando a KF Partnership un reclamo all'indirizzo info@kfpartnership.it, nel quale indicherà con precisione i motivi della propria insoddisfazione e gli eventuali vizi, errori e/o difformità oggetto di contestazione. Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, KF Partnership esaminerà l'eventuale reclamo con puntale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto.

KF Partnership ed il Cliente riconoscono e dichiarano espressamente che il presente contratto costituisce contratto di appalto di servizi e che, conseguentemente, l'azione nei confronti di KF Partnership è in ogni caso soggetta al termine di prescrizione biennale di cui all'art. 1667 c.c.

24. Prevalenza

Qualora il Cliente emetta un Suo ordine di acquisto a copertura del presente incarico, resta inteso che esso non modifica i termini e le condizioni di questa Offerta -se non per quanto espressamente convenuto tra le Parti e definito in una lettera di variazione- né modifica le responsabilità delle Parti contraenti.

25. Informativa sul trattamento dei dati personali

Una completa Informativa in conformità con ex art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 sulla protezione dei dati personali (GDPR) e D.Lgs. 196/03 con successive modifiche apportate dal D.Lgs. 101/18 è disponibile accedendo al sito internet www.kfpartnership.it/download.