



CONSULENZA



CHECK LIST PER L'ATTIVITA' DI DUE DILIGENCE

1.1 INTRODUZIONE

La redazione della Due Diligence rappresenta una pratica sempre più diffusa nelle operazioni di trasferibilità di un immobile, andando ad individuare le criticità riconducibili all'asset oggetto dello studio, che potrebbero inficiarne il valore. L'elaborazione di una Due Diligence affronta diverse tematiche che è necessario indagare ed approfondire proprio per rilevare le problematiche eventualmente presenti e determinare l'impatto di queste sul valore dell'asset.

La vastità delle tematiche interessate comporta il recupero e l'analisi di molti documenti. La creazione di una checklist, che raggruppi la documentazione necessaria in relazione agli ambiti di analisi può essere un valido strumento di lavoro. Di seguito viene riportato un esempio di check list per la redazione di una Due Diligence completa.

1.2 CHECK LIST

Documento/Informazione	Commenti	Status
1. PROPRIETÀ E CATASTO		
1.1. Atti pubblici o scritture private concernenti la creazione di vincoli sull'Immobile o di diritti di terzi.		Aperta/Chiusa
1.2. Atti di provenienza o altri atti concernenti il titolo di proprietà o costitutivi o dichiarativi di diritti reali o obbligazioni riguardanti l'Immobile e le aree su cui insiste (ad es. diritti di prelazione).		Aperta/Chiusa
1.3. Relazione Notarile nel ventennio con indicazione delle iscrizioni o trascrizioni presenti sull'Immobile, quali, a titolo esemplificativo quelle riguardanti diritti reali di godimento e di garanzia, obbligazioni <i>propter rem</i> , atti d'obbligo, convenzioni urbanistiche o atti similari, servitù attive e passive, domande giudiziali, sentenze dichiarative o costitutive di diritti reali, atti o provvedimenti relativi a dichiarazioni di pubblica utilità, espropri, sequestri, requisizioni, pignoramenti o esecuzioni coattive.		Aperta/Chiusa
1.4. Contratti di finanziamento garantiti da ipoteca sull'Immobile.		Aperta/Chiusa
1.5. Elenco, breve descrizione e documentazione relativa ad eventuali vincoli paesaggistici, storici, architettonici, artistici, archeologici ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004, come modificato (e precedenti disposizioni normative in materia), e delle leggi n. 394/1991 e n. 431/1985, sia registrati sia non registrati presso il competente Ufficio del Territorio riguardanti l'Immobile.		Aperta/Chiusa
1.6. Vincoli idrogeologici, sismici, stradali/autostradali/aeroportuali/ferroviari, per elettrodotti ed ogni altro vincolo di qualsiasi natura che incida sull'Immobile.		Aperta/Chiusa
1.7. Informazioni relative ad ogni potenziale, pendente o concluso procedimento di esproprio e copia dei relativi atti ed informazioni relative allo stato delle procedure di esproprio (emissione del decreto di occupazione temporanea o del decreto di esproprio definitivo).		Aperta/Chiusa
2. Locazioni ed altri diritti di godimento		

Documento/Informazione	Commenti	Status
2.1. Contratti di locazione, comodato, affitto d'azienda, di ramo d'azienda o similari stipulati per il godimento dell'Immobile.		Aperta/Chiusa
2.2. Documentazione attestante l'adempimento delle formalità di registrazione dei contratti.		Aperta/Chiusa
2.3. Corrispondenza e documentazione relativa alla cessione o alla sub-locazione e, in generale, relativa a contratti di locazione, comodato affitto d'azienda, di ramo d'azienda o similari stipulati per il godimento dell'Immobile.		Aperta/Chiusa
2.4. Contenzioso pendente o minacciato relativo a contratti di locazione, incluse le informazioni relative agli inadempimenti in essere da parte dei conduttori.		Aperta/Chiusa
2.5. Elenco di occupazioni abusive o sine titolo e di turbative del possesso, della detenzione o del godimento dell'Immobile o porzioni di esso.		Aperta/Chiusa
3. Altri Contratti		
3.1. Contratti preliminari, opzioni o proposte irrevocabili di acquisto accettate con i quali la Società si sia già impegnata a cedere a terzi determinati beni, con espressa indicazione delle caparre e/o degli acconti già versati e con la data di stipulazione del relativo rogito.		Aperta/Chiusa
3.2. Atti e contratti afferenti all'Immobile ed oggetto di cessione unitamente all'Immobile (es. consorzi di gestione, etc.).		Aperta/Chiusa
3.3. Contratti di gestione, appalto e manutenzione dell'Immobile.		Aperta/Chiusa
3.4. Elenco dei rapporti di portierato e guardiania e condizioni contrattuali, individuali e collettive.		Aperta/Chiusa
3.5. Elenco dei contributi e delle agevolazioni pubbliche a qualunque titolo percepiti dalla Società ed eventuali provvedimenti di revoca, decadenza, restituzione degli stessi.		Aperta/Chiusa
4. Controversie		
4.1. Informazioni (e tutta la documentazione disponibile) concernenti domande giudiziali, controversie o procedimenti di qualsiasi tipo, compresi quelli amministrativi e arbitrali e le procedure conciliative, pendenti o potenziali, minacciati, iniziati, o conclusi negli ultimi 5 anni, in relazione all'Immobile o comunque ad essi connessi, nonché eventuale documentazione e corrispondenza relativa a richieste di risarcimento danni o di indennizzo avanzate da qualunque terzo.		Aperta/Chiusa
4.2. Elenco delle sentenze, ingiunzioni, decreti, ordinanze o sanzioni amministrative, comunque denominate, che siano state, siano o possano essere emanate in relazione all'Immobile o che comunque li possano		Aperta/Chiusa

Documento/Informazione	Commenti	Status
riguardare.		
5. Autorizzazioni		
5.1. Copia di ogni atto anche convenzionale inerente procedimenti autorizzatori avviati e delle autorizzazioni rilasciate per lo svolgimento delle attività sanitarie nell'Immobile.		Aperta/Chiusa
5.2. Copia di ogni autorizzazione richiesta o rilasciata per la somministrazione di alimenti e bevande e per altre attività (es. giochi, scommesse, vendita giornali) esercitate nell'Immobile.		Aperta/Chiusa
5.3. Informazioni e tutta la documentazione disponibile (es. compresi i contratti di affitto o cessione d'azienda e le locazioni etc.) concernenti il trasferimento o il subentro nelle autorizzazioni di qualsiasi altra natura e lo svolgimento nell'Immobile delle attività (es. vendita giornali) subordinate ad autorizzazione.		Aperta/Chiusa
5.4. Copia delle autorizzazioni (anche conseguita mediante presentazione di Scia, Dia domande ecc.) per l'esercizio delle attività nell'Immobile, se previste dalle previsioni normative e regolamentari applicabili.		Aperta/Chiusa
6. Fiscale		
6.1. <u>IMU/TASI</u>		
6.1.1. Copia dei modelli di dichiarazione originaria relativi all'Immobile posseduti e delle dichiarazioni successive eventualmente presentate, comprensive delle relative ricevute di presentazione.		Aperta/Chiusa
6.1.2. Copia dei dettagli di calcolo dell'IMU/TASI e delle deleghe di versamento quietanzate (modelli F24) relative al pagamento dei tributi in oggetto dovuti a titolo di saldo e acconto per gli anni 2015 a 2020.		Aperta/Chiusa
6.2. <u>Imposta di registro ed altri tributi minori</u>		Aperta/Chiusa
1.1.1. Atti impositivi eventualmente notificati dall'Amministrazione Finanziaria (anche se non ancora definitivi) in relazione ai quali risultano applicabili le imposte di registro, ipotecarie e catastali.		Aperta/Chiusa
1.1.2. Copia delle deleghe di versamento quietanzate relative al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (anche in relazione agli atti di locazione di cui al precedente punto 2 e agli altri atti di cui al punto 3, qualora applicabile).		Aperta/Chiusa
6.3. <u>Varie</u>		
1.1.3. Documentazione relativa all'eventuale contenzioso fiscale in essere in capo alla Società, ove connesso all'Immobile e all'attività commerciale ivi esercitata,		Aperta/Chiusa

Documento/Informazione	Commenti	Status
nonché copia degli eventuali processi verbali di constatazione ancorché non ancora tramutati in provvedimenti impositivi o sanzionatori e/o avvisi di accertamento notificati alla Società da parte dell'Amministrazione finanziaria.		
7. Assicurazioni		
7.1. Polizze assicurative stipulate in relazione all'Immobile e documentazione relativa ai pagamenti, ai rinnovi, alle denunce di sinistri ed alla loro liquidazione o contestazione ed ulteriore documentazione rilevante, ove applicabile.		Aperta/Chiusa
8. Catasto		
8.1. Terreni		
8.1.1. Visura catasto terreni		Aperta/Chiusa
8.1.2. Estratto di mappa		Aperta/Chiusa
8.2. Fabbricati		
8.2.1. Visure catasto fabbricati		Aperta/Chiusa
8.2.2. Schede catastali (rilasciate dall'Agenzia delle Entrate); denunce di accatastamento/variazione (Modulistica DoCFa) con relative schede catastali.		Aperta/Chiusa
8.2.3. Dichiarazione di conformità catastale redatta ai sensi della L 122/2010 art 19 comma 4.		Aperta/Chiusa
9. Edilizia		
9.1. Titoli Abitativi		
9.1.1. Licenze edilizie; concessioni edilizie; autorizzazioni edilizie; permessi di costruire (anche a sanatoria), relativi all'Immobile, il suo ampliamento o modifica, autorizzazioni alla realizzazione degli interventi edilizi o delle opere pubbliche/di pubblico interesse.		Aperta/Chiusa
9.1.2. Licenze edilizie; concessioni edilizie; autorizzazioni edilizie; permessi di costruire (anche a sanatoria), relativi all'Immobile, il suo ampliamento o modifica, autorizzazioni alla realizzazione degli interventi edilizi o delle opere pubbliche/di pubblico interesse.		Aperta/Chiusa
9.1.3. Qualsivoglia altra autorizzazione, autorizzazione, nulla osta, valutazione, parere licenza rilasciata o necessaria ai sensi delle previsioni normative e regolamentari di livello statale, regionale o locale applicabili in materia ambientale, culturale, paesaggistica, di tutela naturalistica, urbanistica ed edilizia.		Aperta/Chiusa

Documento/Informazione	Commenti	Status
9.1.4. Istanze di Condono Edilizio (L. 47/85 – L. 724/94 – L. 326/03) e/o relativi Provvedimenti di condono (in caso di sola istanza anche copia dei bollettini di versamento di oneri e/o oblazioni).		Aperta/Chiusa
9.1.5. DIA - Denuncia Inizio Attività; SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività; CIAL – Comunicazione Inizio Attività Libera; Comunicazioni ex Art 26 legge 47/85; Comunicazioni ex Art 48 legge 47/85; Eventuali provvedimenti presentati e/o rilasciati ai sensi di specifiche Leggi Regionali e/o Comunali; Pratica relativa all'adeguamento delle barriere architettoniche.		Aperta/Chiusa
9.2. <u>Agibilità</u>		
9.2.1. Certificato agibilità/abitabilità/usabilità ed e/o eventuali verbali di visita, aggiornati (o titoli assimilabili).		Aperta/Chiusa
9.2.2. Pratica richiesta agibilità ex art. 25 DPR 380 del 06/06/2001.		Aperta/Chiusa
9.2.3. Segnalazione Certificata di Agibilità ex DLgs 222 del 25/11/2016 (SCIA).		Aperta/Chiusa
9.3. <u>Strutture</u>		
9.3.1. Pratica denuncia opere strutturali al Genio Civile con relativi elaborati; Certificato di collaudo statico; Certificato di idoneità statica.		Aperta/Chiusa
9.3.2. Adempimenti di cui all'o.P.C.M. n. 3274/2003 e s.m.i.; Verifica di vulnerabilità sismica e rischio sismico.		Aperta/Chiusa
10. <u>Urbanistica</u>		
10.1. Documentazione relativa all'inquadramento urbanistico, paesaggistico e ambientale delle aree relative all'Immobile compresi tutti gli strumenti di pianificazione del territorio di carattere generale ed attuativo (quali PRG, PP, PI e PL, piani paesaggistici, piani di assetto idrogeologico, piani di bacino, piani territoriali di coordinamento provinciale, piani regionali se applicabili) corredati da estratti delle Norme Tecniche di Attuazione e delle Tavole relative all'Immobile e relative legende, nonché documentazione relativa a procedimenti di localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e ai procedimenti di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi (anche in variante al PRG) anche in forma semplificata (quali accordi di programma, sportello unico attività produttive).		Aperta/Chiusa
10.2. Accordi o convenzioni stipulati con le autorità pubbliche in relazione all'Immobile, incluse le informazioni e l'evidenza circa lo stato di adempimento degli obblighi anche in relazione alla realizzazione del		Aperta/Chiusa

Documento/Informazione	Commenti	Status
previsto ampliamento (es. oneri e opere di urbanizzazione); documentazione inerente all'eventuale partecipazione a consorzi di urbanizzazione ecc.		
10.3. Corrispondenza e contenzioso pendente o minacciato da parte delle autorità pubbliche, compreso l'elenco delle eventuali irregolarità edilizie per le quali non sia stata presentata domanda di condono o di accertamento di conformità.		Aperta/Chiusa
10.4. Certificati di collaudo opere di urbanizzazione; Atti di cessione opere di urbanizzazione e quietanza su pagamento di contributi di urbanizzazione, extraoneri o contributo straordinari.		Aperta/Chiusa
10.5. Atti d'obbligo o d'imposizione di vincolo urbanistico (ove presenti).		Aperta/Chiusa
10.6. Certificato di destinazione urbanistica (obbligatorio solo quando esiste un mappale non edificato o area di pertinenza che supera i 5000 mq).		Aperta/Chiusa
11. Rendimento energetico		
11.1. AQE – ACE – APE ai sensi del DLgs 192/05 e DLgs 311/06 e s.m.i.		Aperta/Chiusa
12. Impianti elettrici		
12.1. Collaudo impianto elettrico rilasciato da tecnico abilitato Progetto impianto elettrico (se obbligatorio).		Aperta/Chiusa
12.2. Certificazione e marcatura CE dei quadri elettrici.		Aperta/Chiusa
12.3. Denuncia dell'impianto all'ISPESL e verifiche periodiche per impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione.		Aperta/Chiusa
12.4. Verifiche periodiche sull'impianto a cura della ditta responsabile della manutenzione tenuta in sede.		Aperta/Chiusa
12.5. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dall'installatore (L. 46/90 - DM 37/08) con relativi allegati obbligatori.		Aperta/Chiusa
12.6. Dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico (DM 37/08).		Aperta/Chiusa
12.7. Eventuali progetti e/o relazioni relativi a gruppi elettrogeni, gruppi di continuità, trasformatori.		Aperta/Chiusa
12.8. Denuncia di Installazione di gruppi elettrogeni e licenza fiscale.		Aperta/Chiusa
12.9. Certificati di collaudo.		Aperta/Chiusa
13. Impianti meccanici		
13.1. Libretto di centrale o di impianto ai sensi del DM 10 Febbraio 2014.		Aperta/Chiusa
13.2. Certificazioni delle sicurezze sull'impianto termico INAIL (ex ISPESL) (Pratica ISPESL e verifiche periodiche).		Aperta/Chiusa

Documento/Informazione	Commenti	Status
13.3. Collaudo impianto termico rilasciato da tecnico abilitato Pratica di isolamento termico (legge 10/91).		Aperta/Chiusa
13.4. Verifica annuale scarichi di combustione.		Aperta/Chiusa
13.5. Dichiarazione di conformità dell'impianto termico rilasciata dall'installatore (DM 37/08) con relativi allegati obbligatori.		Aperta/Chiusa
13.6. Progetto dell'impianto a gas.		Aperta/Chiusa
13.7. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico rilasciata dall'installatore (DM 37/08) con relativi allegati obbligatori.		Aperta/Chiusa
13.8. Certificati di collaudo.		Aperta/Chiusa
13.9. Dichiarazione utilizzo gas fluorurati (DLgs 26/2013).		Aperta/Chiusa
13.10. Libretto impianto di climatizzazione (DM 76 del 16/04/2013).		Aperta/Chiusa
13.11. Evidenza circa campagne di monitoraggio per il controllo della Legionella (es se presenti sistemi di raffrescamento/condizionamento, sistemi di accumulo acque).		Aperta/Chiusa
13.12. Evidenza circa il monitoraggio della qualità dei fluidi dei circuiti chiusi (es. analisi chimica acque nei circuiti e sistemi di raffrescamento/condizionamento, sistemi di accumulo acque).		Aperta/Chiusa
14. Impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi, scale mobili, ecc..)		
14.1. Dichiarazione di conformità dell'impianto rilasciata dall'installatore (DM 37/08) con relativi allegati obbligatori.		Aperta/Chiusa
14.2. Libretti di immatricolazione o libretto di impianto contenente dichiarazione di conformità CE dell'impianto e comunicazione da parte del Comune del n di matricola (DPR 162/99).		Aperta/Chiusa
14.3. Verbali di visita periodica biennale da parte di organismo notificato (DPR 162/99).		Aperta/Chiusa
14.4. Verbali di visita semestrali da parte della manutenzione.		Aperta/Chiusa
14.5. Certificati di collaudo.		Aperta/Chiusa
15. Impianti di sicurezza e speciali		
15.1. Denuncia dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche all'INAIL (ex ISPESL) (modello A) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01).		Aperta/Chiusa
15.2. Denuncia dell'impianto di messa a terra all'INAIL (ex ISPESL) (modello B) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01).		Aperta/Chiusa

Documento/Informazione	Commenti	Status
15.3. Verifiche periodiche ISPESL, ARPA, ASL o enti notificati relativamente a impianti di terra e dispositivi contro le scariche atmosferiche.		Aperta/Chiusa
15.4. Calcolo probabilistico di fulminazione ai sensi della CEI EN 62305 (dove previsto).		Aperta/Chiusa
15.5. Collaudo impianto antincendio rilasciato da tecnico abilitato.		Aperta/Chiusa
15.6. Dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio rilasciata dall'installatore (DM 37/08) con relativi allegati obbligatori.		Aperta/Chiusa
15.7. Progetto di impianto antincendio.		Aperta/Chiusa
15.8. Certificati di collaudo.		Aperta/Chiusa
15.9. Dichiarazione utilizzo gas fluorurati (DPR 27/01/2012 n 43).		Aperta/Chiusa
15.10. Impianti medicali		Aperta/Chiusa
16. Impianti fotovoltaici (se presenti)		
16.1. Progetto elettrico e Certificazioni di conformità; Richiesta di concessione per tariffe incentivanti e Convenzione per gli incentivi fotovoltaici; Progetto architettonico presentato in Comune; Accatastamento presentato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio; Altra documentazione utile a poter verificare la tipologia e le caratteristiche dell'impianto installato.		Aperta/Chiusa
17. Prevenzione incendi		
17.1. Valutazione del rischio di incendio e classificazione dell'attività.		Aperta/Chiusa
17.2. Certificazione dei materiali e corretta posa e costruzione.		Aperta/Chiusa
17.3. Richiesta parere di conformità del progetto di adeguamento di prevenzione incendi.		Aperta/Chiusa
17.4. Comunicazione da parte dei VVFF di approvazione progetto.		Aperta/Chiusa
17.5. Richiesta di sopralluogo per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.		Aperta/Chiusa
17.6. Progetto presentato ai VVF con relativi allegati.		Aperta/Chiusa
17.7. Certificato di Prevenzione Incendi.		Aperta/Chiusa
17.8. SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività Antincendio.		Aperta/Chiusa
18. Ambiente		
18.1. Documentazione inerente eventuali pozzi per l'emungimento delle acque di falda o inerenti		Aperta/Chiusa

Documento/Informazione	Commenti	Status
derivazioni di acque superficiali (autorizzazione alla ricerca delle acque sotterranee, concessione all'emungimento/derivazione delle acque, relazione geologica, denuncia annuale dei volumi di acqua prelevati, bollettini di pagamento dei canoni demaniali, denuncia di chiusura dei pozzi esistenti) (ove esistenti).		
18.2. Domanda di autorizzazione ed autorizzazione allo scarico delle acque reflue e/o apertura dei cavi fognari.		Aperta/Chiusa
18.3. Documentazione inerente alle reti di sotto servizi eventualmente presenti (collettori fognari, rete gas, acquedotto, reti per telecomunicazioni, ecc.).		Aperta/Chiusa
18.4. Comunicazione o Domanda di Autorizzazione o autorizzazione alle emissioni in atmosfera (ove necessario).		Aperta/Chiusa
18.5. Indagini su suolo, sottosuolo e acque sotterranee con particolare riferimento a (ove presenti): Indagini ambientali svolte su suolo e sottosuolo; Notifica di avvenuto inquinamento; Comunicazione di eventuali interventi di messa in sicurezza e messa in sicurezza d'emergenza svolti nell'area; Piano di caratterizzazione e allegati; Approvazione del piano di caratterizzazione; Autorizzazione all'esecuzione del piano di caratterizzazione; Analisi di Rischio Sanitario Ambientale; Controlli e verifiche periodiche su acque sotterranee e suolo; Verbalì conferenze dei servizi; Eventuali Preventivi opere di bonifica; Eventuali prescrizioni degli enti – Suolo; Eventuali ordinanze comunali di diffida.		Aperta/Chiusa
18.6. Test di tenuta e/o relazioni di dismissione di serbatoi interrati (ove presenti).		Aperta/Chiusa
18.7. Autorizzazione allo stoccaggio provvisorio dei rifiuti speciali e pericolosi rilasciata dall'Ente Amministrativo (ove necessario).		Aperta/Chiusa
18.8. Registro di carico e scarico rifiuti (ove necessario).		Aperta/Chiusa
18.9. Censimento e mappatura dei materiali contenenti amianto (DM 6/9/94) (ove presenti).		Aperta/Chiusa
18.10. Notifica dei materiali contenenti amianto in matrice friabile (Legge 257/92) (ove presenti).		Aperta/Chiusa
18.11. Documentazione inerente eventuali Bonifiche di amianto realizzate o in progetto (ove presenti).		Aperta/Chiusa
18.12. Campionamento e analisi fibre artificiali vetrose (ove presenti).		Aperta/Chiusa
18.13. Campionamento e analisi oli diatermici ovvero notifica presenza di PCB (ove presenti).		Aperta/Chiusa
18.14. Notifica sostanze dannose per l'ozono atmosferico e Libretto di conduzione dell'impianto (ove presenti).		Aperta/Chiusa
18.15. Analisi di rilevazione del rumore esterno (DPCM 1° marzo 1991) (ove necessario).		Aperta/Chiusa

Documento/Informazione	Commenti	Status
18.16. Verifica punti di raccolta degli olii provenienti delle cucine.		Aperta/Chiusa
19. Gestione		
19.1. Planimetrie con layout distributivo, prospetti, sezioni dello stato attuale in formato dwg.		Aperta/Chiusa
19.2. Piani di manutenzione.		Aperta/Chiusa
19.3. Elenco manutenzioni/migliorie eseguite negli ultimi 3-5 anni con quantificazione economica (consuntivo di spesa) per ogni singola voce.		Aperta/Chiusa
19.4. Elenco manutenzioni/migliorie programmate per i 3-5 anni futuri con quantificazione economica (preventivo di spesa) per singola voce.		Aperta/Chiusa

CHECKLIST FOR THE DUE DILIGENCE

1.1 INTRODUCTION

The drafting of Due Diligence represents an increasingly widespread practice in the transfer of a property, in order to identify the critical issues related to the asset under study, which could affect its value. The development of a Due Diligence addresses several issues that need to be investigated and studied in depth in order to detect any problems and determine their impact on the value of the asset.

The variety of topics involved requires the recovery and analysis of many documents. The creation of a checklist, which includes the necessary documentation in relation to the areas of analysis can be a valid working method. A sample of checklist for writing a complete Due Diligence is shown below.

1.2 CHECK LIST

Documentation & Information	Comments	Status
1. OWNERSHIP & CADASTRAL INVESTIGATION		
1.1. Public deeds or private agreements concerning the creation of liens on the Property or the rights of third parties.		Open/Closed
1.2. Acts of origin or other deeds regarding title to property or constituting or declaring rights in real estate or obligations in connection with the Property and the areas on which it insists (e.g. rights of pre-emption).		Open/Closed
1.3. Twenty-years Notary Report with indication of the registrations or transcriptions present on the Property, such as, by way of example, those concerning rights in rem of enjoyment and guarantee, propter rem obligations, deeds of obligation, town planning conventions or similar deeds, active and passive easements, judicial requests, declaratory or constitutive judgements of rights in rem, acts or measures related to declarations of public utility, expropriations, requisitions, distraints or compulsory executions.		Open/Closed
1.4. Financing contracts guaranteed by a mortgage on the property.		Open/Closed
1.5. List, brief description and documentation related to any landscape, historical, architectural, artistic, archaeological obligations in accordance with Legislative Decree no. 42/2004, as amended (and previous regulations on the subject), and laws no. 394/1991 and no. 431/1985, both registered and unregistered with the competent Territorial Office regarding the Property.		Open/Closed
1.6. Hydrogeological, seismic, road/road/airport/railway, power line and any other restriction of any type that affects the property.		Open/Closed
1.7. Information on any potential, pending or concluded expropriation proceedings and copies of the relevant documents and information on the status of the expropriation proceedings (issue of the temporary		Open/Closed

Documentation & Information	Comments	Status
occupation decree or the final expropriation decree).		
2. Rentals and other enjoyment rights		
2.1. Rental, loan, business lease, related to company, branch of business or similar contracts stipulated for the enjoyment of the Property.		Open/Closed
2.2. Documentation attesting to the fulfilment of contract registration formalities.		Open/Closed
2.3. Correspondence and documentation related to the transfer or sub-letting and, in general, related to rental contracts, business lease concerning the company or the branch of business, or similar contracts stipulated for the use of the Property.		Open/Closed
2.4. Pending or contemplated disputes related to rental agreements, including information on existing defaults on the part of tenants.		Open/Closed
2.5. List of illegal or sine title occupations and disturbances in the ownership, holding or enjoyment of the Property or portions of it.		Open/Closed
3. Others contracts		
3.1. Preliminary contracts, options or irrevocable purchase proposals accepted through which the Company has already undertaken to sell certain assets to third parties, with express indication of the deposits and/or payments on account already paid and with the date of stipulation of the relative deed.		Open/Closed
3.2. Acts and contracts relating to the Property and object of sale along with the Property (e.g. management consortia, etc.).		Open/Closed
3.3. Management, procurement and maintenance contracts for the Property.		Open/Closed
3.4. List of concierge and caretaker agreements and contractual conditions, individual and collective.		Open/Closed
3.5. List of public contributions and benefits received by the Company for any reason and any revocation, cancellation or return of the same.		Open/Closed
4. Disputes		
4.1. Information (and all available documentation) concerning judicial claims, disputes or proceedings of any kind, including administrative and arbitration disputes and conciliation procedures, pending or potential, threatened, commenced or concluded in the last 5 years, in relation to the Property or otherwise related to the Property, as well as any documentation and correspondence relating to claims for damages or compensation made by any third party.		Open/Closed

Documentation & Information	Comments	Status
4.2. List of judgements, injunctions, decrees, orders or administrative sanctions, however they may be denominated, which have been, are or may be issued in relation to the Property or which may in any case concern them.		Open/Closed
5. Authorizations		
5.1. Copy of each act, including conventional ones, relating to the authorization procedures initiated and of the authorizations issued for the performance of health care activities in the building.		Open/Closed
5.2. Copy of any authorisation applied for or issued for the supply of food and drink and other activities (e.g. games, betting, newspaper sales) carried out on the Property.		Open/Closed
5.3. Information and all available documentation (e.g. including rental or transfer contracts and leases, etc.) concerning the transfer or takeover of any other type of authorisation and the carrying out of activities in the Property (e.g. sale of newspapers) subject to authorisation.		Open/Closed
5.4. Copy of the authorizations (also obtained through the presentation of Scia, Dia applications, etc.) for the exercise of activities in the Property, if required by the applicable laws and regulations.		Open/Closed
6. Taxation		
6.1. <u>Taxes (IMU/TASI)</u>		
6.1.1. Copies of the original declaration forms relating to the Property held and any subsequent declarations submitted, including the relevant receipts.		Open/Closed
6.1.2. Copy of the calculation details of the IMU/TASI and the receipted payment orders (F24 models) relating to the payment of the taxes in question due as balance and down payment for the years 2015 to 2020.		Open/Closed
6.2. <u>Registration tax and other minor taxes</u>		
1.1.4. Tax acts notified by the tax authorities (including those not yet final) in relation to which registration, mortgage and cadastral taxes are applicable.		Open/Closed
1.1.5. Copy of the receipted payment orders relating to the payment of registration, mortgage and cadastral taxes (including those in relation to the rental deeds referred to in point 2 above and the other deeds referred to in point 3, if applicable).		Open/Closed
6.3. <u>Others</u>		
1.1.6. Documentation relating to any tax disputes that the Company may be involved in, where related to the		Open/Closed

Documentation & Information	Comments	Status
Property and the commercial activity carried out there, as well as copies of any tax assessment reports that have not yet been converted into tax or sanctioning measures and/or notices of assessment issued to the Company by the tax authorities.		
7. Insurance		
7.1. Insurance policies taken out in relation to the Property and documentation relating to payments, renewals, claims reports and their settlement or contestation and other relevant documentation, where applicable.		Open/Closed
8. Cadastral		
8.1. <u>Land Register</u>		
8.1.1. Land Cadastral Survey		Open/Closed
8.1.2. Cadastral Map		Open/Closed
8.2. <u>Building Register</u>		
8.2.1. Building Cadastral Survey		Open/Closed
8.2.2. Cadastral form (issued by the Revenue); notification of registration/variation (DoCFa forms) with related land registry forms.		Open/Closed
8.2.3. Declaration of cadastral conformity issued in accordance with Law 122/2010 clause 19 paragraph 4.		Open/Closed
9. Building		
9.1. <u>Building authorizations</u>		
9.1.1. Building Licence, building permits (including amnesty), and building authorisations, relating to the Building, its extension or modification, authorisations to carry out building works or public/public works.		Open/Closed
9.1.2. Any other authorisation, approval, assessment, opinion, licence issued or required in accordance with applicable state, regional or local laws and regulations concerning the environment, culture, landscape, nature conservation, urban planning and construction aspects.		Open/Closed
9.1.3. Application for infringement of building regulation (L. 47/85 - L. 724/94 - L. 326/03) and/or related amnesty measures (in the case of a single application, also a copy of the payment slips and/or oblations).		Open/Closed
9.1.4. Building authorizations (DIA - Denuncia Inizio Attività; SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività; CIAL – Comunicazione Inizio Attività Libera, Communications		Open/Closed

Documentation & Information	Comments	Status
ex clause 26 law 47/85; Communications ex clause 48 law 47/85;); Any measures presented and/or issued under specific Regional and/or Municipal Laws; Practice on the adaptation of architectural barriers.		
9.2. Usability/habitability		
9.2.1. Certificate of usability/habitability and/ or any updated (or similar) records of examination.		Open/Closed
9.2.2. Practice required by clause 25 of Presidential Decree 380 of 06/06/2001.		Open/Closed
9.2.3. Certified Statement of usability/habitability ex DLgs 222 of 25/11/2016 (SCIA).		Open/Closed
9.3. Structural works		
9.3.1. Notification of the structural project (reports, relation, drawings and related documents) to the relevant Civil Engineering Department; Static Tests; certificate of Static Suitability.		Open/Closed
9.3.2. Fulfilment to the requirements contained in the O.P.C.M. n. 3274/2003 and subsequent modifications – Seismic Vulnerability Report.		Open/Closed
10. Town Planning		
10.1. Documentation related to the urban, landscape and environmental framework of the asset including all the general and implementing spatial planning instruments (such as PRG, PP, PI and PL, landscape plans, hydro-geological planning plans, basin plans, territorial plans of provincial coordination, regional plans if applicable) accompanied by extracts from the Technical Standards for Implementation and Tables relating to the asset and related legends, as well as documentation relating to procedures for the site location of public works or works of public interest and procedures for the approval of urban planning implementation instruments (also as a variant of the PRG) also in simplified form (programme agreements).		Open/Closed
10.2. Agreements or conventions signed with public authorities in relation to the asset, including information and evidence of the state of fulfilment of obligations also in relation to the implementation of the planned extension (e.g. charges and urbanization works); documentation relating to any involvement in urbanization consortia, etc..		Open/Closed
10.3. Correspondence and pending or threatened disputes by public authorities, including a list of any building irregularities for which no application for amnesty or conformity assessment has been submitted.		Open/Closed

Documentation & Information	Comments	Status
10.4. Certificates for the acceptance of urbanization works; deeds of sale of urbanization works and receipts on payment of urbanization contributions, extra charges or extraordinary contributions.		Open/Closed
10.5. Acts of obligation or imposition related to town planning restrictions (if any).		Open/Closed
10.6. Certificate of urban destination (mandatory only when there is an undeveloped map or area of relevance that exceeds 5000 square meters).		Open/Closed
11. Energy efficiency		
11.1. Energy Performance Certificate (AQE – ACE – APE) in compliance with DLgs 192/05 and DLgs 311/06 and subsequent modifications.		Open/Closed
12. Electrical systems		
12.1. Electrical system test issued by qualified technician Electrical system design (if mandatory).		Open/Closed
12.2. Certification and CE labelling of electrical panels.		Open/Closed
12.3. Notification of the system to INAIL (ex ISPESL) and periodic inspections for electrical installations in hazardous areas.		Open/Closed
12.4. Periodic inspections of the system by the company responsible for on-site maintenance.		Open/Closed
12.5. Declaration of conformity of the electrical system issued by the installer (L. 46/90 - DM 37/08) with relative mandatory annexes.		Open/Closed
12.6. Declaration of compliance of the electrical system (DM 37/08).		Open/Closed
12.7. Any projects and/or reports related to generating units, UPS, transformers.		Open/Closed
12.8. Declaration of generator unit installation and tax licence.		Open/Closed
12.9. Test reports.		Open/Closed
13. Mechanical systems		
13.1. Central or plant booklet in accordance with the Ministerial Decree of 10 February 2014.		Open/Closed
13.2. Notification of Safety certifications of the heating systems to INAIL (ex ISPESL) (ISPESL practice and periodic audits).		Open/Closed
13.3. Thermal system test issued by a qualified technician Thermal insulation practice (Law 10/91).		Open/Closed
13.4. Annual test of combustion emissions.		Open/Closed
13.5. Declaration of conformity of the heating system issued by the installer (DM 37/08) with relevant mandatory		Open/Closed

Documentation & Information	Comments	Status
annexes.		
13.6. Gas system design.		Open/Closed
13.7. Declaration of conformity of the water system issued by the installer (DM 37/08) with related mandatory annexes.		Open/Closed
13.8. Report Tests.		Open/Closed
13.9. Declaration using F-Gas (DLgs 26/2013).		Open/Closed
13.10. Air conditioning system booklet (DM 76 of 16/04/2013).		Open/Closed
13.11. Evidence of monitoring campaigns to control Legionella (e.g. if there are cooling/air conditioning systems, water storage systems).		Open/Closed
13.12. Evidence about monitoring the quality of fluids in closed circuits (e.g. chemical analysis of water in circuits and cooling/air conditioning systems, water storage systems).		Open/Closed
14. Lifting systems (lifts, elevators, escalators, etc.)		
14.1. Declaration of conformity of the system issued by the installer (DM 37/08) with relative mandatory annexes.		Open/Closed
14.2. Registration or planting booklet containing EC declaration of conformity of the plant and communication by the Municipality of the registration number (DPR 162/99).		Open/Closed
14.3. Reports of the biennial periodic inspection visits by the notified body (DPR 162/99).		Open/Closed
14.4. Six-monthly maintenance visit reports.		Open/Closed
14.5. Report Tests.		Open/Closed
15. Safety & special systems		
15.1. Notification of the Atmospheric Discharge Protection system to INAIL (ex ISPESL) (Form A) or declaration of conformity of the installation (DPR 462/01).		Open/Closed
15.2. Notification of the earthing system to INAIL (ex ISPESL) (Form B) or declaration of conformity of the installation (DPR 462/01).		Open/Closed
15.3. Periodic inspections by ISPESL, ARPA, ASL or notified bodies in relation to earthing system installations and devices against atmospheric discharges.		Open/Closed
15.4. Probabilistic calculation of lightning strike according to CEI EN 62305 (where applicable).		Open/Closed
15.5. Fire-fighting system test issued by a qualified technician.		Open/Closed
15.6. Declaration of conformity of the fire-fighting system issued by the installer (DM 37/08) with relevant		Open/Closed

Documentation & Information	Comments	Status
mandatory annexes.		
15.7. Fire-fighting projects.		Open/Closed
15.8. Report Tests.		Open/Closed
15.9. Declaration of use of F-gases (DPR 27/01/2012 n 43).		Open/Closed
15.10. Medical systems.		Open/Closed
16. Photovoltaic systems (if available)		
16.1. Electrical design and Certifications of conformity; Application for concession for incentive fees and agreement for photovoltaic incentives; Architectural design submitted to the Municipality; Registration submitted to Revenue - Territory Office; Other documentation needed to verify the type and characteristics of the installed system.		Open/Closed
17. Fire Prevention		
17.1. Fire risk assessment and activity classification.		Open/Closed
17.2. Certification of materials and correct installation and construction.		Open/Closed
17.3. Conformity opinion of the fire prevention adjustment project requested.		Open/Closed
17.4. Communication by the relevant department of Fire-Fighter of project approval.		Open/Closed
17.5. Request for inspection for the issue of the Fire Prevention Certificate.		Open/Closed
17.6. Notification of the Fire preventions projects and related annexes to the relevant department of Fire-Fighter.		Open/Closed
17.7. Fire prevention Certificate.		Open/Closed
17.8. Segnalazione Certificata di Inizio Attività Antincendio - SCIA - (Segnalazione Certificata di Inizio Attività Antincendio).		Open/Closed
18. Environment		
18.1. Documentation related to any wells for the drainage of groundwater or surface water derivations (groundwater search permit, water drainage/drainage concession, geological report, annual report of the volumes of water withdrawn, payment slips for state fees, report of closure of existing wells) (if any).		Open/Closed
18.2. Application for authorisation and permit to remove waste water and/or open sewer cables.		Open/Closed

Documentation & Information	Comments	Status
18.3. Documentation relating to any sub-service networks that may be present (sewerage collectors, gas network, aqueduct, telecommunications networks, etc.).		Open/Closed
18.4. Communication or Application for Air Emission Permit or Authorisation (where necessary).		Open/Closed
18.5. Investigations of soil, subsoil and groundwater with particular reference to (if any): Environmental surveys carried out on soil and subsoil; Notification of pollution; Notification of any safety and emergency safety measures carried out in the area; Characterisation plan and attachments; Approval of the characterisation plan; Authorisation to carry out the characterisation plan; Environmental Health Risk Analysis; Periodic checks and inspections of groundwater and soil; Minutes of conferences of services; Estimates of remediation works, if any; Any prescriptions of the authorities; Any municipal ordinances of warning.		Open/Closed
18.6. Leak test and/or decommissioning reports of underground tanks (if any).		Open/Closed
18.7. Authorisation for the temporary storage of special and hazardous waste issued by the Administrative Body (where necessary).		Open/Closed
18.8. Waste loading and unloading register (where necessary).		Open/Closed
18.9. Survey and surveying and mapping of materials containing asbestos. (DM 6/9/94) (where necessary).		Open/Closed
18.10. Notification of materials containing asbestos in friable asbestos matrix (Law 257/92) (where present).		Open/Closed
18.11. Documentation related to any asbestos remediation carried out or planned (if any).		Open/Closed
18.12. Sampling and analysis of man-made vitreous fibres (if any).		Open/Closed
18.13. Sampling and analysis of thermal oils or notification of the presence of PCBs (if present).		Open/Closed
18.14. Notification of ozone-depleting substances affecting the atmospheric ozone layer and Plant Operator's Manual (if any).		Open/Closed
18.15. External noise detection analysis (DPCM 1 March 1991) (where necessary).		Open/Closed
18.16. Check point of collection of oil from the kitchens.		Open/Closed
19. Management		
19.1. Plans with distribution layout, elevations, sections of the current status in .dwg format.		Open/Closed
19.2. Maintenance programs.		Open/Closed
19.3. List of maintenance/improvement carried out in the last 3-5 years with related costs (final expenditure) for each		Open/Closed

Documentation & Information	Comments	Status
individual item.		
19.4. List of maintenance/planned improvements for the next 3-5 years with economic quantification (cost estimation) for each item.		Open/Closed