

1. PRESENTAZIONE DELL'OFFERENTE

A partire dalla sua fondazione nel 1932 come Duff & Phelps, il Gruppo ha aggiunto al suo portfolio più di 30 Società. Insieme, questi brand ne hanno supportato la crescita.

A gennaio 2022 l'azienda ha completato il progetto di rebranding aziendale del nome della società da Duff & Phelps in KROLL per tutte le aree di business dell'azienda.

La “nuova KROLL” rappresenta l'integrazione di linee di business differenti, complementari e sinergiche, per evolvere da Società specializzata in valutazione e servizi finanziari a Gruppo di consulenza strategica ad ampio raggio.

KROLL è il principale provider a livello globale di servizi e prodotti digitali relativi alla valutazione, alla governance, alla gestione del rischio e alla trasparenza. Lavora con clienti che operano in diversi settori nelle aree legate alla valutazione, consulenza di esperti, investigazioni, cyber security, finanza aziendale, ristrutturazioni, soluzioni legali e commerciali, data analytics e compliance normativa. Conta circa **5.000 professionisti in 30 paesi** in tutto il mondo.

KROLL Real Estate Advisory Group (REAG) è la divisione specializzata nella consulenza per il settore **Immobiliare**.

REAG offre ai propri Clienti un supporto specialistico per accompagnarli nelle diverse fasi dell'investimento Real Estate, con lo scopo di rispondere alle necessità che insorgono durante il percorso di investimento/disinvestimento, financing e debt advisory, 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. Il Gruppo garantisce la massima attenzione nella gestione del conflitto di interesse nello svolgimento delle proprie attività.

KROLL è una società **Carbon Neutral®** e promuove i principi **ESG**: è impegnata da sempre nella promozione della diversità a tutti i livelli all'interno della società.

KROLL Charitable Foundation è stata fondata nel 2018 per raccogliere e sviluppare idee innovative con lo scopo di far fronte a problemi di natura economica e sociale così da favorire il progresso delle comunità svantaggiate di tutto il mondo. Con il suo fondo, gestito direttamente dai dipendenti, i colleghi di KROLL collaborano insieme per supportare, con sovvenzioni e volontariato, enti benefici qualificati, assistendoli anche nel raggiungimento dei loro obiettivi ESG. Dal 2018 la Fondazione ha donato oltre 1,25 milioni di dollari a enti di beneficenza in tutto il mondo.

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.

Le certificazioni e membership aziendali includono, tra le altre, **MAI, RICS, CRE, TEGOVA ASA, HypZert, LEED, Wirescore AP e BREEAM** e le valutazioni sono conformi ai principali standard internazionali.

REAG possiede le certificazioni di qualità **ISO 9001:2015 - ISO 14001:2015 e ISO 45001:2018** ed è RICS certified.

L'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ha attribuito a KROLL Advisory il **Rating di Legalità** con il punteggio massimo di tre stelle.

REAG dispone di un **Ufficio Studi** che, oltre a svolgere studi economici e ricerche di mercato, effettua pubblicazioni presso le più importanti testate giornalistiche, cura gli interventi a convegni e organizza attività di training sia interno che presso Università e aziende.

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 REAG in Italia è ubicata a Milano (Agrate Brianza); altri uffici sono presenti a Roma, Padova, Torino, Bari. REAG ha un organico composto da oltre 110 dipendenti in Italia dedicati alla consulenza immobiliare; la presenza territoriale è assicurata da un network di oltre 600 tecnici con una copertura a livello micro-provinciale.

Le Principali Aree Consulenziali comprendono: Advisory & Valuation, Technical & Environmental Services, Loans Valuation, Debt Advisory, Servizi Specialistici per Retail, Hospitality, Energie Rinnovabili, Tenant Advisory e Transaction Advisory.



2. DESCRIZIONE DEI SERVIZI

Di seguito vengono descritte le attività oggetto d'offerta.

2.1 Verifica documentazione

La documentazione verrà messa a disposizione dal Cliente, di seguito l'elenco (indicativo e non esaustivo):

- Prima Concessione Edilizia e successive pratiche edilizie (se eseguite).
- Accatastamento.
- Autorizzazione allo scarico AUA/AUT in corso di validità.
- Ultimo collaudo petrolifero o ultime modifiche (se effettuate).
- Licenza UTF.
- Verifiche biennali DPR 462/01 in corso di validità (se non presenti per la loro redazione a ente certificato occorrono: omologazioni, DICO/DIRI e progetto elettrico completo di classificazione aree).
- Omologhe serbatoi, erogatori, accettori di banconote ecc.
- Prova a pressione dei serbatoi.
- Documentazione recupero vapori.
- Controllo intercapedini serbatoi (se presente).
- Autorizzazione accessi, decreto della Provincia/Regione/Anas/Comune.
- DVR e corsi di formazione.
- CPI con composizione petrolifera autorizzata.
- Verifiche estintori e registro manutenzione antincendio.

Nel caso in cui non siano presenti documenti necessari per il completamento dell'analisi e strettamente essenziali per il raggiungimento dell'obiettivo, si dovrà procedere con l'**accesso atti** agli Enti interessati, per il loro recupero.

REAG, a seguito di benestare da parte del Cliente, procederà con l'inoltro delle richieste agli Enti e anticiperà le spese di istruttoria, che verranno fatturate al Cliente supportate dai relativi giustificativi amministrativi, al termine dell'incarico.

2.2 Sopralluogo sul Punto Vendita

A seguito dell'accettazione della presente offerta, verrà eseguito un sopralluogo per la verifica dello stato di fatto dell'impianto carburanti. L'ispezione verrà eseguita da tecnici specializzati con lo scopo di verificare lo status manutentivo dell'impianto nella sua componentistica, nello specifico verranno verificate i seguenti ambiti:

- **PETROLIFERO**
 - Composizione impianto;
 - verifica parco serbatoi;
 - verifica sistemi di erogazione;
 - verifica sistemi di gestione carburanti.
- **IMPIANTISTICO**

- Impianto elettrico;
 - impianto di messa a terra;
 - impianto meccanico;
 - impianto smaltimento reflui;
 - impianto/sistemi antincendio;
- **EDILIZIO_CATASTALE**
- Verifica regolarità edilizia.
 - Verifica regolarità catastale.

2.3 Analisi e Redazione Report

Al termine della verifica documentale e dell'ispezione sul Punto Vendita, verrà redatto un Report finale dove verranno evidenziate le eventuali carenze documentali, gli interventi manutentivi necessari per una corretta gestione dell'impianto e le eventuali difformità normative riscontrate, che dovranno essere oggetto di regolarizzazione per mantenere il Punto Vendita idoneo all'apertura delle vendite.

Il Report verrà completato con la redazione del Budget di spesa necessario per la regolarizzazione dell'impianto, suddiviso tra:

- **Costi Professionali.**
- **Costi Manutentivi.**
- **Costi di Adeguamento normativo.**

Tale documento verrà successivamente condiviso con il Cliente, con lo scopo di suggerire le azioni necessarie ed urgenti da intraprendere, a tutela del Cliente stesso.

3. DEFINIZIONI

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

- **“Portafoglio Immobiliare”** indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne), con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali e precisamente indica l'insieme di tutte le “proprietà” oggetto di analisi.
- **“Immobile”** (di seguito la “proprietà”) indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto dell'attività con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Studio”** indica l'attività di indagine, di analisi e di elaborazione dati condotta da REAG sulla proprietà.