

Roma, 24 aprile 2026

## **PRIMA LETTERA DI PROCEDURA**

**Oggetto: Procedura di vendita di un portafoglio immobiliare RAI**

Egregi Signori,

La presente lettera di procedura ("**Prima Lettera di Procedura**") disciplina le modalità, i termini e le condizioni della procedura di selezione del soggetto terzo alle quali la società Rai - Radiotelevisione Italiana S.p.A. intende cedere gli immobili di proprietà meglio identificati nel prosieguo (l'"**Operazione**"), ai termini e condizioni di seguito meglio precisati.

## Sommario

<b>1</b>	<b>DEFINIZIONI</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>OGGETTO DELLA PROCEDURA</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>IMMOBILI SOGGETTI A SALE AND LEASE BACK</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>REQUISITI DI ORDINE GENERALE</b> .....	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>DESCRIZIONE DEL CONTRAENTE</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>FASI DELLA PROCEDURA</b> .....	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>FASE 1 – MANIFESTAZIONE DI INTERESSE</b> .....	<b>7</b>
<b>4.1.1</b>	<b>MODALITÀ E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE</b> .....	<b>8</b>
<b>4.1.2</b>	<b>CHIARIMENTI</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>CRITERI DI SELEZIONE - VARIE</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>ONORABILITÀ DEL CONTRAENTE</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>RISERVATEZZA</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>RESPONSABILE DELLA PROCEDURA</b> .....	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>NORMATIVA APPLICABILE E FORO COMPETENTE</b> .....	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>ALLEGATI</b> .....	<b>10</b>

## 1 DEFINIZIONI

In aggiunta ai termini altrove definiti nella presente Prima Lettera di Procedura, i termini e le espressioni di seguito elencati avranno il seguente significato:

- **Accordo Vincolante:** qualsiasi accordo vincolante stipulato fra RAI e il Contraente selezionato ai sensi della Procedura, volto a disciplinare l'eventuale cessione degli Immobili a favore del medesimo soggetto terzo, nonché i relativi accordi di leaseback per gli Immobili con permanenza temporanea di RAI;
- **Accordo di Riservatezza:** ha il significato di cui al par. 4.1 (Fase 1 – Manifestazione di Interesse);
- **Contraente:** indica il soggetto terzo e/o i soggetti terzi che saranno selezionati all'esito della Procedura;
- **Advisors:** indica i consulenti di cui si avvale RAI per lo svolgimento della Procedura e, in generale, per l'Operazione;
- **Dialogo:** ha il significato di cui al par. 4 (Fasi della Procedura);
- **Documentazione:** ha il significato di cui al par. 4.1 (Fase 1 – Manifestazione di Interesse);
- **Due Diligence:** ha il significato di cui al par. 4 (Fasi della Procedura);
- **Format Offerta Vincolante:** format dell'Offerta Vincolante, predisposto da RAI e che sarà messo a disposizione del potenziale investitore nella VDR;
- **RAI:** indica Rai – Radiotelevisione Italiana S.p.A., società con sede legale in Roma, Via Alessandro Severo, 246, 00145 Roma, capitale sociale pari a Euro 242.518.100,00, interamente versato, R.E.A. n. 1072718 (Roma), codice fiscale/partita IVA 06382641006 e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 06382641006, che agisce – ai fini della presente Procedura – in qualità di proprietaria degli Immobili;
- **Portafoglio:** indica l'insieme degli asset immobiliari di proprietà di RAI oggetto della cessione;
- **Immobili:** indica congiuntamente i 15 (quindici) asset immobiliari di proprietà di RAI oggetto della Procedura, come meglio elencati al par- 2 (Oggetto della Procedura) e descritti nel Teaser di cui all'Allegato A alla presente Prima Lettera di Procedura;
- **Informativa Privacy:** ha il significato di cui al par. 4.1 (Fase 1 – Manifestazione di Interesse);
- **Lettere di Procedura:** indica, congiuntamente, la Prima Lettera di Procedura, la Seconda Lettera di Procedura e le successive lettere di Procedura;
- **Manifestazione di Interesse:** ha il significato di cui al par. 4.1 (Fase 1 – Manifestazione di Interesse);
- **Modulo Antiriciclaggio:** ha il significato di cui al par. 4.1 (Fase 1 – Manifestazione di Interesse);
- **Modulo Conflitto di Interesse:** ha il significato di cui al par. 4.1 (Fase 1 – Manifestazione di Interesse);
- **Modulo di Accettazione del Codice Etico, MOGC 231, PTPC:** ha il significato di cui al par. 4.1 (Fase 1 – Manifestazione di Interesse);
- **Offerta Non Vincolante:** ha il significato di cui al par. 4 (Fasi della Procedura);
- **Offerta Vincolante:** indica l'offerta vincolante che sarà formulata dal potenziale investitore, predisposta in conformità al Format Offerta Vincolante, come fornito da RAI a seguito della Due Diligence e del Q&A, ed a cui dovranno essere allegate le garanzie ivi richieste;
- **Prima Lettera di Procedura:** indica la presente Lettera di Procedura;
- **Operazione:** ha il significato di cui in epigrafe;
- **Procedura:** indica la presente procedura di selezione del Contraente;
- **Raggruppamento:** ha il significato di cui al par. 3 (Requisiti per la partecipazione alla Procedura);
- **Seconda Lettera di Procedura:** ha il significato di cui al par. 4 (Fasi della Procedura);
- **Termine di Presentazione:** ha il significato di cui al par. 4.1.1 (Modalità e termini per la presentazione della Documentazione);
- **Terza Lettera di Procedura:** ha il significato di cui al par. 4 (Fasi della Procedura);
- **VDR:** indica la Virtual Data Room che sarà predisposta e gestita da RAI nell'ambito dell'Operazione.

Le sopra indicate definizioni dovranno intendersi applicate anche agli Allegati della presente Prima Lettera di Procedura di cui al successivo par. 10, salvo ove diversamente previsto nei medesimi.

## 2 OGGETTO DELLA PROCEDURA

Gli immobili oggetto della Procedura in quanto facenti parte del Portafoglio, come meglio descritti nel Teaser di cui all'Allegato A alla presente Prima Lettera di Procedura, sono i seguenti:

i.	Milano	Corso Sempione 27
ii.	Firenze	Via Ettore Bernabei 1
iii.	Roma	Terreno zona Grottarossa (Saxa Rubra 2)
iv.	Torino	Corso Giambone 68
v.	Genova	Corso Europa 125
vi.	Venezia	Campo San Geremia 275 (Palazzo Labia)
vii.	Torino	Via Verdi 31
viii.	Roma	Via Col di Lana 20 (Teatro delle Vittorie)
ix.	Roma	Via Goiran 16
x.	Roma	Via Col di Lana 8
xi.	Torino	Via Montebello 7
xii.	Cagliari	Via Barone Rossi 29
xiii.	Cagliari - Sestu	Terreno zona Cortexandra (Ex Centro OM)
xiv.	Venezia - Mestre	Via Torino 129
xv.	Roma	Via Cadlolo 90

RAI prevede di strutturare l'Operazione in termini di vendita su base "visto e piaciuto" dell'intero Portafoglio, mediante trasferimento della proprietà degli Immobili nello stato di fatto e di diritto attuale degli stessi ad uno o più soggetti terzi.

Le modalità tecniche di realizzazione dell'Operazione verranno definite nel corso delle fasi successive, anche sulla base delle proposte ricevute dai partecipanti alla Procedura.

Il Contraente sarà selezionato ad esclusiva e insindacabile discrezione di RAI tra coloro che avranno inviato, a conclusione della Procedura, l'Offerta Vincolante.

### 2.1 IMMOBILI SOGGETTI A SALE AND LEASE BACK

Per taluni Immobili e per un periodo di tempo limitato, sarà prevista la permanenza di RAI in qualità di conduttore, mediante la stipula di contratti di locazione, i cui termini verranno successivamente definiti sulla base del modello che verrà fornito da RAI nell'ambito della Procedura.

## 3 REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

Potranno chiedere di essere ammessi alla Procedura i potenziali investitori, italiani o esteri, muniti di personalità giuridica ai sensi della legislazione dello Stato di appartenenza, in forma singola o associata (in questa fase o in fasi successive della Procedura), operanti mediante società di capitali ovvero OICR (ivi inclusi fondi di investimento immobiliare, SICAF, etc.), già costituiti e/o da costituire appositamente ai fini della presente Procedura, nonché, consorzi o raggruppamenti temporanei di impresa (il "**Raggruppamento**"). In ogni caso, lo stesso soggetto non potrà partecipare, né direttamente né indirettamente, a più di un Raggruppamento, a pena di esclusione.

Si precisa che la Manifestazione di Interesse potrà essere presentata da un singolo soggetto o da un Raggruppamento, purché i soggetti partecipanti al Raggruppamento siano indicati nella Manifestazione di Interesse stessa e, in ogni caso, nell'Offerta Non Vincolante, consegnando a RAI la documentazione richiesta

per tali soggetti per partecipare alla Procedura. Fermo il divieto per ciascun soggetto partecipante di partecipare alla Procedura, direttamente o indirettamente, in forma associata con altri soggetti già partecipanti alla Procedura, è consentito durante la Procedura, ma non oltre la presentazione dell'Offerta Vincolante, una modifica della propria composizione mediante l'ingresso di nuovi partecipanti, che dovranno essere tempestivamente comunicati a RAI e sottoposti alla preventiva approvazione della stessa, subordinata alla verifica del possesso, in capo ai nuovi partecipanti, dei requisiti previsti dalla presente Procedura per i potenziali investitori.

La forma giuridica associata prescelta del soggetto dovrà essere comunicata in maniera definitiva entro un termine ultimo che verrà comunicato nel corso della Procedura.

### 3.1 REQUISITI DI ORDINE GENERALE

I potenziali investitori devono, a pena di esclusione della Procedura, possedere i requisiti di seguito indicati, fornendone al riguardo a RAI attestazione mediante dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 ove applicabile (autodichiarazione), dalla quale risulti:

- 1) di non essere in stato di crisi o di insolvenza e di non essere sottoposto a procedure di liquidazione coatta o giudiziale, di concordato, di risanamento e ristrutturazione dei debiti, o altre similari procedure ai sensi del D.Lgs. 14/2019 e che non è in corso nei loro confronti un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- 2) di non aver tentato di influenzare indebitamente il processo decisionale di RAI o degli Advisors o di ottenere informazioni riservate a proprio vantaggio oppure di aver fornito, anche per negligenza, informazioni false o fuorvianti suscettibili di influenzare le decisioni sull'esclusione e sulla selezione ovvero di non aver ommesso le informazioni dovute ai fini del corretto svolgimento della Procedura;
- 3) di non aver presentato nella Procedura in corso documentazione o dichiarazioni non veritiere;
- 4) di possedere idonei requisiti di onorabilità nei termini meglio indicati al successivo par. 6;
- 5) di non trovarsi rispetto ad un altro partecipante alla presente Procedura in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, tale da comportare che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale.

Nel caso in cui i potenziali investitori si presentino in Raggruppamento, i requisiti di ordine generale, di cui infra, devono intendersi riferiti a ciascuno dei partecipanti al Raggruppamento.

In caso di OICR, (i) qualora il potenziale investitore sia una SICAF i requisiti di ordine generale devono essere posseduti dalla SICAF medesima, dai suoi amministratori e dagli investitori/azionisti, viceversa (ii) qualora il potenziale investitore sia una SGR, in nome e per conto di un fondo di investimento immobiliare già costituito o in via di costituzione, i requisiti di ordine generale devono essere posseduti dalla SGR, gestore del fondo di investimento immobiliare, dai suoi amministratori e dai quotisti.

RAI potrà escludere i concorrenti per i quali non ritenga sussistere il requisito di affidabilità professionale consistente nella violazione, nel corso dell'esecuzione di precedenti contratti ovvero in occasione della partecipazione a precedenti procedure di selezione, di una qualsiasi delle norme applicabili contenute nel Codice Etico del Gruppo RAI (accessibile al link: [https://www.rai.it/dl/doc/1754065654554\\_Codice%20Etico\\_aggiornamento\\_30%20luglio%202025.pdf](https://www.rai.it/dl/doc/1754065654554_Codice%20Etico_aggiornamento_30%20luglio%202025.pdf)) ovvero dei principi del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione di Rai S.p.A. (accessibile al link: [https://www.rai.it/dl/doc/2026/01/29/1769684492351\\_Piano\\_Triennale\\_di\\_Prevenzione\\_della\\_Corruzione\\_2026\\_2028.pdf](https://www.rai.it/dl/doc/2026/01/29/1769684492351_Piano_Triennale_di_Prevenzione_della_Corruzione_2026_2028.pdf)) accertata con qualsiasi mezzo di prova da RAI.

Il mancato possesso dei requisiti di ordine generale, al momento della presentazione della Manifestazione di Interesse ovvero la loro susseguente perdita comporterà l'automatica esclusione dalla Procedura. RAI si riserva il diritto, in qualunque momento della Procedura, di effettuare la verifica dei suddetti requisiti e di procedere all'esclusione dei potenziali investitori che dovessero risultarne privi, per non averli detenuti *ab initio* o per averli persi nel corso della Procedura medesima.

Qualora gli esiti delle suddette verifiche e/o indagini rivelassero elementi pregiudizievoli o potenzialmente ostativi, RAI si riserva di instaurare un contraddittorio con l'interessato al fine di acquisire elementi utili alla valutazione delle circostanze rilevate ai fini dell'eventuale esclusione dalla procedura.

In caso di sussistenza di situazioni pregiudizievoli RAI si riserva di valutarne la gravità ai fini dell'eventuale esclusione secondo criteri di proporzionalità e di adeguatezza nonché, nei limiti di compatibilità, secondo la disciplina prevista dal D.lgs. 36/2023 (il "**Codice dei Contratti pubblici**").

### 3.2 DESCRIZIONE DEL CONTRAENTE

Si chiede inoltre a ciascun partecipante alla Procedura di presentare un sintetico documento di presentazione che descriva l'assetto del partecipante che riporti:

- Descrizione del potenziale investitore o dell'eventuale Raggruppamento;
- Credenziali dei soggetti coinvolti;
- Struttura di investimento prevista.

## 4 FASI DELLA PROCEDURA

La Procedura sarà svolta in più fasi, di seguito sommariamente riepilogate e che saranno meglio descritte nelle successive Lettere di Procedura, fermo restando che le stesse potranno essere modificate a piena discrezione di RAI, in qualsiasi momento della Procedura.

### i. Fase 1 – Manifestazione di Interesse

La presente fase di Procedura descritta nel dettaglio al successivo par. 4.1.

Dopo la scadenza del termine di presentazione delle manifestazioni di interesse RAI potrà invitare, se necessario, a integrare la documentazione prodotta e/o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, dei documenti e delle dichiarazioni presentati; ove non siano forniti i chiarimenti e/o le integrazioni richiesti, la manifestazione di interesse, potrà non essere presa in considerazione.

Una volta ricevuta la Documentazione, come in seguito definita, RAI verificherà la regolarità e la completezza della stessa e selezionerà i potenziali investitori ammessi a partecipare alla Fase 2 della Procedura.

Indicativamente entro il mese di giugno 2026, RAI comunicherà a tutti i soggetti che hanno presentato la Manifestazione di Interesse l'esito della relativa valutazione e l'eventuale accesso alla Fase 2 della Procedura.

### ii. Fase 2 – Presentazione dell'Offerta Non Vincolante

Ai soli soggetti ammessi alla Fase 2 della Procedura sarà trasmessa, direttamente e/o tramite gli Advisors, la seconda lettera di procedura (la "**Seconda Lettera di Procedura**"), recante le modalità di partecipazione alla Fase 2.

Nella Seconda Lettera di Procedura, RAI comunicherà:

- (i) le modalità, le tempistiche, i termini e le condizioni sulla base delle quali i potenziali investitori dovranno presentare un'offerta non vincolante per l'acquisto degli Immobili da redigersi sulla base del modello che sarà fornito da RAI nel contesto della Procedura (l'**"Offerta Non Vincolante"**);
- (ii) ulteriori informazioni relative agli Immobili, propedeutiche alla presentazione dell'Offerta Non Vincolante.

L'Offerta Non Vincolante dovrà prevedere i termini e le condizioni che il potenziale investitore intende proporre in merito all'Operazione, ivi compresa la componente economica.

### iii. Fase 3 –Ulteriori informazioni, Due Diligence e Dialogo

RAI, direttamente o tramite i propri Advisors, selezionerà tra i potenziali investitori che avranno inviato l'Offerta Non Vincolante quelli ammessi alla Fase 3 di Procedura, inviando una terza lettera di procedura (la "**Terza Lettera di Procedura**"), contenente le modalità di partecipazione alla Fase 3 della Procedura, ivi incluse le istruzioni per accedere alla VDR, e per la presentazione dell'Offerta Vincolante e un'indicazione preliminare delle tempistiche previste per il completamento dell'Operazione.

A seguito dell'ammissione alla Fase 3 della Procedura, accedendo alla VDR, i potenziali investitori ammessi alla Fase 3 avranno a disposizione ulteriori documenti e ulteriori informazioni tecniche e legali sugli Immobili necessarie per eseguire una due diligence legale, amministrativa, fiscale, tecnica e commerciale sugli Immobili in linea con la prassi di mercato per operazioni similari.

Nei termini e con le modalità che saranno stabiliti nel corso della Procedura, RAI avvierà un momento di dialogo con i potenziali investitori ammessi alla Fase 3, volto ad approfondire i termini e le condizioni rappresentate dal potenziale investitore nella medesima Offerta Non Vincolante (“**Dialogo**”).

A seguito del Dialogo, RAI definirà la documentazione contrattuale per la presentazione dell’Offerta Vincolante, ivi inclusi il Format Offerta Vincolante.

I potenziali investitori dovranno presentare a RAI, direttamente o per il tramite degli Advisors da questa indicati, le Offerte Vincolanti, entro il termine che sarà indicato nella Terza Lettera di Procedura o in eventuali successive lettere di Procedura.

Ciascun potenziale investitore che formulerà l’Offerta Vincolante si impegnerà a mantenere ferma e non revocabile la medesima Offerta Vincolante per un periodo minimo che sarà indicato nelle successive Lettere di Procedura.

#### iv. **Fase 4 – Assegnazione**

RAI, a valle di una valutazione che vedrà l’applicazione dei criteri di selezione di cui al par. 5 (Criteri di selezione), disporrà infine l’assegnazione degli Immobili a favore del soggetto che avrà presentato l’Offerta Vincolante risultata vincitrice.

L’assegnazione non produce alcun effetto contrattuale traslativo della proprietà degli Immobili; tale effetto si realizza unicamente con la stipula del contratto di compravendita con il soggetto assegnatario che sarà in ogni caso subordinata all’esito positivo dei controlli sul conto del medesimo assegnatario.

### 4.1 **FASE 1 – MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Al fine di partecipare alla “Fase 1 – Manifestazione di Interesse” è necessario completare, sottoscrivere con firma digitale certificata e inviare, oltre alla documentazione di cui al precedente par. 3, i documenti indicati qui di seguito (la “**Documentazione**”):

1. nel contesto della Manifestazione di Interesse, piena e incondizionata accettazione di tutti i termini e condizioni previsti nella presente Prima Lettera di Procedura;
2. la manifestazione di interesse conforme al format accluso alla presente Prima Lettera di Procedura quale **Allegato 1** (la “**Manifestazione di Interesse**”), nella quale il potenziale investitore potrà indicare la propria preferenza in merito alla struttura e alle modalità di implementazione dell’Operazione;
3. l’accordo di riservatezza accluso alla presente Prima Lettera di Procedura quale **Allegato 2** (l’“**Accordo di Riservatezza**”);
4. l’informativa ai sensi del Regolamento Europeo 2016/679 relativa alla protezione dei dati personali, acclusa alla presente Prima Lettera di Procedura quale **Allegato 3** (l’“**Informativa Privacy**”);
5. il modulo di assenza di conflitto di interesse, accluso alla presente Prima Lettera di Procedura quale **Allegato 4** (il “**Modulo Conflitto di Interesse**”);
6. il modulo antiriciclaggio, accluso alla presente Prima Lettera di Procedura quale **Allegato 5** (il “**Modulo Antiriciclaggio**”);
7. il modulo di accettazione degli obblighi imposti dal Codice Etico di RAI, MOGC 231 e PTPC, accluso alla presente Prima Lettera di Procedura quale **Allegato 6** (il “**Modulo di Accettazione del Codice Etico, MOGC 231 e PTPC**”);
8. gli ultimi 3 (tre) bilanci approvati, visure camerali aggiornate (o altra documentazione equipollente in caso di entità estere non iscritte alla Camera di Commercio Italiana) e *chart* di gruppo societario;
9. l’autodichiarazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 (ove applicabile), attestante il possesso dei requisiti di ordine generale di cui al punto 3.1, in conformità al modulo accluso alla presente Prima Lettera di Procedura quale **Allegato 7**;
10. nel contesto della Manifestazione di Interesse, (i) le credenziali di cui al par. 3.2 (unitamente alla relativa documentazione illustrativa delle stesse e (ii) copia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore della Manifestazione di Interesse e della documentazione sopra elencata.

Con riferimento al precedente par. 8., si precisa che nel caso di un fondo di investimento immobiliare già esistente, è sufficiente produrre il rendiconto degli ultimi 3 (tre) esercizi, unitamente alla visura della SGR che gestisce per conto del fondo e la *chart* del gruppo della SGR.

La mancata ricezione della Documentazione, debitamente compilata e sottoscritta nei termini e secondo le modalità di cui *infra*, comporterà l'esclusione dalla Procedura, fatto salvo quanto previsto al par. 4(i) (Fase 1 – Manifestazione di Interesse).

#### **4.1.1 MODALITÀ E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE**

La Documentazione dovrà essere sottoscritta (anche a mezzo di firma elettronica digitale) dal legale rappresentante *pro tempore* o da un procuratore speciale munito dei necessari poteri da allegare alla medesima e dovrà essere ricevuta entro le **ore 12:00 CET del 22 maggio 2026** (il "**Termine di Presentazione**"), a mezzo e-mail all'indirizzo: **IT-FM-procedurairai@kpmg.it**.

La Documentazione dovrà essere inviata indicando espressamente nell'oggetto della relativa e-mail, la seguente dizione: "**RAI – PROCEDURA DISMISSIONE PORTAFOGLIO: DOCUMENTAZIONE [ragione sociale del potenziale investitore/rappresentante comune del Raggruppamento]**".

L'invio della Manifestazione di Interesse rimane a totale rischio e spese dei potenziali investitori, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di RAI.

Si precisa che la Documentazione potrà essere presentata in questa fase anche in lingua inglese.

#### **4.1.2 CHIARIMENTI**

Le richieste di eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della Documentazione potranno essere formulate esclusivamente via e-mail agli indirizzi **afiorenza@kpmg.it** o **amancini1@kpmg.it** entro le **ore 12:00 CET del 13 maggio 2026**.

Non verranno prese in considerazione richieste di informazioni complementari e/o di chiarimenti pervenuti con modalità differenti o comunque oltre il termine sopra indicato.

Le risposte ai chiarimenti saranno pubblicate entro le **ore 23:59 CET del 18 maggio 2026** in forma aggregata ed anonima, sul sito **www.portafoglioimmobiliare.rai.it**.

## **5 CRITERI DI SELEZIONE - VARIE**

Si precisa che i criteri di selezione del Contraente saranno specificati nelle successive Fasi della Procedura.

Le risposte rese costituiscono parte integrante della Procedura e sono vincolanti per tutti i potenziali investitori.

La Procedura non ha carattere di esclusiva nei confronti di ciascun potenziale investitore, restando inteso che ciò vale anche per gli altri potenziali investitori che hanno manifestato o che manifesteranno interesse alla stipula dell'Accordo Vincolante e che saranno selezionati da RAI nel corso della Procedura.

Resta inteso che la mancata ricezione della Seconda Lettera di Procedura dovrà essere intesa quale mancata ammissione alla Procedura che verrà pertanto definitivamente interrotta nei confronti del relativo potenziale investitore, senza necessità di formalità alcuna e senza che il potenziale investitore escluso possa vantare diritti e/o pretese ad alcun titolo, nemmeno a titolo di rimborso, indennizzo o altra natura nei confronti di RAI, anche solo in ragione della Manifestazione di Interesse e/o di ogni eventuale trattativa intercorsa, seppur interrotta discrezionalmente da RAI, rinunciando irrevocabilmente sin da ora a qualsiasi pretesa, azione o eccezione.

Si precisa sin da ora che nessuna delle informazioni reperite durante e/o in occasione della Procedura (ivi inclusa la Due Diligence) potrà costituire o essere interpretata alla stregua di una dichiarazione, promessa o garanzia di alcuna natura da parte di RAI, la quale non presta – né presterà nell'ambito dell'Accordo Vincolante – alcuna garanzia né rilascia alcuna dichiarazione circa la correttezza e/o la completezza e/o la veridicità dei dati contenuti nella documentazione fornita ai potenziali investitori.

Si intende sin d'ora che l'Accordo Vincolante rispecchierà la natura di compravendita "visto e piaciuto" dell'Operazione e, pertanto, RAI non rilascerà alcuna dichiarazione e garanzia – né nell'Accordo Vincolante né negli atti notarili di compravendita degli Immobili – in merito agli Immobili fatta eccezione con riferimento (i) al/i titolo/i di proprietà e (ii) alla conformità catastale, edilizia ed urbanistica degli Immobili. A tale proposito, RAI fornirà al Contraente e al notaio rogante l'atto di compravendita le dichiarazioni di conformità catastale e urbanistica-edilizia rilasciate da un tecnico abilitato – che saranno allegato all'atto di compravendita – in relazione a ciascun immobile.

Fermo quanto sopra, RAI si riserva di valutare in buona fede la possibilità di rilasciare nel contesto dell'Accordo Vincolante degli "insurance statements" finalizzati al solo ed esclusivo scopo di consentire al Contraente di stipulare, a propria discrezione e a sua esclusiva cura e spese, una polizza cd. W&I.

L'Accordo Vincolante (così come l'Offerta Vincolante) non potrà prevedere alcuna condizione sospensiva, fatte salve quelle strettamente necessarie ai fini della trasferibilità degli Immobili (ad esempio, eventuale esercizio del diritto di prelazione ex D.Lgs. n. 42/2004 da parte delle autorità competenti).

In ogni caso, RAI sarà libera di procedere o meno alla stipula dell' Accordo Vincolante, a propria totale discrezione, così come di interrompere, sospendere o revocare, senza alcuna motivazione e in ogni momento, qualsiasi trattativa e la Procedura ovvero di modificare termini e condizioni della Procedura anche in relazione solo ad alcuni dei potenziali investitori, nonché di avviare o interrompere, sospendere o revocare qualsiasi trattativa o rifiutare qualsiasi offerta, restando esonerata espressamente da ogni responsabilità di qualsiasi natura (anche precontrattuale).

RAI non potrà essere considerata responsabile in caso di mancato avvio e/o prosecuzione della Procedura e/o mancata stipula dell'Accordo Vincolante, anche a seguito di esecuzione della Due Diligence, né in caso di riscontro negativo all'Offerta Vincolante.

Tutti i costi inerenti alla partecipazione alla Procedura sostenuti da ciascun potenziale investitore, e/o dai relativi rappresentanti o consulenti, anche qualora RAI decida di interrompere a propria insindacabile discrezione la Procedura e non completare l'Operazione, saranno a totale ed esclusivo carico di ciascun potenziale investitore.

Si rappresenta fin d'ora che, in ogni caso, la prosecuzione della Procedura e la possibile stipula dell'Accordo Vincolante è subordinata al buon esito delle verifiche sull'onorabilità del potenziale investitore e alla conclusione positiva delle procedure AML e KYC di RAI sul potenziale investitore.

Inoltre, l'eventuale stipula dell'Accordo Vincolante sarà condizionata all'approvazione dell'operazione da parte dei competenti organi di RAI, i quali nella loro piena discrezionalità potranno valutare di non procedere alla stipula dell'Accordo Vincolante e, pertanto, la Procedura, qualsiasi documentazione e corrispondenza intercorsa, trattativa, negoziazione, accordo o altro, non potrà avere in ogni caso alcun valore vincolante e non potrà determinare alcun affidamento sulla conclusione di alcuna trattativa o della conclusione dell'Operazione, fino alla predetta approvazione.

Resta inteso che, in caso di mancata conclusione del processo interno di approvazione della stipula dell'Accordo Vincolante da parte dei suddetti organi, nessun potenziale investitore potrà in ogni caso vantare alcuna pretesa o diritto, a qualsiasi titolo (nemmeno di indennizzo o di rimborso o di altra natura, incluso per costi o spese sostenuti anche, ad es., per la Due Diligence ai fini dell'acquisto) in relazione alla presente Procedura, e ciascun potenziale investitore rinuncia irrevocabilmente sin da ora a qualsiasi pretesa, azione o eccezione.

Con l'invio della Manifestazione di Interesse debitamente sottoscritta, ciascun potenziale investitore accetta irrevocabilmente ed incondizionatamente tutti termini e le condizioni della Procedura qui descritti e come gli stessi saranno altresì integrati e/o modificati dalla conseguente documentazione che sarà eventualmente trasmessa.

La presente Prima Lettera di Procedura non può essere intesa come una proposta a concludere la compravendita ex art. 1326 c.c., un'offerta vincolante ex art. 1329 c.c., né come offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., ma esclusivamente come un invito diretto a raccogliere manifestazioni di interesse.

RAI si riserva inoltre la facoltà di modificare, in qualsiasi momento nel corso della Procedura e a propria discrezione, il perimetro dell'Operazione.

RAI rappresenta che la presente Procedura ha natura privatistica e il suo svolgimento viene effettuato da RAI stessa in via di autoregolamentazione.

## **6 ONORABILITÀ DEL CONTRAENTE**

RAI si avvarrà dell'esecuzione di indagini reputazionali al fine di valutare la presenza di requisiti di onorabilità in capo al potenziale investitore, per come meglio di seguito descritti.

In particolare, RAI potrà trarre elementi di valutazione – nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela dei dati personali – dall'esecuzione delle suddette indagini reputazionali e, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si considera motivo ostativo alla sottoscrizione dell'Accordo Vincolante - in via di autoregolamentazione - il ricorrere di una o più delle seguenti condizioni:

(i) sussistenza delle cause di esclusione prese a riferimento dall'art. 94, comma 1 del D.lgs. n. 36/2023, nei confronti dei soggetti previsti dal comma 3 del medesimo art. 94;

(ii) sussistenza nei confronti del potenziale investitore (e dei soggetti previsti dal comma 3 del citato art. 94 del D.lgs. n. 36/2023) di una causa di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs. n. 159/2011 (Codice Antimafia) o di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84 del medesimo Decreto;

(iii) sussistenza di sanzioni interdittive di cui all'art. 9 comma 2 lett. c) del D. Lgs. 231/2001 o altri provvedimenti comportanti il divieto o l'incapacità anche temporanea di contrattare con soggetti pubblici secondo la normativa vigente.

Al di fuori dei casi sopra menzionati, RAI effettuerà una valutazione discrezionale degli elementi emersi all'esito delle indagini reputazionali, instaurando, eventualmente un contraddittorio con il soggetto interessato.

## **7 RISERVATEZZA**

Tutte le informazioni contenute nella presente Prima Lettera di Procedura (e, in generale, in tutte le Lettere di Procedura) e tutto il materiale messo, o che sarà messo, a disposizione dei potenziali investitori nel corso della Procedura è soggetto all'Accordo di Riservatezza che dovrà essere sottoscritto da ciascun potenziale investitore interessato a partecipare alla Procedura.

## **8 RESPONSABILE DELLA PROCEDURA**

Il Responsabile della Procedura di cui alle Lettere di Procedura è la dott.ssa Paola Sciommeri.

## **9 NORMATIVA APPLICABILE E FORO COMPETENTE**

Si precisa infine che la Procedura deve intendersi regolata dalle Lettere di Procedura, oltre che dalla legge italiana applicabile.

Eventuali controversie derivanti e/o comunque connesse alla Procedura saranno devolute alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

## **10 ALLEGATI**

I seguenti Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Prima Lettera di Procedura:

- Allegato A: *Teaser*;
- Allegato 1: Manifestazione Di Interesse;
- Allegato 2: Accordo Di Riservatezza;
- Allegato 3: Informativa Privacy;
- Allegato 4: Modulo Conflitto Di Interesse;
- Allegato 5: Modulo Antiriciclaggio;
- Allegato 6: Modulo di Accettazione Del Codice Etico, MOGC 231, PTPC;
- Allegato 7: Modulo autodichiarazione sul possesso dei requisiti per partecipare alla Procedura.

Distinti saluti

**Rai – Radiotelevisione Italiana S.p.A.**

**Per accettazione:**

\_\_\_\_\_ (firma leggibile)

Società

Nome e Cognome:

Ruolo: