



**RISPOSTE ALLE DOMANDE PREASSEMBLEARI PERVENUTE AI SENSI DELL'ART. 127 TER D.LGS. 58/1998
("TUF") DAL SOCIO GAUDENZIO ROVEDA IN DATA 12 GENNAIO 2026**

Milano, 19 gennaio 2026

Il presente documento riporta le domande inviate ad Abitare In S.p.A., il 12 gennaio 2026, dal socio Gaudenzio Roveda, con indicazione, per ciascuna domanda, della relativa risposta della Società ai sensi dell'art. 127-ter TUF. Per agevolare la lettura, le risposte sono evidenziate in **rosso**.

- 1) In merito al **PUNTO 3 ALL'ORDINE DEL GIORNO**, relativo alle deliberazioni dell'Assemblea sulla politica di remunerazione per l'esercizio 2026 e sui compensi corrisposti nell'esercizio 2025 (nel seguito, la "**Relazione sulla Remunerazione**"), lo scrivente **CHIEDE** al C.d.A. sottoponente la Relazione sulla Remunerazione all'Assemblea del 21 gennaio 2026:

(i) *con riguardo alla **Sezione I - "Politica sulla remunerazione"** della predetta Relazione, e con specifico riferimento alla **"Componente B – EBT Pipeline"** (cfr. pagg. 12-13 della predetta Relazione) del Premio Monetario 2024-2026 prevista in particolare per la **"Terza Tranche (esercizio 2026)"**, il cui peso relativo sull'ammontare globale di tale **"Terza Tranche (esercizio 2026)"** è stato incrementato dal 30% al 50%, e dunque potrà condurre, nell'esercizio 2026, all'attribuzione di potenziali Euro 300.000 ai beneficiari del piano Dottori Gozzini e Grillo, come noto azionisti e Amministratori esecutivi della Società:*

- A) in quale data è stata assunta dal Comitato Remunerazioni e in quale data è stata deliberata dal C.d.A. la decisione di fissare un **"EBT Pipeline Target"** coincidente con un miglioramento dell'EBT Pipeline al 30 settembre 2026 meramente relativo, ossia individuato in una crescita del 10% rispetto al valore **"storico"** già raggiunto dall'EBT Pipeline al 30 settembre 2025, anziché coincidente con un **valore assoluto del predetto indicatore** (al limite stabilito da un piano economico previsionale);

La scelta di parametrare l'EBT Pipeline Target, come incremento percentuale rispetto all'esercizio precedente, è coerente con l'impostazione del Piano Monetario 2024-2026", come rappresentato nella Relazione sulla Remunerazione, approvata dall'Assemblea riunitasi in data 5 agosto 2024, nella quale tale criterio era già chiaramente espresso con riferimento alla seconda e alla terza tranche del Piano Monetario.

- B) quali sono state le motivazioni alla base della decisione assunta di attribuire, come detto, il 50% dell'intero Premio Monetario previsto per il 2026 al ricorrere di un incremento dell'"EBT Pipeline" calcolato rispetto a un anno, il precedente 2025, nel quale, dato l'andamento delle attività sociali, l'andamento dell'indicatore **"EBIT Pipeline"** aveva subito una contrazione rispetto alle precedenti prospettive di sviluppo della Società (e infatti, per il 2025, come risulta dalla lettura della successiva Sezione II della Relazione, a pag. 23, la **"Componente B"** del Premio Monetario non è stata assegnata, in quanto il relativo **"EBIT Pipeline Target"** non è stato raggiunto);

Il Consiglio di Amministrazione, con il supporto del Comitato Remunerazioni, ha ritenuto di attribuire il 50% del Premio Monetario per il 2026 al raggiungimento della Componente B, al fine di rafforzare l'allineamento tra remunerazione variabile e priorità strategiche 2026, valorizzando un indicatore (*Pipeline*) direttamente collegato alla capacità del Gruppo di generare opportunità di crescita e valore per la Società e per i suoi azionisti, anche in considerazione dell'evoluzione del contesto di mercato in cui la stessa opera. Il mancato raggiungimento dell'EBT Pipeline Target nell'esercizio 2025 conferma la natura sfidante dell'obiettivo e l'impostazione di *pay-for-performance*, rendendo coerente concentrare l'incentivazione su tale *driver*

nell'esercizio in corso. Inoltre, si precisa che il mancato raggiungimento non significa che l'EBT Pipeline 2025 sia tale da rendere non sfidante il raggiungimento del Target per il 2026.

- C) qual è stato lo scostamento dell'“EBIT Pipeline” registrato al 30 settembre 2025 rispetto al valore originario dell'“EBIT Pipeline Target” a suo tempo stato stabilito dal C.d.A. per la “Prima Tranche (esercizio 2024)” ai sensi della pregressa Relazione sulla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea del 5 agosto 2024 (cfr. pag. 13 di detta pregressa Relazione, alla penultima riga prima della tabella);

Rispetto all'EBT Pipeline Target stabilito originariamente quale obiettivo per l'esercizio 2024, l'EBT Pipeline registrato al 30 settembre 2025 è superiore di circa il 15%, di cui il 12% di incremento raggiunto con l'EBT Pipeline rilevato al 30 settembre 2024 (si veda la Relazione sulla Remunerazione del 2024, sez. II, nella quale si riporta che l'obiettivo legato alla Componente B è stato raggiunto per una percentuale pari al 112%).

- D) quali sono state le ragioni e quali potranno essere gli effetti, in termini di maggior facilità di raggiungimento del target, dell'ultimo mutamento dei criteri stabiliti per la valutazione del raggiungimento del predetto “EBIT Pipeline Target”, dai seguenti criteri che risultavano previsti per il 2025:

“I criteri per la valutazione del raggiungimento dell'EBT Pipeline Target che verranno utilizzati dal Consiglio di Amministrazione, con il supporto del Comitato Remunerazioni, sono i seguenti:

- l'EBT Pipeline viene calcolato sommando gli EBT previsti nei business plan che sono stati validati per tutte le operazioni in cui Abitare In ha un earnout o una partecipazione pro-quota maggiore o uguale al 25%;*
- se l'earnout o la partecipazione pro-quota è inferiore al 25%, l'operazione è classificata come “service a terzi” e non contribuisce all'EBT calcolato per la Pipeline” (così la Relazione per il 2025, a pag. 13, sottolineatura aggiunta),*

ai seguenti, nuovi criteri previsti per invece per il 2026:

“I criteri per la valutazione del raggiungimento dell'EBT Pipeline Target che verranno utilizzati dal Consiglio di Amministrazione, con il supporto del Comitato Remunerazioni, sono di seguito descritti:

L'EBT Pipeline viene calcolato sommando gli EBT previsti nei business plan che sono stati validati per tutte le operazioni immobiliari, derivanti da (i) marginalità derivante dall'equity in proporzione alla quota di partecipazione detenuta dalla Società nel veicolo, (ii) service fee per le attività di sviluppo e gestione dei progetti e (iii) eventuali earn-out e uplift legati al raggiungimento di determinati livelli di rendimento” (così la Relazione per il 2026, a pag. 13, sottolineature aggiunte),

considerato che, dalla lettura dei nuovi criteri, pare che gli stessi differiscano dai precedenti per l'inclusione, per il 2026, anche dei profitti derivanti da attività di service e dalle partecipazioni sotto il 25%, esclusi invece per il precedente anno 2025;

Si precisa che l'EBT Pipeline, già nell'impostazione originaria del Piano Monetario 2024-2026, era considerato includendo l'EBT derivante dai contratti di service *intercompany* e che, anche con partecipazioni inferiori al 25%, le operazioni potevano rilevare ove l'*earn-out* fosse superiore al 25% (v. Relazione sulla Remunerazione approvata dall'Assemblea dei Soci del 5 agosto 2024 e del 22 gennaio 2025).

L'aggiornamento dei criteri per l'esercizio 2026 ha finalità prevalentemente chiarificatrici e rappresentative: la *Pipeline* rappresenta uno degli indicatori chiave per misurare il valore complessivo che il Gruppo è in grado di generare nelle iniziative in cui svolge un ruolo operativo (*equity, service fee, earn-out*), creando valore mediante le proprie competenze operative e capacità di sviluppo e tale creazione di valore non deriva dalla mera partecipazione al capitale del veicolo che detiene l'immobile da sviluppare. Anzi, vi sono circostanze in cui la minore partecipazione al capitale, e quindi il minor esborso di denaro, comporta per la Società un'opportunità di creazione di valore con riduzione del fabbisogno di risorse finanziarie.

Tale integrazione non comporta alcuna differenza in termini di facilità di raggiungimento del *target*; il conseguimento dell'obiettivo rimane soggetto a variabili e incertezze.

- E) quale applicazione è stata fatta, in relazione a tutte le sopra descritte fasi discrezionali di fissazione del nuovo "*EBIT Pipeline Target*" per il 2026 (cfr. qui sopra sub i e ii) e di mutamento delle sue modalità di calcolo (cfr. qui sopra sub iv), dell'intera procedura della Società in materia di operazioni con parti correlate, applicabile a simili fasi attuative *discrezionali*, da parte del C.d.A., del Piano Monetario 2024-2026 (non ricorrendo infatti, per queste fasi, per la loro natura discrezionale, l'ipotesi di esenzione prevista dall'art. 13, comma 3, lett. b, punto iv del Regolamento Consob n. 21624/2010 e dal corrispondente art. 8.3, comma 2, terzo trattino, della procedura OPC di Abitare In), considerata la natura di parti correlate dei beneficiari del Piano Dottori Gozzini e Grillo, azionisti e Amministratori esecutivi della Società;

Si precisa che le proposte relative alla terza *tranche* del Piano Monetario 2024-2026 non costituiscono, allo stato, l'effettiva assegnazione della remunerazione, con riferimento alla componente variabile, ai beneficiari e, pertanto, la concreta attuazione di quanto previsto nella Relazione sulla Remunerazione potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione da parte dell'assemblea e nel rispetto dei criteri ivi previsti. In ogni caso, si precisa che il Comitato per la Remunerazione si riunisce anche nella funzione di Comitato OPC, assicurando il presidio della relativa procedura.

- F) se è stato reso, per le richiamate fasi discrezionali, il dovuto motivato parere del Comitato OPC della Società.

Si veda risposta precedente.

2) Con riferimento al **PUNTO 4 ALL'ORDINE DEL GIORNO** relativo alla nuova **autorizzazione all'acquisto e disposizione di azioni proprie, previa revoca della precedente autorizzazione in essere** deliberata dall'Assemblea dello scorso 22 gennaio 2025 – e tenuto conto, tra l'altro, delle considerazioni svolte dal Collegio Sindacale nella propria relazione del 27 dicembre 2024 alla predetta Assemblea dello scorso 22 gennaio 2025 (pagg. 10-18 di detta Relazione, riportata alle pagg. 215-225 del fascicolo di bilancio della Società al 30 settembre 2024) a seguito della denuncia di fatti censurabili *ex art. 2408 c.c.* formulata dallo scrivente lo scorso 12 novembre 2024, in merito, tra l'altro, a irregolarità del pregresso **Piano di Stock Grant 2021-2023 ineseguito** (di seguito, per brevità, il **“Piano 2021-2023”**) – si deve necessariamente premettere, per la corretta comprensione delle domande che vengono qui formulate, che:

- (i) la citata Assemblea dello scorso 22 gennaio 2025 ha revocato l'aumento gratuito del capitale *ex art. 2349 c.c.* già al servizio del Piano 2021-2023, per la parte ancora ineseguita, in quanto i relativi beneficiari, Dottori Gozzini e Grillo, azionisti e Amministratori esecutivi della Società, non erano e non sono in possesso della qualifica di dipendenti della Società richiesta dall'art. 2349 c.c.;
- (ii) il Documento Informativo del 28 aprile 2021 relativo al citato Piano 2021-2023, sottoposto all'Assemblea di AbitareIn e da questa approvato ai sensi dell'art. 114-bis TUF in data 31 maggio 2021, aveva previsto, quale unica modalità di assegnazione delle azioni maturande in conformità al Piano 2021-2023, l'aumento gratuito del capitale; aumento gratuito tuttavia oggi, come detto, revocato;
- (iii) esaminate le considerazioni svolte dal Collegio Sindacale nella propria citata Relazione del 27 dicembre 2024 all'Assemblea – a seguito, come detto, della denuncia di fatti censurabili *ex art. 2408 c.c.* relativa a irregolarità proprie sia del Piano 2021-2023 sia della concreta assegnazione, anno per anno, da parte del C.d.A., delle relative azioni – permangono, ad avviso dello scrivente azionista e dei suoi consulenti, le plurime ragioni di irregolarità già denunciate (e per le quali si rimanda al contenuto della denuncia inviata dallo scrivente al Collegio Sindacale, da quest'ultimo organo succintamente illustrato nella propria relazione all'Assemblea del 22 gennaio 2025);
- (iv) in rapporto al citato Piano 2021-2023, anche la nuova relazione illustrativa del C.d.A. all'Assemblea del prossimo 21 gennaio 2026 sul punto 4 all'ordine del giorno relativo alla nuova autorizzazione all'acquisto e disposizione di azioni proprie (di seguito, per brevità, la **“Relazione Azioni Proprie 2026”**), presenta, immutati rispetto alla analoga precedente relazione illustrativa del C.d.A. all'Assemblea del 22 gennaio 2025 (di seguito, per brevità, la **“Relazione Azioni Proprie 2025”**), i seguenti passaggi tra loro incoerenti:
 - (a) in particolare, al paragrafo I (*“Motivazioni della proposta di autorizzazione”*) della Relazione Azioni Proprie 2026, tra le *“finalità”* dell'acquisto e della disposizione di azioni proprie – *“includere quelle già in portafoglio”* – viene indicato il servizio di *“eventuali futuri piani di incentivazione”*, quindi non il servizio di piani pregressi, qual

è il Piano 2021-2023; del resto, anche la precedente delibera di autorizzazione all'acquisto e disposizione di azioni proprie assunta dall'Assemblea della Società il 14 luglio 2023 (e illustrata da precedente relazione del C.d.A. del 13 giugno 2023) non consentiva in alcun modo l'uso delle azioni proprie acquistate in attuazione di essa per il servizio di piani pregressi, bensì solo per il servizio di *futuri* piani di incentivazione; e dunque, anche allora, non consentiva l'uso di azioni proprie al servizio del predetto Piano 2021-2023 approvato dall'Assemblea del 31 maggio 2021;

- (b) per contro, al paragrafo VI (*“Modalità attraverso le quali gli acquisti e gli atti di disposizione saranno effettuati”*) della medesima Relazione Azioni Proprie 2026, e in contrasto con quanto previsto al sopra riportato passaggio del par. I della stessa, gli aggettivi *“eventuali”* e *“futuri”* relativi ai piani di incentivazione non compaiono, ma nel contempo si legge sempre la specificazione che il servizio di *“piani di incentivazione azionaria”* non aggettivati, potrebbero essere destinate anche azioni proprie *“già in portafoglio”* (cfr. Relazione Azioni Proprie 2026, par. VI, terzo capoverso);
- (v) la proposta di delibera oggi sottoposta dal C.d.A. all'Assemblea della Società nella Relazione Azioni Proprie 2026 prevede, al suo punto 1)e), che l'Assemblea autorizzi l'organo amministrativo a *“disporre”* delle azioni proprie *“per il perseguimento delle finalità di cui alla Relazione illustrativa”*; finalità, come sopra rilevato, in ordine alle quali tuttavia i sopra commentati paragrafi I e VI della Relazione Azioni Proprie 2026 (come già gli analoghi paragrafi I e VI della precedente Relazione Azioni Proprie 2025) generano **ambiguità in merito alla circostanza se all'Assemblea, oggi, venga proposto o meno di autorizzare, in sostituzione del revocato aumento gratuito, l'utilizzo e dunque la disposizione di azioni proprie senza corrispettivo monetario al servizio anche del pregresso, ancora ineseguito Piano 2021-2023**; Piano, come più sopra ricordato, oggetto di censure di irregolarità da parte degli esponenti anche in merito alle concrete assegnazioni annuali effettuate dal C.d.A. in attuazione di esso;
- (vi) data la rilevata ambiguità lessicale presente nella Relazione Azioni Proprie 2026, che era già presente nella Relazione Azioni Proprie 2025, gli scriventi ritengono dunque necessario che il C.d.A. proponente precisi nuovamente oggi, con la chiarezza e trasparenza dovute agli azionisti e al mercato, **che le azioni proprie della Società, già in portafoglio ovvero acquistate in futuro, non potranno essere usate a servizio del Piano 2021-2023**, come del resto già a suo tempo previsto dal Documento Informativo specifico relativo a detto Piano 2021-2023 sottoposto all'Assemblea e da questa approvato il 31 maggio 2021, che in nessuna misura prevedeva lo strumento delle azioni proprie in portafoglio o da acquistarsi sul mercato come modalità di suo servizio (cfr. il paragrafo 3.4 del Documento informativo del 28 aprile 2021 redatto ai sensi dell'art. 84-bis Reg. Emittenti);
- (vii) in effetti, tale richiesta di chiarimento era già stata formulata in data 13 gennaio 2025 dallo scrivente, in termini del tutto analoghi alla presente, in vista della precedente assemblea del 22 gennaio 2025 e aveva ottenuto la seguente risposta da parte del C.d.A. in data 20 gennaio 2025 (debitamente pubblicata sul sito internet della Società):

“La richiesta di autorizzazione all’acquisto e disposizione di azioni proprie, incluse quelle già in portafoglio, è finalizzata, così come testualmente previsto a pagina 2 della Relazione Azioni Proprie 2025 cui tale proposta di delibera rinvia (Punto I (i)) “a servizio di eventuali futuri piani di incentivazione”” (enfasi qui aggiunta).

- (viii) tuttavia, la presente reiterazione della richiesta di chiarimento, già formulata in occasione della precedente assemblea del 22 gennaio 2025, si rende oggi necessaria per via (i) della descritta reiterazione, nella Relazione Azioni Proprie 2026, della medesima ambiguità lessicale che era presente nella Relazione Azioni Proprie 2025, nonché (ii) della proposta di revoca della precedente delibera assembleare del 22 gennaio 2025 oggetto del chiarimento fornito dal C.d.A. con la nuova delibera assembleare prevista per il prossimo 21 gennaio 2026, destinata a sostituire integralmente la precedente del 22 gennaio 2025;
- (ix) ad avviso dello scrivente azionista e dei suoi consulenti, infatti, in mancanza della reiterazione, anche per questa nuova assemblea, del chiarimento sopra richiesto *sub (vi)*, gli azionisti Gozzini e Grillo, Amministratori esecutivi e pretesi destinatari del Piano 2021-2023, verserebbero in una situazione **di conflitto di interessi rilevante ex art. 2373 c.c.** in relazione alla delibera relativa alle azioni proprie; votando la stessa, infatti, essi autorizzerebbero l’assegnazione a sé stessi delle azioni proprie in pretesa attuazione del Piano 2021-2023 (come detto da tempo contestato dagli scriventi anche nei suoi aspetti attuativi compiuti dal C.d.A.) e in violazione del Documento Informativo relativo a detto Piano già approvato dall’Assemblea della Società il 31 maggio 2021 (che, come detto, non prevedeva l’assegnazione di azioni proprie);
- (x) ad avviso dello scrivente azionista e dei suoi consulenti, inoltre, si tratterebbe di un **conflitto di interessi idoneo a cagionare un danno alla Società**, rappresentato dal controvalore delle azioni proprie in portafoglio che fossero poi assegnate ai Dottori Gozzini e Grillo in virtù della delibera autorizzativa oggi proposta e approvata con il voto determinante degli stessi azionisti Gozzini e Grillo in conflitto di interessi;
- (xi) **oltre a quanto precede**, ove la delibera fosse dal C.d.A. intesa come autorizzativa dell’assegnazione agli amministratori esecutivi Gozzini e Grillo di azioni proprie in portafoglio in deroga a quanto previsto dal Piano 2021-2023, essa configurerebbe una delibera autorizzativa di operazione con parti correlate di competenza assembleare; come tale, la proposta di delibera di cui al punto 4 all’O.d.g. **avrebbe dovuto essere sottoposta alla procedura di cui all’art. 5.2 della procedura per le operazioni con parti correlate** di AbitareIn che recepisce quanto previsto dall’art. 11 del Regolamento Consob OPC;

alla luce di quanto sopra, e con riserva di ogni azione, impugnativa e/o risarcitoria, lo scrivente **CHIEDE** al C.d.A. proponente:

- A) di chiarire agli azionisti, in vista dell’assemblea del 21 gennaio 2026 ovvero nel corso della stessa, anche mediante precisazione diretta nel testo della proposta di delibera al punto 4 all’O.d.g., così risolvendo l’incoerenza allo stato presente nei par. I e VI della

Relazione Azioni Proprie 2026 (già presente nei medesimi paragrafi della Relazione Azioni Proprie 2025) a cui tale proposta di delibera rinvia, che le azioni proprie della Società, già in portafoglio ovvero acquistate in futuro, non potranno essere usate (come del resto già a suo tempo previsto dal Documento Informativo specifico relativo a detto Piano 2021-2023 sottoposto all'Assemblea e da questa approvato il 31 maggio 2021) al servizio del pregresso Piano 2021-2023, oggetto di censure specifiche sottoposte in data 12 novembre 2024 *ex art. 2408 c.c.* al Collegio Sindacale e sulle quali lo stesso Collegio ha riferito nella propria Relazione del 27 dicembre 2024 all'Assemblea;

Si conferma quanto già specificato in occasione della risposta alla domanda pre-assembleare dell'Assemblea dello scorso 22 gennaio 2025, ribadendosi che la richiesta di autorizzazione all'acquisto e disposizione di azioni proprie, incluse quelle già in portafoglio, è finalizzata, *inter alia*, così come testualmente previsto a pag 2 della Relazione Azioni Proprie 2026, a "disporre di azioni proprie da destinare a servizio di eventuali futuri piani di incentivazione".

- B) in mancanza del chiarimento richiesto *sub A)*, di confermare: (*a*) che i suoi Amministratori esecutivi e pretesi destinatari del Piano 2021-2023, si asterranno dal voto in osservanza dell'art. 2373 c.c. in relazione alla delibera relativa alle azioni proprie, nonché (*b*) che per la fase di istruttoria e approvazione da parte del C.d.A. della proposta di deliberazione di cui al punto 4 dell'O.d.g. è stato rispettato quanto previsto dal punto 5.2 della Procedura in tema di operazioni con parti correlate di AbitareIn.

Si ritiene chiarito quanto richiesto *sub domanda A)*.