

CDP Investimenti Sgr – Società per azioni

**AVVISO PER L'ALIENAZIONE DI UNA PORZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
DENOMINATO "EX SARAM" SITO A MACERATA, VIA ROMA n. 281**

1. OGGETTO DELLA VENDITA

CDP INVESTIMENTI SGR S.p.A. (**CDPI Sgr**), Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., in qualità di gestore del Fondo Investimenti per la Valorizzazione - Comparto Plus (**FIV Plus** o **Comparto Plus**), rende noto che intende procedere all'alienazione di una porzione (**l'Immobile** o **l'Area**) del più ampio compendio immobiliare (il **Compendio Immobiliare**) di proprietà del suddetto Fondo, sito in Macerata, Via Roma 281, e denominato "Ex Saram".

A tal fine, intende svolgere la presente procedura competitiva, nei termini e alle condizioni descritte nel presente Avviso, che non costituisce offerta al pubblico né invito ad offrire.

La presente procedura competitiva viene attivata al fine di verificare l'esistenza dell'eventuale interesse di altri soggetti a fronte di un'offerta vincolante già presentata per l'Immobile suddetto.

L'Immobile oggetto di vendita è meglio descritto nell'Allegato 1 e meglio identificato nell'Allegato 2, che riporta i dati catastali dell'intero Compendio Immobiliare di proprietà del Comparto Plus, all'interno della quale ricade l'Area.

Resta inteso che CDPI Sgr non assume alcuna responsabilità in merito alla completezza, esattezza e veridicità della documentazione messa a disposizione, la cui verifica resta ad esclusivo carico dei soggetti interessati, che ne assumono la relativa responsabilità. In relazione all'esame di tale documentazione, CDPI Sgr resta comunque a disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari, autorizzare sopralluoghi e indagini specifiche.

2. DATI E INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

L'immobile, ricompreso all'interno del più ampio Compendio Immobiliare costituito dall'Ex Caserma Saram, è costituito da due lotti contermini di superficie fondiaria pari a complessivi 10.000 mq.

Il Piano Urbanistico Attuativo "PPII Ex Saram" (PUA), approvato nel mese di settembre 2017 prevede la riqualificazione dell'intero Compendio Immobiliare attraverso l'insediamento di funzioni a vocazione direzionale e commerciale, nonché la realizzazione di un polo scolastico.

L'Area oggetto del presente Avviso, sarà destinata all'insediamento di funzioni commerciali per un'edificabilità complessiva pari a 4.000 mq di SUL.

3. STATUS URBANISTICO

Il sopracitato PUA costituisce lo strumento attuativo alla cui approvazione sono subordinati gli interventi di trasformazione dell'intero comparto. Nel mese di marzo 2018, a valle dell'approvazione dello stesso, CDPI SGR ha sottoscritto con il Comune di Macerata apposita Convenzione Urbanistica che prevede la realizzazione, a cura e spese della proprietà, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva cessione gratuita delle stesse al Comune.

La cessione dell'Area è subordinata al completamento e collaudo, a cura di CDPI Sgr, della parte delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la immediata fruizione dell'Area stessa - che verranno puntualmente individuate in sede di contratto preliminare di compravendita - entro il termine del 30 novembre 2019, secondo quanto meglio precisato nel seguente paragrafo 4.

4. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

I soggetti interessati dovranno far pervenire con qualsiasi modalità (posta, corriere, ecc. e anche consegna a mano, dalle ore 9,30 alle ore 16,00 dei giorni feriali, escluso il sabato), **entro le ore 16,00 del giorno 18 dicembre 2018** una formale manifestazione di interesse al seguente indirizzo: CDPI Sgr – Via Molise 9 – 00187 – Roma. Non verranno prese in considerazione manifestazioni di interesse pervenute successivamente al suddetto termine. La tempestività del recapito resta ad esclusivo rischio del mittente.

Nella busta all'esterno dovrà essere indicato il seguente oggetto: "Manifestazione di interesse per l'acquisto di una porzione del Compendio Immobiliare denominato "Ex Saram" sito a Macerata, Via Roma n. 281.

Nella manifestazione di interesse dovrà essere indicato il soggetto effettivamente interessato (Soggetto interessato) all'eventuale acquisto specificando, in caso si tratti di persona giuridica, il rappresentante legale della stessa ed eventualmente, in aggiunta, la persona fisica munita dei necessari poteri per condurre l'eventuale negoziazione, unitamente a una breve presentazione del soggetto interessato medesimo. Nella manifestazione di interesse dovrà essere indicato un indirizzo e-mail cui saranno inviate, se del caso, le credenziali per accedere alla data room virtuale ed anticipate le eventuali successive comunicazioni inerenti alla procedura.

Alla manifestazione di interesse dovrà essere unito, debitamente sottoscritto, l'Impegno di riservatezza di cui all'Allegato 3, oltre al modulo c.d. "*consenso al trattamento dei dati personali*" di cui all'Allegato 5), come previsto al successivo paragrafo 7.

Ricevuta la manifestazione di interesse, CDPI Sgr si riserva la facoltà di valutare, a proprio insindacabile giudizio, l'idoneità del Soggetto Interessato a partecipare alle eventuali

successive fasi della procedura. Nel caso di valutazione positiva, CDPI Sgr abiliterà il Soggetto interessato, nei sette giorni naturali consecutivi successivi al termine ultimo di ricezione delle manifestazioni di interesse, all'accesso alla data room virtuale contenente tutta la documentazione in proprio possesso relativa all'Immobile.

Successivamente all'abilitazione alla data room sarà in facoltà dei soggetti interessati di prendere visione dell'Immobile, secondo le modalità indicate al successivo Punto 8.

Entro le ore 16,00 del 21 gennaio 2019 il Soggetto Interessato dovrà far pervenire con qualsiasi modalità (posta, corriere, ecc. e anche consegna a mano, dalle ore 9,30 alle ore 16,00 dei giorni feriali, escluso il sabato), un'offerta vincolante per l'acquisto dell'Immobile, al seguente indirizzo: CDPI Sgr – Via Molise 9 – 00187 – Roma. Non verranno prese in considerazione offerte vincolanti pervenute successivamente al suddetto termine. La tempestività del recapito resta ad esclusivo rischio del mittente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute a mezzo fax o posta elettronica.

Nella busta all'esterno dovrà essere indicato il seguente oggetto: "Offerta vincolante per l'acquisto di una porzione del Compendio Immobiliare denominato "Ex Saram" sito a Macerata, Via Roma n. 281".

La suddetta offerta vincolante, con validità fino al **29 marzo 2019**, dovrà essere formulata sulla base delle seguenti condizioni di vendita:

- l'Immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, anche con riferimento alla situazione urbanistica e catastale a quel momento esistente. Pertanto nel contratto definitivo di compravendita saranno riportate le previsioni urbanistiche vigenti a quella data;
- la vendita avverrà a corpo e non a misura, con tutti i pesi, vincoli, oneri, servitù passive apparenti e non apparenti, anche se non formalmente trascritte e gravami esistenti sull'Immobile alla data di avvio della presente procedura;
- l'immobile risulta libero;
- l'Area sarà frazionata, a cura e spese del venditore, in tempo utile per la stipula del rogito di compravendita;
- la stipula del contratto preliminare di compravendita, come precisato al successivo paragrafo 5, dovrà avvenire entro e non oltre il **29 marzo 2019**, con la contestuale corresponsione di una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di caparra e acconto prezzo;
- l'Area, come previsto al precedente Punto 3, verrà venduta e consegnata solo a valle del completamento e collaudo della parte delle opere di urbanizzazione primaria, definite nell'ambito della Convenzione Urbanistica sottoscritta da CDPI Sgr con il Comune di Macerata, necessarie per la immediata fruizione dell'Area

stessa, che verranno puntualmente individuate in sede di stipula del contratto preliminare di compravendita dell'immobile (**Opere di Urbanizzazione Necessarie**);

- il contratto preliminare di compravendita sarà pertanto sottoposto alla condizione sospensiva costituita dalla conclusione e dal collaudo, a cura e spese di CDPI Sgr, delle Opere di Urbanizzazione Necessarie di cui all'alinea precedente, entro il 30 novembre 2019 (la **Condizione Sospensiva**);
- la stipula del contratto definitivo di compravendita dovrà avvenire, una volta verificatasi la Condizione Sospensiva, entro e non oltre il **31 dicembre 2019**, come previsto al successivo paragrafo 6, con contestuale pagamento dell'intero prezzo;
- gli esiti dei campionamenti effettuati sull'Area hanno confermato il pieno rispetto dei parametri di riferimento prescritti dalla normativa per la destinazione commerciale dell'Area stessa, come da documentazione presente in data room. Pertanto, CDPI Sgr non riconoscerà alcuna ulteriore garanzia in materia ambientale;
- resta, inoltre, ad esclusivo carico dell'acquirente, successivamente alla conclusione della compravendita, l'onere di presentare istanza ed acquisire il permesso di costruire, o titolo abilitativo equivalente, per la realizzazione del progetto di sviluppo ipotizzato per l'Immobilabile, così come quello di procurarsi tutti i permessi, nulla osta, autorizzazioni, approvazioni, licenze e/o provvedimenti amministrativi necessari ai fini dello svolgimento delle attività commerciali previste presso l'Immobilabile, con espressa esclusione di qualsivoglia onere o responsabilità di CDPI Sgr al riguardo.

Nell'offerta vincolante dovrà essere indicato il prezzo offerto (espresso in cifre e in lettere), al netto di imposte e tasse che saranno poste a carico dell'acquirente, e l'esatta denominazione dell'Immobilabile. La stessa dovrà contenere l'esplicita accettazione di tutte le condizioni di vendita sopra indicate e dovrà essere corredata da un assegno circolare – intestato a “CDPI Sgr FIV Plus” di importo pari al 5% del prezzo offerto, a garanzia dell'offerta medesima.

Non sono ammesse offerte sottoposte a condizioni diverse dalla Condizione Sospensiva sopra indicata, relativa al completamento delle Opere di Urbanizzazione Primaria Necessarie entro il 30 novembre 2019.

All'offerta vincolante dovranno essere altresì allegati i documenti denominati “Dichiarazione conflitti” e “Adeguate Verifica della Controparte” di cui all'Allegato 4, debitamente compilati e sottoscritti da soggetto munito dei necessari poteri.

Nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica, all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante la sussistenza in capo al soggetto firmatario dei poteri per impegnare la stessa.

Qualora uno o più soggetti formulassero un'offerta vincolante per l'acquisto dell'Immobile nei termini e alle condizioni sopra precisate, CDPI Sgr procederà a svolgere, entro il **10 febbraio 2019**, un'ulteriore fase di confronto competitivo (Confronto competitivo) secondo le modalità di seguito indicate.

Al Confronto competitivo saranno invitati, con un preavviso di almeno cinque giorni naturali consecutivi, i Soggetti che abbiano presentato, nel rispetto delle condizioni sopra indicate, un'offerta che CDPI Sgr abbia ritenuto complessivamente congrua in base alle sue autonome e insindacabili valutazioni, anche tenuto conto delle condizioni contenute nell'offerta vincolante già presentata da altro soggetto interessato all'acquisto.

Il confronto si svolgerà nel giorno ed ora che saranno indicati da CDPI Sgr nella comunicazione di invito, presso la propria sede o altro sito all'uopo indicato da CDPI Sgr, con le seguenti modalità:

- ogni partecipante al confronto potrà essere rappresentato da una persona fisica (in caso di persona giuridica amministratore con poteri o procuratore speciale) - munito di idonea documentazione atta a comprovare la sussistenza dei poteri per impegnare il partecipante e che andrà trasmessa almeno due giorni naturali consecutivi prima del Confronto competitivo - e potrà formulare aumenti del prezzo offerto sia da lui medesimo che dagli altri invitati;
- qualora il soggetto acquirente sia una società da costituire, la stessa dovrà essere riconducibile al Soggetto interessato e, ai fini della partecipazione al Confronto competitivo, almeno due giorni naturali consecutivi prima del suo svolgimento, ne dovrà essere precisata la composizione della compagine azionaria;
- ogni singolo aumento di prezzo dovrà essere di importo non inferiore a Euro 10.000,00 (diecimila/00) euro;
- si procederà per rilanci successivi, assumendo, di volta in volta, a base d'asta l'importo più elevato offerto nell'ambito del rilancio precedente. Ciascun partecipante potrà abbandonare in qualsiasi momento il confronto competitivo, restando obbligato per il prezzo offerto nell'ultimo rilancio a cui abbia partecipato.

Preso atto delle risultanze del confronto competitivo, CDPI Sgr individuerà, nei successivi 5 (cinque) giorni, l'aggiudicatario nel soggetto che abbia presentato l'offerta recante il prezzo più alto, che resta obbligato per tutta la durata di validità dell'offerta inizialmente presentata. CDPI Sgr comunicherà a tutti i partecipanti gli esiti della procedura.

I soggetti risultati non aggiudicatari della procedura saranno dunque liberati da ogni obbligo e vincolo, senza che gli stessi possano invocare alcuna pretesa o diritto ad alcun titolo nei

confronti di CDPI Sgr; conseguentemente gli assegni dagli stessi forniti a corredo delle offerte presentate verranno loro restituiti, senza alcun riconoscimento di spese o interessi, entro 5 (cinque) giorni dal Confronto competitivo.

La stipula del contratto preliminare di cui al successivo Punto 5 e del contratto di compravendita di cui al successivo Punto 6 resta subordinata alla verifica da parte di CDPI Sgr del possesso in capo al soggetto aggiudicatario dei requisiti richiesti dalle norme che regolano l'attività di CDPI Sgr in quanto Società di gestione del risparmio. A tal fine CDPI Sgr si riserva di richiedere al soggetto aggiudicatario la produzione di tutta la documentazione necessaria a comprovare la sussistenza di detti requisiti.

5. CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Ai fini del perfezionamento della compravendita sarà necessario addivenire alla stipula del contratto preliminare di compravendita dell'Immobile, entro e non oltre il **29 marzo 2019**.

Il contratto preliminare di compravendita sarà stipulato alle condizioni indicate al precedente Punto 4.

L'obbligo di CDPI Sgr alla stipula del suddetto contratto preliminare (così come la stipula del contratto di compravendita definitivo, ove l'offerta aggiudicataria non preveda un contratto preliminare) resta subordinato alla preventiva delibera autorizzativa da parte del Consiglio di amministrazione della stessa, che dovrà intervenire entro il 28 febbraio 2019.

Qualora la suddetta delibera autorizzativa non intervenga entro tale termine, l'aggiudicatario sarà liberato da ogni obbligo e vincolo, senza che esso possa invocare alcuna pretesa o diritto nei confronti di CDPI Sgr, neanche a titolo di responsabilità precontrattuale. In tal caso CDPI Sgr procederà tempestivamente alla restituzione all'aggiudicatario della garanzia prestata, senza alcun riconoscimento di spese o interessi. La garanzia rilasciata in sede di gara dall'aggiudicatario a favore di CDPI Sgr, sarà trattenuta sino alla sottoscrizione del Contratto preliminare di compravendita e, in tale sede, verrà incamerata a titolo di caparra e acconto prezzo, unitamente all'ulteriore importo, fino alla concorrenza del 10% del prezzo offerto, da corrispondere ai sensi del precedente Punto 4.

Nel caso l'aggiudicatario non si presentasse alla stipula del Contratto preliminare di compravendita nel termine comunicato da CDPI Sgr con almeno sette giorni di anticipo, o non provvedesse agli adempimenti al fine di detta stipula, CDPI Sgr procederà all'incameramento della garanzia prestata in sede di offerta.

In tal caso CDPI Sgr, a proprio insindacabile giudizio, potrà non procedere all'aggiudicazione ovvero aggiudicare all'offerente che ha presentato la seconda miglior offerta, ove permanga il suo interesse all'acquisto del cespite.

Il nuovo aggiudicatario soggiacerà a tutti gli obblighi prescritti dal presente Avviso.

6. CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Verificatasi la Condizione Sospensiva relativa al completamento ed al collaudo delle Opere di Urbanizzazione Primaria Necessarie, sarà stipulato il Contratto definitivo di compravendita entro e non oltre il **31 dicembre 2019** con la contestuale corresponsione del saldo del prezzo.

7. INFORMATIVA E TUTELA DELLA RISERVATEZZA.

Con riferimento a quanto disposto dal Regolamento (UE) 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati (di seguito GDPR) e dalla relativa normativa di attuazione incluse le successive modifiche e integrazioni, con la presentazione della manifestazione di interesse, autorizzate espressamente CDPI Sgr al trattamento dei dati forniti per la formulazione della stessa e, in generale, per la partecipazione alla presente procedura, anche in relazione ad eventuali comunicazioni a terzi, fermi restando gli obblighi di riservatezza a cui CDPI Sgr è tenuta.

Con la sottoscrizione della manifestazione di interesse dichiarate di aver ricevuto l'informativa prevista dall'art. 13 del GDPR, allegata alla presente sub n. 5), unitamente al modulo c.d. "*consenso al trattamento dei dati personali*", che restituirete debitamente sottoscritto da soggetto munito dei necessari poteri contestualmente alla manifestazione di interesse stessa.

8. SOPRALLUOGO

Eventuali richieste per effettuare sopralluoghi potranno essere formulate via email al seguente indirizzo segreteria@cdpisgr.it con il seguente oggetto: "Richiesta di sopralluogo per l'immobile ubicato in Macerata e denominato "Ex Saram".

9. INFORMAZIONI

Eventuali richieste di chiarimento in relazione al presente Avviso potranno essere formulate via email al seguente indirizzo segreteria@cdpisgr.it entro e non oltre il **12 dicembre 2018 – Ore 17,00**. Le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito internet di CDPI SGR.