



## CDP Real Asset Sgr Società per azioni

### AVVISO PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO IN VIA SAN GENNARO AGNANO N.4, A POZZUOLI (NA)

#### 1. OGGETTO DELLA VENDITA

CDP REAL ASSET SGR S.p.A. (CDP RA 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 Extra, rende noto che intende procedere all'alienazione del Compendio immobiliare di proprietà del suddetto Fondo, localizzato nel Comune di Pozzuoli (NA), in Via San Gennaro Agnano n.4 denominato "Ex S.M.O.M." (**l'Immobile**).

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, con relativa planimetria, nella Scheda di cui all'Allegato 2, che riporta i dati catastali, i titoli di provenienza, i vincoli e i gravami e l'attuale stato occupazionale.

Resta inteso che CDP RA 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, CDP RA Sgr resta comunque a disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari.

#### 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE E STRUMENTI URBANISTICI

L'Immobile è dislocato su un'area di forma irregolare di circa 23.470 mq catastali caratterizzata da un sistema di terrazzamenti e scarpate a picco sul mare, sulla quale sorgono diversi fabbricati, alcuni dei quali allo stato di ruderi.

L'Accordo di Programma per la Valorizzazione del Compendio immobiliare (ai sensi dell'art. 26, commi 1 e 4 del D.L. 12 settembre 2014 n. 133, giusta delibera comunale n. 106 del 21/7/2015), stipulato il 17 febbraio 2017, consente l'insediamento di funzioni turistico ricettive. L'area è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e risulta censita Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al Fg. 55, Part. 791 e al Fg. 55, Part. 126, Sub. 4.

### 3. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

I soggetti interessati, **entro le ore 15,00 del giorno 4 luglio 2023**, dovranno far pervenire una formale manifestazione di interesse 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) al seguente indirizzo: CDP RA Sgr – Via Novara 16 – 00198 – Roma. È ammessa la trasmissione a mezzo pec al seguente indirizzo: [cdpisgr@pec.cdpisgr.it](mailto:cdpisgr@pec.cdpisgr.it). Non verranno prese in considerazione manifestazioni di interesse pervenute successivamente al suddetto termine. La tempestività del recapito resta ad esclusivo rischio del mittente.

Nell'oggetto della PEC o all'esterno della busta contenente la manifestazione di interesse dovrà essere indicato quanto segue: "Manifestazione di interesse per l'acquisto dell'immobile denominato "Ex SMOM".

Nella manifestazione di interesse dovrà essere indicato il soggetto effettivamente interessato all'eventuale acquisto (**Soggetto interessato**) 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 dovranno essere allegati, debitamente compilati e sottoscritti da soggetto munito dei necessari poteri, i seguenti documenti: (i) l'Impegno di riservatezza, (ii) il documento denominato "Know Your Customer", e (iii) la "Dichiarazione Conflitti Controparte", di cui agli allegati n. 3,4 e 5.

Ricevuta la manifestazione di interesse, CDP RA Sgr si riserva la facoltà di valutare l'idoneità del Soggetto interessato a partecipare alle eventuali successive fasi della procedura, in relazione alla normativa applicabile alla Società in quanto società di gestione del risparmio. Nel caso di valutazione positiva, CDP RA Sgr abiliterà il Soggetto interessato, nei tre 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 prendere visione dell'Immobile, secondo le modalità indicate al successivo Punto 7.

**Entro le ore 16,00 del 31 luglio 2023** 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: CDP Real Asset Sgr – Via Novara 14 – 00198 – Roma.

Per l'offerta vincolante è preclusa la trasmissione a mezzo *pec*.

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, posta elettronica o *pec*.

All'esterno della busta contenente l'offerta, dovrà essere indicato il seguente oggetto: "Offerta vincolante per l'acquisto dell'immobile denominato "Ex SMOM".

La suddetta offerta vincolante, con validità fino al **30 novembre 2023**, dovrà essere formulata sulla base delle seguenti condizioni di vendita:

- a) 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;
- b) 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;
- c) l'immobile risulta libero;
- d) l'immobile sarà identificato in conformità alle risultanze dell'atto di provenienza;
- e) la stipula del contratto preliminare di compravendita ("Contratto Preliminare") dovrà avvenire entro e non oltre il **30 novembre 2023**, con la contestuale corresponsione di una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di caparra e acconto prezzo;
- f) la stipula del contratto definitivo di compravendita dovrà avvenire entro 12 mesi dalla stipula del contratto preliminare di compravendita con contestuale pagamento dell'intero prezzo, ma con facoltà della parte acquirente di richiedere, e l'obbligo della parte venditrice di aderire, di anticipare la stipula del contratto di compravendita in qualunque data anteriore a quella indicata;
- g) relativamente alle garanzie da fornire in sede di contratto definitivo di compravendita, la parte venditrice fornirà esclusivamente la garanzia per evizione;
- h) CDP RA Sgr non fornirà alcuna garanzia in materia ambientale e la parte acquirente dovrà espressamente rinunciare in forma definitiva a qualsivoglia pretesa a qualunque titolo nei confronti della parte venditrice per ogni intervento finalizzato alla messa in sicurezza e/o all'eliminazione di tutte le eventuali passività ambientali presenti sull'Immobile, che resteranno ad esclusivo carico della parte

acquirente medesima;

- i) ai fini del trasferimento dell'Immobile, la parte acquirente dovrà accettare espressamente che la parte venditrice procederà alla vendita sulla base delle norme agevolative ad essa applicabili ai sensi dell'articolo 3, comma 19 del Decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito nella legge 23 novembre 2001, n. 410, che, tra l'altro, esonera la stessa dalla consegna dei documenti relativi alla regolarità urbanistica – edilizia, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122; la parte venditrice, pertanto, è esonerata dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti di compravendita.
- j) l'Immobile è vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004; l'efficacia della compravendita sarà, quindi, sospensivamente condizionata al mancato esercizio, nel termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della relativa denuncia, della prelazione spettante ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. 42/2004 al Ministero per i beni e le attività culturali e del turismo e, nel caso previsto dall'art. 62, comma 3, alle regioni o ad altro ente territoriale interessato.

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'Immobile. 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 “CDP RA Sgr FIV Extra” di importo pari al 5% del prezzo offerto, a garanzia dell'offerta medesima.

**Non sono ammesse offerte sottoposte a condizione.**

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, CDP RA Sgr procederà a svolgere, entro il mese di **settembre 2023**, un'ulteriore fase di confronto competitivo (Confronto competitivo) secondo le modalità di seguito indicate.

Al Confronto Competitivo saranno invitati i soggetti che abbiano tempestivamente presentato un'offerta vincolante, nel rispetto delle condizioni sopra indicate.

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

- a. ogni partecipante al confronto potrà essere rappresentato da una persona fisica (in caso di persona

giuridica amministratore con poteri o procuratore speciale) - munita 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;

- b. qualora il soggetto acquirente sia una società da costituire, ai fini della partecipazione al Confronto Competitivo, almeno due giorni naturali consecutivi prima del suo svolgimento, dovrete specificarne la composizione della compagine azionaria ed il legale rappresentante. Resta inteso che, qualora la società non venga costituita, resterà obbligato il soggetto che abbia presentato offerta vincolante e partecipato al Confronto competitivo;
- c. ogni singolo aumento di prezzo dovrà essere di importo non inferiore a 30.000,00 (trentamila/00) euro;
- d. 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, CDP RA 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.

La Scrivente comunicherà a tutti i partecipanti gli esiti della procedura, restando inteso, in ogni caso, che l'aggiudicazione non vincolerà in alcun modo CDP RA Sgr che si riserva la facoltà in ogni momento della procedura e fino alla stipula del Contratto Preliminare di sospendere o non dar corso ulteriore agli atti della procedura, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, aspettativa, eccezione e senza diritto ad alcun indennizzo, risarcimento e ristoro in genere a qualsivoglia titolo.

I soggetti risultati non aggiudicatari della procedura saranno liberati da ogni obbligo e vincolo, senza che gli stessi possano invocare alcuna pretesa o diritto ad alcun titolo nei confronti di CDP RA 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 e del Contratto Definitivo restano inoltre subordinate alla verifica da parte di CDP RA Sgr del possesso in capo al soggetto aggiudicatario dei requisiti richiesti dalle norme che regolano l'attività di CDP RA Sgr in quanto Società di gestione del risparmio. A tal fine CDP RA Sgr si riserva di richiedere al soggetto aggiudicatario la produzione di tutta la documentazione necessaria a comprovare la sussistenza di detti requisiti.

#### **4. CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Si procederà alla stipula del Contratto Preliminare di compravendita dell'Immobile **entro e non oltre 30 novembre 2023**, con la contestuale corresponsione da parte dell'acquirente di una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di caparra e acconto prezzo.

**L'OBBLIGO DI CDP RA SGR ALLA STIPULA DEL SUDETTO CONTRATTO PRELIMINARE RESTA SUBORDINATO ALLA PREVENTIVA DELIBERA AUTORIZZATIVA DA PARTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA STESSA, CHE DOVRÀ INTERVENIRE ENTRO IL 16 OTTOBRE 2023.**

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 CDP RA Sgr, neanche a titolo di responsabilità precontrattuale. In tal caso CDP RA 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 CDP RA Sgr sarà trattenuta sino alla sottoscrizione del Contratto preliminare di compravendita e, in tale sede, verrà incassata a titolo di caparra e acconto prezzo.

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

In tal caso CDP RA Sgr potrà non procedere all'aggiudicazione ovvero, ove ricorra il caso, 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.

#### **5. CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

Il Contratto Definitivo di compravendita dell'Immobile, con la contestuale corresponsione del saldo del prezzo, verrà stipulato **entro e non oltre 12 mesi dalla stipula del contratto preliminare di compravendita**.

Ove l'aggiudicatario non si presentasse alla stipula del Contratto Definitivo di compravendita nel termine comunicato da CDP RA Sgr con almeno sette giorni di anticipo, o non provvedesse agli adempimenti al fine di detta stipula, CDP RA Sgr procederà all'incameramento della caparra versata in sede di stipula del Contratto Preliminare.



## 6. 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 CDP RA 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 CDP RA Sgr è tenuta.

## 7. SOPRALLUOGHI

Eventuali richieste per effettuare sopralluoghi da eseguirsi entro il 28 luglio 2023 potranno essere formulate via e-mail con almeno 7 giorni di anticipo al seguente indirizzo: [segreteria@cdpisgr.it](mailto:segreteria@cdpisgr.it), con il seguente oggetto: "Richiesta di sopralluogo per l'immobile denominato "Ex SMOM". Il sopralluogo sarà effettuato non oltre il settimo giorno oltre la data richiesta.

## 8. INFORMAZIONI

Eventuali richieste di chiarimento in relazione al presente Avviso potranno essere formulate via e-mail al seguente indirizzo [segreteria@cdpisgr.it](mailto:segreteria@cdpisgr.it) **entro e non oltre il 27 giugno 2023 – Ore 17,00**. Le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito internet di CDP Real Asset SGR.