



## CDP Investimenti Sgr – Società per Azioni

### AVVISO PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "EX CASERMA MAMELI" SITO IN MILANO

#### 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 Extra, rende noto che intende procedere all'alienazione del Compendio immobiliare di proprietà del suddetto Fondo, denominato "Ex Caserma Mameli" sito in Milano, Viale Suzzani 123 (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 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 ed autorizzare sopralluoghi.

#### 2. DATI E INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare è parzialmente sottoposto a vincolo storico artistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 e risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 102, p.lle 16,17,18, 21 sub.701, 22, 23 sub. 701, 26,27,28,29,46 e 47 tutte graffate tra loro, Viale Suzzani n.123, unità collabenti; Foglio 102, p.la 21 sub.702, Viale Suzzani n.123 area urbana, nonché al Catasto Terreni del Comune di Milano Foglio 102, p.lle 16,17,18, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 46, 47 Enti urbani.

#### 3. STRUMENTI URBANISTICI

Il compendio ha una superficie territoriale totale di circa 101.490 mq, l'area ai sensi del Piano di Governo del Territorio vigente approvato con DCC n. 34 del 14 ottobre 2019 (il "**PGT Vigente**"), risulta individuata

tra gli ambiti sottoposti a Piani Attuativi Obbligatorii (PA6 Caserma Mameli) disciplinati dall'art. 26 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole che ne definisce i principali parametri di trasformazione

Il Compendio è oggetto di un iter urbanistico in corso di istruttoria, avviato sulla base delle prescrizioni del PGT Vigente e volto all'approvazione di un piano urbanistico attuativo (PUA o il Piano), per la trasformazione da caserma militare a moderno quartiere residenziale avente un mix di funzioni private, principalmente residenziali, di tipo libero e di housing sociale, complessivamente con una Superficie Lorda (SL) di circa 71.000 mq.

#### 4. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

I soggetti interessati, **entro le ore 15,30 del giorno 21/10/2020** 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 15,30 dei giorni feriali, escluso il sabato) al seguente indirizzo: CDPI Sgr – Via Novara 14 – 00198 – Roma. E' 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 Caserma Mameli".

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.

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 2 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 15,30 del 20 novembre 2020** il Soggetto Interessato dovrà far pervenire con qualsiasi modalità (posta, corriere, ecc. e anche consegna a mano, dalle ore 9,30 alle ore 15,30 dei giorni feriali,

escluso il sabato), un'offerta vincolante per l'acquisto dell'Immobile, al seguente indirizzo: CDPI Sgr – Via Novara 14 – 00198 – Roma.

E' ammessa la trasmissione dell'offerta vincolante a mezzo *pec*, che dovrà pervenire sempre al medesimo indirizzo [cdpisgr@pec.cdpisgr.it](mailto:cdpisgr@pec.cdpisgr.it), nel termine sopra indicato delle ore 15,30 del 20 novembre 2020.

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

All'esterno della busta contenete l'offerta, ovvero nell'oggetto della *pec*, dovrà essere indicato il seguente oggetto: "Offerta vincolante per l'acquisto dell'immobile denominato Ex Caserma Mameli".

La suddetta offerta vincolante, con validità fino al **31 dicembre 2020**, 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 sarà libero;
- d) l'Immobile sarà identificato in conformità alle risultanze dell'atto di provenienza;
- e) in merito all'iter urbanistico l'offerente prende atto espressamente che (i) l'Immobile è interessato da un procedimento urbanistico in corso, volto all'approvazione di un piano urbanistico attuativo (PUA o il Piano), per la trasformazione da caserma militare a moderno quartiere residenziale avente un mix di funzioni private, principalmente residenziali, di tipo libero e di housing sociale, complessivamente con una Superficie Lorda (SL) di circa 71.000 mq;
- f) le indagini condotte sull'Immobile hanno evidenziato la presenza di alcune passività ambientali meglio descritte nei documenti presenti in data room. Restano a cura e spese della parte acquirente dell'Immobile tutti gli interventi finalizzati all'eliminazione delle passività ambientali fino a un importo di Euro 3 milioni (Euro tre milioni/00) (il "CAP");
- g) Ove gli interventi necessari ai fini dell'eliminazione delle passività ambientali dovessero comportare costi ulteriori, eccedenti il CAP di cui alla precedente lett. f), la parte venditrice concorrerà con la parte acquirente, nella misura del 50% (cinquanta per cento) nell'assunzione dei relativi oneri, entro il limite massimo di importo complessivo di € 2,2 milioni (Euro duemilioniduecentomila/00), sulla base delle spese effettivamente sostenute e debitamente documentate, ferma restando la necessaria condivisione della strategia di intervento tra le parti. Ne consegue che il massimo importo a carico della parte venditrice sarà di € 1,1 milioni (Euro unmilionecentomila). Ogni

eventuale eccedenza rispetto all'importo di € 2,2 milioni (Euro duemilioniduecentomila/00) sopra indicato resterà ad esclusivo carico della parte acquirente;

- h) la stipula del contratto definitivo di compravendita dell'Immobile ("**Contratto Definitivo**") resta condizionata, ai sensi dell'art. 1353 cod civ., all'adozione del piano urbanistico attuativo (PUA) in conformità alle norme del vigente PGT, entro il 15 dicembre 2020. Resta inteso che ogni attività necessaria o utile ai fini dell'approvazione dello strumento attuativo verrà effettuata a cura e spese della parte acquirente che si assumerà pertanto il connesso rischio urbanistico. La parte venditrice si impegna, in ogni caso, a prestare ogni collaborazione utile a tali fini;
- i) la sottoscrizione del Contratto Definitivo dovrà avvenire entro il 31 dicembre 2020;
- j) a seguito della stipula del contratto definitivo di compravendita la parte acquirente, subentrerà nel procedimento ambientale (nei limiti consentiti dagli Enti), curando ogni adempimento necessario o utile ai fini del buon esito dello stesso e assumendo a proprio esclusivo carico ogni responsabilità al riguardo, con espressa esclusione di qualsivoglia onere o responsabilità della parte venditrice;
- k) 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;
- l) relativamente alle garanzie da fornire in sede di contratto definitivo di compravendita, la parte venditrice fornirà esclusivamente la garanzia per evizione;
- m) 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 "CDPI Sgr FIV Extra" di importo pari al 5% del prezzo offerto, a garanzia dell'offerta medesima. Nell'ipotesi in cui l'offerta vincolante venga formulata a mezzo pec, la stessa dovrà essere accompagnata dalla contabile bancaria attestante il bonifico effettuato in favore di CDPI SGR – FIV Comparto ExtraIBAN IT 05 P 03479 01600 000800941800, BIC Code: PARBITMMXXX, Banca BNP Paribas Securities Services, per un importo pari al 5% del prezzo offerto, a garanzia dell'offerta.

Non sono ammesse offerte sottoposte a condizioni diverse ed ulteriori rispetto a quella relativa all'adozione del piano urbanistico attuativo (PUA) in conformità alle norme del vigente PGT entro il 15 dicembre 2020 indicata alla precedente lettera h).

Offerte condizionate al verificarsi di eventi diversi o ulteriori saranno escluse dalle successive fasi del procedimento, come di seguito descritte.

All'offerta vincolante dovranno essere altresì allegati i documenti denominati "Dichiarazione conflitti" e "Know Your Customer" 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 ed alle condizioni sopra precisate, CDPI Sgr procederà a svolgere, entro il **1 dicembre 2020** 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 tempestivamente presentato un'offerta vincolante, nel rispetto delle condizioni sopra indicate.

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:

- n) 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;
- o) 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;
- p) ogni singolo aumento di prezzo dovrà essere di importo non inferiore a 100.000,00 (centomila/00) euro;
- q) 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 6 (sei) 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 CDPI Sgr che si riserva la facoltà, esercitabile a suo insindacabile giudizio, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del Contratto Definitivo, 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 CDPI Sgr; conseguentemente gli assegni dagli stessi forniti a corredo delle offerte presentate, ovvero gli importi versati mediante bonifico, verranno loro restituiti, senza alcun riconoscimento di spese o interessi, entro 6 (sei) giorni dal Confronto competitivo.

La stipula del Contratto Definitivo resta inoltre 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 DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA**

Si procederà alla stipula del Contratto Definitivo di compravendita dell'Immobile **entro e non oltre il 31 dicembre 2020**, una volta avveratasi la condizione relativa all'adozione del piano urbanistico attuativo (PUA) in conformità alle norme del vigente PGT, entro il 15 dicembre 2020.

**L'obbligo di CDPI Sgr alla stipula del suddetto contratto definitivo resta subordinato alla preventiva delibera autorizzativa da parte del Consiglio di Amministrazione della stessa, che dovrà intervenire entro il 23 dicembre 2020.**

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 definitivo e, in tale sede, verrà imputata in conto prezzo.

Nel caso l'aggiudicatario non si presentasse alla stipula del Contratto definitivo di compravendita nel termine comunicato da CDPI Sgr con almeno 7 (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, 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.

## **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.

## **8. SOPRALLUOGHI**

Eventuali richieste per effettuare sopralluoghi potranno essere formulate esclusivamente via e-mail al seguente indirizzo *segreteria@cdpisgr.it* con il seguente oggetto: "Richiesta di sopralluogo per l'immobile denominato Ex Caserma Mameli". Il sopralluogo potrà essere effettuato entro il 16 novembre 2020.

## **9. INFORMAZIONI**

Eventuali richieste di chiarimento in relazione al presente Avviso potranno essere formulate via e-mail al seguente indirizzo *segreteria@cdpisgr.it* **entro e non oltre il 19 ottobre 2020– Ore 17,00**. Le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito internet di CDPI SGR.