

## CDP Investimenti Sgr – Società per azioni

### AVVISO PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "PALAZZO SIRTI MASINI TOMMASI" LOCALIZZATO IN LUCCA

#### 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 denominato "Ex Palazzo Sirti Masini Tommasi", (**l'Immobile**), di proprietà del suddetto Fondo, localizzato nel Comune di Lucca, in Piazza S. Maria Foris Portam.

A tal fine, intende svolgere la seguente procedura competitiva, nei termini e alle condizioni descritti 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.

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

L'Immobile ha una superficie edificata pari a circa 4.230 mq e si colloca nel centro storico della città di Lucca, compreso all'interno dell'antica cerchia delle mura, nella zona centrale del nucleo di prima urbanizzazione del comune, in piazza Santa Maria Foris Portam.

In base alle previsioni urbanistiche, risultanti dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 16/03/2004 e successiva variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n.19 del 15/03/2012, l'Immobile ha la seguente destinazione urbanistica: Zona Centro Storico ed è rappresentata nella tavola "CS 3 – zona urbana 1.2 – Prima espansione medioevale". Le norme comuni a tutti gli edifici del Centro Storico sono dettate dagli artt. delle NTA del Regolamento Urbanistico: 38,47, 48, 49, 50. In particolare l'edificio in oggetto ricade della Sottosezione II – Tipi edilizi residenziali della zona del Quadrilatero romano e della prima espansione medioevale", disciplinato dall'art. 56 della NTA "Palazzi monumentali" che ne descrive tutte le modalità di intervento, recupero e salvaguardia.

### 3. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

I soggetti interessati dovranno far pervenire con qualsiasi modalità (posta, corriere, etc. e anche consegna a mano, dalle ore 9,30 alle ore 17,00 dei giorni feriali, escluso il sabato), **entro le ore 17,00 del 15 maggio 2015** una formale manifestazione di interesse al seguente indirizzo : CDPI Sgr – Via Versilia 2 – 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 dell'immobile denominato "Ex Palazzo Sirti Masini Tommasi"".

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.

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 successivi sette giorni naturali consecutivi, 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 modalità che saranno successivamente indicate.

**Entro le ore 17,00 del 12 giugno 2015** il Soggetto Interessato dovrà far pervenire con qualsiasi modalità (posta, corriere, etc. e anche consegna a mano, dalle ore 9,30 alle ore 17,00 dei giorni feriali, escluso il sabato), un'offerta vincolante per l'acquisto dell'Immobile, al seguente indirizzo : CDPI Sgr – Via Versilia 2 – 00187 – Roma. Non verranno prese in considerazione offerte vincolanti 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: "Offerta vincolante per l'acquisto dell'immobile denominato "Ex Palazzo Sirti Masini Tommasi"".

La suddetta offerta vincolante, con validità di novanta giorni dal citato termine del 12 giugno 2015, 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;
- 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;

- considerato che l'Immobile è vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004, l'efficacia della compravendita sarà, in ogni caso, 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.
- l'immobile risulta libero;
- l'Immobile sarà identificato in conformità alle risultanze dell'atto di provenienza;
- la stipula del contratto definitivo di compravendita dovrà avvenire entro e non oltre il **31 luglio 2015** con contestuale pagamento dell'intero prezzo anche con recesso di mutuo, ma con facoltà della parte acquirente di richiedere, e obbligo della parte venditrice di aderire, di anticipare la stipula del contratto definitivo in qualunque data anteriore a quella indicata;
- ai fini del trasferimento dell'Immobile, la parte acquirente dovrà accettare espressamente che la parte venditrice possa procedere alla vendita sulla base delle norme agevolative ad essa applicabili ai sensi dell'articolo 3, comma 19 del Decreto legge 25 settembre 2001, 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 acquirente

provvederà a manlevare la parte venditrice in relazione a eventuali difformità e irregolarità edilizie che dovessero emergere successivamente alla compravendita;

- relativamente alla destinazione urbanistica dell'Immobile, nel contratto definitivo di compravendita saranno riportate le previsioni urbanistiche vigenti a quella data;
- relativamente al regime fiscale della compravendita, CDPI Sgr dichiara che, in relazione alla natura del Fondo immobiliare proprietario dell'Immobile, essa è soggetta al regime di applicazione dell'IVA;
- relativamente alle garanzie da fornire in sede di contratto definitivo di compravendita, la parte venditrice fornirà esclusivamente la garanzia per evizione.

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. 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 più soggetti formulassero un'offerta vincolante per l'acquisto dell'Immobile nei termini e alle condizioni sopra precisate, CDPI procederà a svolgere, entro e non oltre il **25 giugno 2015**, un'ulteriore fase di confronto competitivo secondo le modalità di seguito indicate.

Al confronto competitivo saranno invitati, con un preavviso di almeno sette giorni naturali consecutivi, i Soggetti che abbiano offerto un prezzo di acquisto

dell'Immobile, alle condizioni di vendita sopra indicate, che CDPI Sgr abbia ritenuto congruo in base alle sue autonome e insindacabili valutazioni, anche tenuto conto tenuto conto dell'offerta 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:

- almeno due giorni naturali consecutivi prima del confronto i soggetti che volessero parteciparvi dovranno presentare una **garanzia** pari all' 1% del prezzo offerto, con le modalità che saranno meglio descritte nella comunicazione di invito al confronto;
- 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 unitamente alla garanzia di cui all'alinea precedente - e potrà formulare aumenti del prezzo offerto sia da lui medesimo che dagli altri invitati, in modo tale che l'aggiudicazione venga fatta al soggetto che in sede di confronto competitivo abbia offerto il prezzo più alto. Ogni singolo aumento dovrà essere di importo non inferiore a Euro 10.000,00 (diecimila/00) euro.

Al termine del confronto competitivo sarà individuato l'aggiudicatario, che resta obbligato per tutta la durata di validità dell'offerta. La stipula del contratto definitivo di cui al successivo punto 4 resta subordinata alla verifica da parte di CDPI Sgr del possesso in capo al soggetto aggiudicatario dei requisiti di idoneità

morale e di quelli 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.

#### **4. CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA**

Si procederà alla stipula del Contratto definitivo di compravendita dell'Immobile entro il **31 luglio 2015**.

Il Contratto definitivo di compravendita sarà stipulato alle condizioni indicate al precedente Punto 3.

La relazione tecnica, l'Attestato di Classificazione Energetica degli immobili (se risulterà obbligatorio) e quant'altro per legge e/o consuetudine a carico del venditore e necessario per il rogito saranno predisposti a cura e spese di CDPI Sgr e consegnati tempestivamente al Notaio rogante.

**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.**

Successivamente alla sottoscrizione del Contratto definitivo di compravendita, CDPI Sgr procederà tempestivamente alla restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle garanzie prestate, 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 di compravendita.

Nel caso l'aggiudicatario non si presentasse alla stipula del Contratto definitivo di compravendita nel termine comunicato da CDPI Sgr con almeno sette giorni



naturali consecutivi 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.

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

#### **5. INFORMATIVA E TUTELA DELLA RISERVATEZZA.**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati esclusivamente e unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

#### **6. INFORMAZIONI**

Eventuali richieste di chiarimento in relazione al presente Avviso potranno essere formulate via fax al numero 06 - 42045480 ovvero al seguente indirizzo e – mail [segreteria@cdpisgr.it](mailto:segreteria@cdpisgr.it) entro e non oltre il **12 maggio 2015 – Ore17,00**. Le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito internet di CDPI SGR.