



CDP Immobiliare Sgr – Società per Azioni

AVVISO PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "COMPENDIO POZZUOLO DEL FRIULI" SITO IN FERRARA

1. OGGETTO DELLA VENDITA

CDP IMMOBILIARE 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 "Compendio Pozzuolo del Friuli" sito in Ferrara, Via Scandiana, 35 (**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, autorizzare sopralluoghi e indagini specifiche.

2. DATI E INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare "Caserma Pozzuolo del Friuli e Cavallerizza", è situato a sud-est del centro storico di Ferrara ai margini della cinta muraria, in un contesto di riferimento caratterizzato da un tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale alternato dalla presenza di emergenze storico-architettoniche.

Il complesso si estende su una superficie territoriale di circa 34.177 mq; l'ex caserma in disuso, costruita all'inizio del XX secolo sul sedime del duecentesco convento agostiniano di San Vito, risulta costituita da quattro edifici principali, tre adibiti a caserma e uno a cavallerizza, cui si aggiungono costruzioni minori adibite a officine, oltre che un'ampia area esterna scoperta ad uso esclusivo (Ex Piazza d'armi); l'accesso al compendio avviene da Via Scandiana e da Via Cisterna del Follo. I fabbricati principali si sviluppano su una pianta rettangolare con due piani fuori terra e un sottotetto, realizzati parzialmente in cemento armato e in muratura.

Attualmente l'immobile risulta dismesso e necessita di interventi di riqualificazione significativi.

Per l'importanza storico-artistica il complesso è soggetto a interesse culturale ai sensi dell'Art.12 del D.Lgs. 22/01/04 n°42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Tale apposizione di vincolo risulta dalla Declaratoria del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, decreto del 25/09/2004 notificato con Nota del MIBAC del 27/09/2006 per le particelle

17-18-21-37. Relativamente alle particelle 19-20-36-61-62-63-64-65, i fabbricati in esse ricadenti non rivestono interesse culturale ma sono sottoposte a tutela le loro aree di sedime.

L'area inoltre è soggetta a vincolo emesso ai sensi dell'art.5 della L.364/1909, notificato in data 08/06/1914, relativo alla demolita struttura del Convento San Vito e al provvedimento di tutela indiretta emesso in data 08/09/1952, ai sensi dell'art.21 della L.1089/39, per la salvaguardia delle mura estensi.

3. STRUMENTI URBANISTICI

Gli attuali strumenti urbanistici – nello specifico, il Piano Strutturale Comunale (PSC) - includono l'Area Caserma con sovrastanti immobili in uno degli Ambiti denominati "Centri Storici", disciplinati dall'art. 14.1 delle NTA,¹ per i quali valgono, per quanto qui d'interesse ai fini dell'inquadramento urbanistico dell'area:

- a) quanto indicato nei sistemi e subsistemi di riferimento;
- b) gli obiettivi fissati dallo stesso art. 14.1.

Per perseguire tali obiettivi, vengono quindi impartiti indirizzi al RUE e al POC.

In più, il PSC impartisce una serie di direttive al RUE, cui a norma di Legge (art. A-7 L.R. n. 20/2000) spetta disciplinare gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente stabilendo la possibilità di eccezioni ai principi ivi richiamati, per motivi di interesse pubblico, in relazione alle aree oggetto di apposita scheda di subambito individuate nella Tavola 4.2, quali "Subambiti in deroga". Rientra tra queste l'Immobile, classificato come subambito "1 ACS 15 - Caserma Pozzuolo del Friuli".

Infine, per quanto concerne la relativa disciplina di RUE e di POC, si stabilisce che il primo disciplinerà gli interventi sugli edifici esistenti (che avverranno senza aumento del carico urbanistico); mentre l'attuazione dell'ambito (esclusi, cioè, i meri interventi sull'esistente) è demandata al POC, al fine di perseguire i seguenti obiettivi::

- il riutilizzo e la riqualificazione degli immobili;
- il completamento del polo museale di arte antica e la ricostituzione del giardino di Schifanoia;
- la realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento fra il polo museale e il centro;
- la realizzazione di un terminal turistico
- la realizzazione di parcheggi di arroccamento e per residenti.

Rispetto all'art. A7, c. 3, della L.R. n. 20/2000,³ la scheda prevede inoltre che:

- non è consentita la modifica della trama viaria ed edilizia;
- sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso;
- non è ammesso l'aumento delle volumetrie esistenti.

Si specifica che l'Immobile non è compreso nel Piano Operativo (POC2) entrato in vigore il 27/12/2017.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

I soggetti interessati, **entro le ore 15,00 del giorno 31 maggio 2021**, 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: CDPI Sgr – Via Novara 14 – 00198 – Roma. È ammessa la trasmissione a mezzo pec al seguente indirizzo: 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 Compendio Pozzuolo del Friuli".

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 e il documento denominato "Know Your Client", debitamente compilato e sottoscritto da soggetto munito dei necessari poteri di cui all'Allegato 3 e all'Allegato 4.

Ricevuta la manifestazione di interesse, CDPI 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, CDPI Sgr abiliterà il Soggetto interessato, nei cinque 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 25 giugno 2021 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 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 Compendio Pozzuolo del Friuli".

La suddetta offerta vincolante, con validità fino al **15 settembre 2021**, 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 15 settembre 2021, 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 ("Contratto Definitivo") dovrà in ogni caso avvenire entro il 15 marzo 2023. Viene riconosciuta alla parte acquirente la facoltà di richiedere di anticipare la stipula del contratto definitivo in qualunque data anteriore a quella indicata, con obbligo della parte venditrice di aderire, come meglio specificato al successivo paragrafo 6;
- g)** relativamente alle garanzie da fornire in sede di contratto definitivo di compravendita, la parte venditrice fornirà esclusivamente la garanzia per evizione;
- h)** gli interventi per l'eliminazione o la messa in sicurezza di tutte le eventuali passività ambientali presenti sull'Immobile, ivi comprese le attività progettuali, di indagine e di analisi, saranno a cura della parte acquirente, che ne assumerà i relativi costi a titolo definitivo e senza riserva con espressa rinuncia a qualsivoglia pretesa a qualunque titolo nei confronti della parte venditrice al riguardo. La parte acquirente effettuerà a propria cura tutte le indagini ambientali, le analisi e le attività tecniche necessarie al fine di accertare l'eventuale presenza di passività ambientali e l'ammontare dei relativi costi di messa in sicurezza e bonifica nel termine di 180 (centottanta) giorni dalla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, fornendo alla parte venditrice evidenza documentale degli esiti di dette attività di indagine nel termine di 2 giorni dalla conclusione delle stesse. Qualora l'ammontare degli oneri per la messa in sicurezza e l'eliminazione delle passività ambientali (ivi inclusi i costi per le attività progettuali, di indagine e di analisi) ecceda il limite del 5% del prezzo offerto, l'acquirente avrà la facoltà di recedere dal contratto preliminare di compravendita, senza alcun ulteriore onere a carico delle parti, dandone comunicazione scritta alla parte venditrice nel termine perentorio di 10 giorni dall'invio della documentazione relativa agli esiti delle attività di indagine sopra richiamata. Decorso inutilmente tale termine di 10 giorni, la parte acquirente decadrà dalla facoltà di recedere dal contratto preliminare, restando obbligata all'acquisto dell'Immobile nei termini ed alle condizioni ivi previste.
- 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;
- 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.

Non sono ammesse offerte sottoposte a condizioni diverse ed ulteriori rispetto a quella relativa all'ottenimento, entro 18 (diciotto) mesi dalla stipula del Contratto Preliminare, di una variante allo strumento di governo del territorio attualmente vigente e di tutti i titoli edilizi e concessioni necessari per la realizzazione di un progetto di sviluppo dell'Immobile **esclusivamente** con le seguenti destinazioni:

- Studentato, in misura prevalente
- Attrezzature per l'istruzione, in misura accessoria
- Spazi commerciali, in misura accessoria
- Usi residenziali e parcheggi pertinenziali, in misura accessoria (la "Variante")

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

Nel caso di offerta condizionata all'ottenimento della Variante, la predisposizione della progettazione per il conseguimento della Variante stessa e l'avvio del relativo iter urbanistico saranno ad esclusiva cura e spese della parte acquirente, che ne assumerà i relativi costi a titolo definitivo e senza riserve, anche nel caso di mancato avveramento della condizione stessa.

Di contro, CDPI Sgr, in quanto società di gestione del Fondo proprietario dell'Immobile, si renderà disponibile a prestare piena collaborazione, secondo le modalità più opportune in base alla normativa e alla prassi del Comune di Ferrara, ai fini del buon esito dell'iter urbanistico per l'ottenimento della Variante utile allo sviluppo dell'Immobile stesso.

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.

All'offerta vincolante dovrà essere altresì allegato il documento denominato "Dichiarazione conflitti", di cui all'Allegato 5, debitamente compilato e sottoscritto 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 7 luglio 2021, 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 CDPI Sgr nella comunicazione di invito, presso la propria sede o altro sito all'uopo indicato da CDPI 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 20.000,00 (ventimila/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, 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.

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 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 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 e del Contratto Definitivo restano inoltre subordinate 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.

4. CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Si procederà alla stipula del Contratto Preliminare di compravendita dell'Immobile **entro e non oltre il 15 settembre 2021**, 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 CDPI 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 31 AGOSTO 2021

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 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 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 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 il 15 marzo 2023.

Sarà facoltà della parte acquirente richiedere di anticipare la stipula del contratto anche prima di tale data, con obbligo della parte venditrice di aderire a tale richiesta.

Ove l'aggiudicatario non si presentasse alla stipula del Contratto Definitivo 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 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 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.

7. SOPRALLUOGHI

Eventuali richieste per effettuare sopralluoghi da eseguirsi entro il 23 giugno 2021 potranno essere formulate via e-mail con almeno 7 giorni di anticipo al seguente indirizzo: segreteria@cdpisgr.it, con il seguente oggetto: "Richiesta di sopralluogo per l'immobile denominato Compendio Pozzuolo del Friuli".

8. 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 27 maggio 2021 – Ore 17,00**. Le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito internet di CDPI SGR.