



## CDP Immobiliare Sgr – Società per Azioni

### AVVISO PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "EX CASERMA VITO ARTALE" SITO IN PISA

#### 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 "Ex Caserma Vito Artale" sito in Pisa, Via Roma n.31 (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 è composto da un intero isolato del quartiere di S. Maria Maggiore nella zona nord-ovest di Pisa (centro storico) in un contesto storicamente significativo, poco distante da piazza dei Miracoli. La Caserma, edificata intorno al 1870 e destinata all'alloggiamento e alle attività del «Regimento Logistico Folgore», è costituita da 5 edifici cielo-terra, disposti perimetralmente intorno all'ampio piazzale di pertinenza, inizialmente destinati a funzioni differenti: gli alloggi, edificio di tre piani fuori terra; la mensa, composto da un unico ampio locale; il cinema; la chiesa; i magazzini e i box, di costruzione postuma rispetto al resto del complesso; il comando e gli uffici; il locale caldaia e il gabbiotto d'ingresso; per una superficie lorda complessiva di circa 13.600 mq, che insiste su un'area esterna di circa 11.300 mq. L'immobile risulta dismesso.

Il compendio immobiliare, con decreto 197/2017 del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, è stato identificato come immobile di particolare interesse storico-artistico e quindi risulta essere vincolato: ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Vincolo architettonico), fatta eccezione delle porzioni immobiliari di cui agli "elevati insistenti sulle particelle 172, 174, 175, 176, 177, e 179 e ad esclusione di parte degli elevati part. 171"; ai sensi del D.lgs 42/2004 – DM 10/09/57 (Vincolo Paesistico per le aree verdi all'interno delle mura urbane); ai sensi del D.lgs 42/2004 (Vincolo archeologico) che comporta la preventiva supervisione della Soprintendenza Archeologica



all'attività di scavo.

### 3. STRUMENTI URBANISTICI E ITER AMBIENTALE

Secondo quanto riportato all'interno dello strumento urbanistico vigente, la proprietà risulta individuata all'interno dell'“Ambito 30 – Caserma Artale”, ambito soggetto a Piano di Recupero finalizzato a perseguire obiettivi di riqualificazione e funzioni urbane e spazi pubblici o di uso pubblico, previo atto di intesa sottoscritto con l'Amministrazione Comunale.

In riferimento all'immobile è stato avviato un procedimento ambientale ai sensi del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006. Nel corso del 2019 CDPI SGR ha condotto un'indagine ambientale allo scopo di ottenere una caratterizzazione preliminare dei suoli e, nel settembre dello stesso anno, è stata trasmessa da CDPI SGR la Comunicazione del riscontro di una situazione di rischio concreto o potenziale del superamento delle CSC ai sensi dell'art. 245 del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006, in qualità di “Soggetto interessato ma non responsabile”. Successivamente è stato trasmesso agli Enti il Piano di Caratterizzazione del sito. Le relative indagini ambientali sono state eseguite negli ultimi mesi del 2020. Per maggior dettagli si rimanda alla documentazione presente in *data room*.

### 4. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

I soggetti interessati, **entro le ore 15,00 del giorno 26 gennaio 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](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 Vito Artale”.

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 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 22 febbraio 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.

È 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 16,00 del 22 febbraio 2021.

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 Vito Artale".

La suddetta offerta vincolante, con validità fino al **30 aprile 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, fatta eccezione per un contratto di locazione per la durata di 6 anni, fino al 31 luglio 2023, stipulato con e-distribuzione s.p.a., avente ad oggetto la porzione dell'unità immobiliare facente parte del compendio in oggetto, già censita al foglio 120 particella 171, per porzione ad uso cabina elettrica, presente tra la documentazione in *data room*;
- d) l'Immobile sarà identificato in conformità alle risultanze dell'atto di provenienza;
- e) l'eventuale stipula del contratto preliminare di compravendita ("Contratto Preliminare") dovrà avvenire entro e non oltre il 30 aprile 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 30 settembre 2021. 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) le indagini condotte sull'Immobile hanno evidenziato la presenza di alcune passività ambientali, per le quali è stato avviato il procedimento indicato al precedente paragrafo 3, meglio descritte nella documentazione presente in *data room*. Restano ad esclusiva cura e spese della parte acquirente dell'Immobile gli interventi

finalizzati all'eliminazione di tutte le passività ambientali, anche eventualmente ulteriori rispetto a quelle già riscontrate e riportate nella citata documentazione presente in *data room*, nonché i relativi procedimenti amministrativi.

Resta pertanto inteso che CDPI Sgr non fornirà pertanto alcuna garanzia in materia ambientale e la parte acquirente dovrà espressamente rinunciare a qualsivoglia pretesa a qualunque titolo nei confronti della parte venditrice per ogni intervento finalizzato all'eliminazione di tutte le eventuali passività ambientali presenti sull'Immobile;

- 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.

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 Extra, causale riportante la seguente dicitura: Bonifico a garanzia dell'offerta vincolante per l'acquisto dell'immobile denominato Ex Caserma Vito Artale, IBAN IT05P0347901600000800941800, per un importo pari al 5% del prezzo offerto, a garanzia dell'offerta

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

All'offerta vincolante dovranno essere altresì allegati i documenti denominati “Dichiarazione conflitti” e “Know Your Client” 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 marzo 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, nel rispetto delle condizioni sopra indicate, 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, esercitabile a suo insindacabile giudizio, 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, ovvero gli importi versati mediante bonifico, 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.

## 5. CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Si procederà alla stipula dell'eventuale Contratto Preliminare di compravendita dell'Immobile **entro e non oltre il 30 aprile 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 (COSÌ COME LA STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DEFINITIVO) RESTA SUBORDINATO ALLA**



## **PREVENTIVA DELIBERA AUTORIZZATIVA DA PARTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA STESSA, CHE DOVRÀ INTERVENIRE ENTRO IL 15 APRILE 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, 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.

## **6. 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 30 aprile 2021, qualora non si proceda alla stipula del contratto preliminare di compravendita, ovvero entro e non oltre il 30 settembre 2021, nel caso in cui si proceda con la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, secondo quanto previsto al precedente paragrafo 5.. Sarà facoltà della parte acquirente richiedere di anticipare la stipula del contratto anche prima di tale data, con obbligo della parte acquirente di aderire a tale richiesta.

## **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 via e-mail al seguente indirizzo: [segreteria@cdpisgr.it](mailto:segreteria@cdpisgr.it), con il seguente oggetto: "Richiesta di sopralluogo per l'immobile denominato Ex Caserma Vito Artale".



## 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 22 gennaio 2021 – Ore 17,00**. Le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito internet di CDPI SGR.