



CDP Immobiliare Sgr – Società per Azioni

AVVISO PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "EX CASERMA S. EUFEMIA" SITO IN MODENA

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 S. Eufemia" sito in Modena, Via S. Eufemia 25 (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 complesso immobiliare è situato nel centro storico della città di Modena, in prossimità della Chiesa e al Monastero delle Benedettine di S. Eufemia, in un contesto di riferimento in cui si alternano la presenza di antiche edificazioni con costruzioni più recenti, risalenti al primo Novecento, caratterizzato dalla presenza di attività commerciali. L'area è ben accessibile sia con mezzi privati, percorrendo la viabilità urbana esistente, sia con mezzi del servizio pubblico.

Il complesso, nel XIX secolo, fu oggetto di una totale ristrutturazione su progetto di Santo Cavani al quale probabilmente si affiancò anche Francesco Vandelli; è costituito da un unico corpo di fabbrica, a corte chiusa, sulla quale si sviluppa un porticato su tre dei quattro lati. La struttura portante è in muratura con soffitti a volte.

L'immobile si distribuisce su quattro livelli fuori terra, oltre ad un livello interrato, per una superficie lorda coperta di circa 3.900 mq, l'accesso principale è posto su Via Sant'Eufemia.

L'immobile è stato adibito nel tempo a vari usi, da caserma e sede delle scuderie dei Dragoni Estensi, a carceri giudiziarie ed infine a caserma dei carabinieri sino ai primi anni del duemila.

Al momento risulta dismesso e necessita di significanti interventi di riqualificazione.

Per la sua rilevanza storica il fabbricato è stato dichiarato di interesse storico-artistico e culturale del patrimonio immobiliare pubblico 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 giunto Decreto del 30/09/1977.

3. STRUMENTI URBANISTICI

Secondo quanto riportato all'interno dello strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore Generale (PRG), del Piano Strutturale Comunale (PSC), del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), la Caserma Sant'Eufemia è ubicata in "zona A" e le destinazioni d'uso ammesse sono:

residenza, uffici e studi privati, collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme, case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti, uffici pubblici, scuole, laboratori scientifici, biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, magazzini e locali di deposito, laboratori per arti e mestieri, fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro, autorimesse e rimesse, alberghi e pensioni, teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti, istituti di credito, cambio ed assicurazione, fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro, costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E.

4. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

I soggetti interessati, **entro le ore 15,00 del giorno 29 luglio 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 Ex Caserma S. Eufemia".

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 13 settembre 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 Ex Caserma S. Eufemia".

La suddetta offerta vincolante, con validità fino al **30 novembre 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 verrà ceduto libero da persone e cose e in regola con il pagamento delle imposte;
- d) l'Immobile sarà identificato in conformità alle risultanze dell'atto di provenienza;
- e) la stipula del contratto di compravendita ("Contratto Definitivo") dovrà avvenire entro e non oltre il 30 novembre 2021, con la contestuale corresponsione del saldo del prezzo;
- f) relativamente alle garanzie da fornire in sede di contratto definitivo di compravendita, la parte venditrice fornirà esclusivamente la garanzia per evizione;
- g) CDPI 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 all'eliminazione di tutte le eventuali passività ambientali presenti sull'Immobile, che resteranno ad esclusivo carico della parte acquirente medesima;
- h) 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.

Non sono ammesse offerte sottoposte a condizione.

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 24 settembre 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 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 verranno loro restituiti, senza alcun riconoscimento di spese o interessi, entro 5 (cinque) 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 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 novembre 2021.

L'OBBLIGO DI CDPI SGR ALLA STIPULA DEL SUDETTO CONTRATTO DEFINITIVO RESTA SUBORDINATO ALLA PREVENTIVA DELIBERA AUTORIZZATIVA DA PARTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA STESSA, CHE DOVRÀ INTERVENIRE ENTRO IL 15 NOVEMBRE 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 definitivo di compravendita e, in tale sede, verrà incassata e imputata in conto prezzo.

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 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.

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 10 settembre 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 Ex Caserma S. Eufemia".

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