



## CDP Investimenti Sgr – Società per Azioni

### AVVISO PER L'ALIENAZIONE DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "LA ROCCA E XXX MAGGIO" SITO A PESCHIERA DEL GARDA (VR)

#### 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 della proprietà superficaria del compendio immobiliare** di cui è titolare il suddetto Fondo, sito in **Peschiera del Garda (VR)** e denominato "**Compendio La Rocca e XXX Maggio**" (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 la cui proprietà superficaria è 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 DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare si compone delle due ex Caserme "La Rocca" e "XXX Maggio" situate all'interno della Piazzaforte della città di Peschiera del Garda, in provincia di Verona, nella parte sud-est della "cittadella fortificata".

La ex Caserma «La Rocca» presenta un'architettura militare di fine XVI secolo e si compone di due edifici che si elevano per tre piani fuori terra oltre a sottotetti. L'immobile si presenta in precario stato di manutenzione.

La ex Caserma «XXX Maggio» risale alla seconda metà dell'800 e presenta uno schema distributivo degli spazi legato all'uso militare. L'edificio si eleva per tre piani fuori terra e si presenta in mediocre stato di manutenzione.

Il "Compendio La Rocca e XXX Maggio" è sottoposto a vincolo storico artistico ai sensi del D.lgs. 42/2004.

#### 3. STRUMENTI URBANISTICI

La normativa urbanistica applicabile al compendio immobiliare è stata definita dal Comune all'interno della «Scheda norma» contenuta nella Variante di Piano particolareggiato del centro Storico del 2011 e successiva Variante di aggiornamento normativo e cartografico dell'agosto 2017. Per l'attuazione degli interventi è necessario un Piano

Urbanistico Attuativo (PUA) con progetto di ambito unitario; sono previste tre unità minime di intervento che ammettono rispettivamente: UMI1 comprendente gli edifici della ex caserma XXX Maggio, destinazioni d'uso turistico-ricettive e servizi privati ad uso esclusivo; UMI 2 che comprende la ex Caserma La Rocca, destinazioni commerciali e turistico ricettive nonché servizi di uso pubblico; UMI 3 che interessa buona parte delle aree non edificate di pertinenza della ex Caserma XXX Maggio, servizi pubblici e privati.

#### 4. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

I soggetti interessati dovranno 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), **entro le ore 16,00 del giorno 12 settembre 2019**, una formale manifestazione di interesse al seguente indirizzo: CDPI Sgr – Via Molise 9 – 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 della proprietà superficiale del Compendio La Rocca e XXX Maggio".

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 sette 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 7 ottobre 2019** 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 Molise 9 – 00187 – Roma. 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.

Nella busta all'esterno dovrà essere indicato il seguente oggetto: "Offerta vincolante per l'acquisto della proprietà superficiale del Compendio La Rocca e XXX Maggio".

La suddetta offerta vincolante, con validità fino al **30 novembre 2019**, dovrà essere formulata sulla base delle seguenti condizioni di vendita:

- verrà ceduta la **proprietà superficaria dell'Immobile** 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;
- la vendita della proprietà superficaria 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;
- l'immobile risulta libero;
- l'Immobile sarà identificato in conformità alle risultanze dell'atto di provenienza;
- la stipula dell'eventuale contratto preliminare di compravendita dovrà avvenire **entro e non oltre il 30 novembre 2019**, con la contestuale corresponsione di una somma pari al 16% (sedici per cento) del prezzo di acquisto a titolo di acconto prezzo che si aggiungerà alla somma pari al 34% (trentaquattro per cento) del prezzo che, come meglio indicato di seguito, dovrà essere posta a garanzia dell'offerta e che verrà incamerata in sede di contratto preliminare di compravendita a titolo di caparra e acconto prezzo;
- la stipula del contratto definitivo di compravendita dovrà avvenire **entro e non oltre il 31 dicembre 2019** con contestuale pagamento dell'intero prezzo, ma con facoltà della parte acquirente di richiedere, e l'obbligo della parte venditrice di aderire, di anticipare la stipula del contratto di compravendita in qualunque data anteriore a quella indicata;
- 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;
- relativamente alle garanzie da fornire in sede di contratto definitivo di compravendita, la parte venditrice fornirà esclusivamente la garanzia per evizione;
- 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 34% (trentaquattro per cento) del prezzo offerto, a garanzia dell'offerta medesima.

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

All'offerta vincolante dovranno essere altresì allegati i documenti denominati "Dichiarazione conflitti" e "Questionario di controparte" 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 21 ottobre 2019**, 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 presentato, nel rispetto delle condizioni sopra indicate, un'offerta che CDPI Sgr abbia ritenuto complessivamente congrua in base alle sue autonome e insindacabili valutazioni, anche tenuto conto delle condizioni contenute nell'offerta vincolante 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:

- 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 almeno due giorni naturali consecutivi prima del Confronto competitivo - e potrà formulare aumenti del prezzo offerto sia da lui medesimo che dagli altri invitati;
- 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;
- ogni singolo aumento di prezzo dovrà essere di importo non inferiore a 10.000,00 (diecimila/00) euro;
- 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. CDPI Sgr comunicherà a tutti i partecipanti gli esiti della procedura.

I soggetti risultati non aggiudicatari della procedura saranno dunque 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 dell'eventuale contratto preliminare di cui al successivo Punto 5 e/o del contratto di compravendita di cui al successivo Punto 6 resta 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 PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Si procederà alla stipula del Contratto preliminare di compravendita della proprietà superficaria dell'Immobile, qualora l'offerta aggiudicataria lo preveda, **entro e non oltre il 30 novembre 2019**.

Il Contratto preliminare di compravendita sarà stipulato alle condizioni indicate al precedente Punto 4.

**L'obbligo di CDPI Sgr alla stipula del suddetto contratto preliminare (così come la stipula del contratto di compravendita definitivo, ove l'offerta aggiudicataria non preveda un contratto preliminare) resta subordinato alla preventiva delibera autorizzativa da parte del Consiglio di amministrazione della stessa, che dovrà intervenire entro il 15 novembre 2019.**

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 incamerata a titolo di caparra e acconto prezzo, unitamente all'ulteriore importo del 16% (sedici per cento) del prezzo offerto, da corrispondere a titolo di acconto prezzo ai sensi del precedente Punto 4.

Nel caso l'aggiudicatario non si presentasse alla stipula del Contratto preliminare di compravendita, qualora previsto, 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 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

Qualora l'offerta risultata aggiudicataria preveda la stipula di un Contratto preliminare di compravendita, il Contratto definitivo di compravendita sarà stipulato entro e non oltre il **31 dicembre 2018**~~2019~~, fatta salva la facoltà della parte acquirente di richiedere, e l'obbligo della parte venditrice di aderire, di anticipare la stipula del suddetto contratto definitivo in qualunque data anteriore a quella indicata.

Nel caso in cui l'offerta risultata aggiudicataria preveda direttamente la stipula del contratto definitivo di compravendita, lo stesso dovrà essere sottoscritto **entro il 30 novembre 2019**; nel caso 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.

Anche in tale caso CDPI Sgr, a proprio insindacabile giudizio, potrà non procedere all'aggiudicazione ovvero 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**

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.

## **8. SOPRALLUOGO**

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 sito in Peschiera del Garda e denominato Compendio La Rocca e XXX Maggio".

## **9. INFORMAZIONI**

Eventuali richieste di chiarimento in relazione al presente Avviso potranno essere formulate via e-mail al seguente indirizzo [segreteria@cdpisgr.it](mailto:segreteria@cdpisgr.it) **entro e non oltre il 9 settembre 2019 – Ore 17,00**. Le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito internet di CDPI SGR.