

## **CDP Investimenti SGR – Società per azioni (CDPI SGR)**

### **AVVISO PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "COMPENDIO IMMOBILIARE CAVALLI" LOCALIZZATO IN FIRENZE**

#### **1. OGGETTO DELLA PROCEDURA**

**1.1** La presente procedura è finalizzata all'alienazione, ai sensi ed alle condizioni del presente Avviso, del "Compendio immobiliare Cavalli" (di seguito l'"Immobile"), sito in Comune di Firenze, Piazza di Cestello, di proprietà del fondo immobiliare denominato Fondo Investimenti per la Valorizzazione - Comparto Extra, gestito da CDPI SGR, Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.

La presente procedura non costituisce offerta al pubblico né invito a offrire.

L'Immobile oggetto di vendita è meglio individuato graficamente nella Planimetria di cui all'Allegato 1 e meglio identificato 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.

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

**2.1** L'Immobile ha un'estensione pari a circa 2.660 mq (superficie territoriale), si trova sulla riva sinistra dell'Arno ed è costituito da tre piani fuori terra più un sottotetto e un piano interrato, con annessa area cortilizia interna pavimentata. Il complesso è costituito da più corpi di fabbrica a corte chiusa.

L'immobile è di interesse storico artistico in quanto granaio mediceo edificato verso la fine del Seicento ed è soggetto a vincolo paesaggistico.

### **3. STRUMENTI URBANISTICI**

**3.1** In base al Regolamento Urbanistico vigente, approvato con delibera del C.C. 2015/C/25 del 2 aprile 2015, pubblicata sul B.U.R.T. n. 22 del 3 giugno 2015, l'immobile ricade, interamente, nell'*Ambito del nucleo storico (zona A)* art. 65 delle norme tecniche di attuazione ed è disciplinato dalla specifica scheda *AT 12.40 Ex Caserma Cavalli* (artt. 16-77 delle norme tecniche di attuazione). Inoltre, l'immobile ricade, in parte, tra le *Emergenze di valore storico architettonico (DLgs 42/2004) – spazio aperto* art. 15 delle norme tecniche di attuazione e, in parte, tra le *Emergenze di valore storico architettonico (DLgs 42/2004) – spazio edificato* art. 13 delle norme tecniche di attuazione.

La destinazione d'uso ammessa è *direzionale comprensiva delle attività private di servizio*. È ammesso l'intervento edilizio diretto convenzionato.

### **4. PREZZO BASE E PREZZO OFFERTO**

**4.1 Il prezzo base è pari a Euro 8.000.000,00 (ottomilioni/00), imposte e tasse escluse.** Non saranno prese in considerazione offerte recanti un prezzo inferiore a tale prezzo base.

**4.2** Il prezzo offerto si intende al netto di ogni onere fiscale e delle spese notarili, che rimarranno a carico esclusivo dell'acquirente.

**4.3** L'entità del prezzo offerto non potrà subire diminuzione per alcun motivo, avendo l'offerente ritenuto lo stesso congruo ed insuscettibile di rettifica, avendo acquisito l'offerente medesimo esatta e completa conoscenza di tutti gli elementi relativi all'Immobile necessari per la formulazione dell'offerta.

## **5. ACCESSO ALLA DATA ROOM E SOPRALLUOGO**

**5.1** I soggetti interessati a formulare offerta, qualora intendessero accedere alla Data room virtuale contenente la documentazione in possesso di CDPI SGR relativa all'Immobile, dovranno inviare, anche via e-mail al seguente indirizzo [segreteria@cdpisgr.it](mailto:segreteria@cdpisgr.it), l'impegno di riservatezza di cui all'Allegato 3, debitamente sottoscritto. Successivamente saranno forniti al soggetto interessato la *userid* e la *password* con le quali accedere alla suddetta Data room virtuale contenente tutta la documentazione in possesso di CDPI SGR relativa all'Immobile.

Resta inteso che CDPI SGR non assume alcuna responsabilità in merito alla completezza, esattezza e veridicità della documentazione messa a disposizione.

**5.2** E' in facoltà dei soggetti interessati a formulare offerta di prendere visione dell'Immobile oggetto della vendita. A tal fine gli stessi possono far pervenire la relativa richiesta con le modalità e nei termini indicati al successivo punto 13.1.

## **6. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

**6.1 Entro le ore 16 del giorno 14 luglio 2016** i soggetti interessati dovranno far pervenire con qualsiasi modalità (posta, corriere, ovvero consegna a mano) dalle ore 9,30 alle ore 16,00 dei giorni feriali, escluso il sabato, in busta chiusa e sigillata sui lembi di chiusura, 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.

Nella busta all'esterno dovrà essere indicato il seguente oggetto: "Offerta vincolante per l'acquisto dell'immobile ubicato in Firenze, denominato Caserma Cavalli".

**6.2** Nella busta dovranno essere contenute due ulteriori buste, denominate "A" e "B".

Nella busta "A" dovrà essere indicato il soggetto che effettivamente procederà all'acquisto, con una breve presentazione dello stesso. Nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica, nella medesima busta dovrà essere allegata la documentazione comprovante la sussistenza in capo al soggetto firmatario dei poteri per impegnare la stessa nonché per condurre l'eventuale negoziazione.

E' consentito che sia indicato un soggetto societario di nuova costituzione; in questo caso, dovrà essere indicata l'esatta compagine sociale del costituendo soggetto, unitamente a una breve presentazione dei futuri soci.

Nella busta “B” 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. L’offerta dovrà contenere l’esplicita accettazione di tutte le condizioni di vendita di cui al successivo punto 6.3 e dovrà essere corredata da un assegno circolare – intestato a CDP Investimenti SGR S.p.A., in nome e per conto del Fondo Investimenti per la Valorizzazione – di importo pari al 5% del prezzo offerto, a garanzia dell’offerta medesima.

**6.3** L’offerta vincolante dovrà avere validità fino al **31 ottobre 2016**, e dovrà essere formulata sulla base delle seguenti condizioni di vendita:

- l’Immobile sarà venduto libero, 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;
- in considerazione del vincolo ex D.lgs. 42/2004 la vendita sarà sottoposta alla condizione sospensiva ai fini dell’eventuale esercizio del diritto di prelazione di cui all’articolo 60 del medesimo D.lgs. 42/2004;
- 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 31 ottobre 2016, con la contestuale corresponsione di una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di caparra e acconto prezzo;
- la stipula del contratto definitivo di compravendita dovrà avvenire entro e non oltre il 31 ottobre 2017 con contestuale pagamento dell'intero prezzo, 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 proceda 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 alle garanzie da fornire in sede di contratto definitivo di compravendita, la parte venditrice fornirà esclusivamente la garanzia per evizione.

**6.4** Sono ammesse offerte sottoposte a condizione esclusivamente ove detta condizione sia costituita dal rilascio da parte degli Enti competenti di titolo edilizio idoneo alla realizzazione di interventi sull'Immobile compatibili con l'attuale destinazione urbanistica. Offerte vincolanti condizionate a eventi diversi o ulteriori saranno escluse dalle successive fasi della procedura, come di seguito descritte.

Nel caso di offerte recanti la suddetta condizione sospensiva, si procederà alla stipula del contratto preliminare di compravendita recante la condizione sospensiva del rilascio del suddetto titolo edilizio entro 12 (dodici) mesi dalla stipula del contratto preliminare medesimo.

## **7. FACOLTA' DEL SOGGETTO VENDITORE**

**7.1** Resta ferma la facoltà di CDPI SGR, esercitabile a suo insindacabile giudizio, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del Contratto preliminare di compravendita, 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.

**7.2** Resta altresì ferma la facoltà di CDPI SGR di non prendere in considerazione offerte provenienti da soggetti interessati all'acquisto che, a seguito delle verifiche effettuate, risultassero privi dei requisiti richiesti dalla normativa regolatrice l'attività di CDPI SGR quale Società di gestione del risparmio o previsti da altre disposizioni amministrative o da procedure interne alla stessa CDPI SGR.

## **8. APERTURA DELLE OFFERTE - AGGIUDICAZIONE**

**8.1** Entro 5 (cinque giorni) dalla scadenza del termine del 14 luglio 2016 CDPI SGR procederà all'apertura della busta "A" ai fini della verifica della presenza dei documenti richiesti ed ammettendo alla successiva fase della procedura i soggetti che risultino in regola, anche in relazione alla verifica dei requisiti richiesti dalla normativa regolatrice l'attività di CDPI SGR quale Società di gestione del risparmio o previsti da altre disposizioni amministrative o da procedure interne alla stessa CDPI SGR.

In questa fase CDPI SGR si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti e integrazioni.

**8.2** Le offerte presentate dai soggetti in regola saranno aperte davanti a un notaio nel giorno e nell'ora che saranno indicati con apposita comunicazione almeno cinque giorni prima della seduta, che si terrà comunque **entro il 28 luglio 2016**.

In quella sede si procederà all'apertura della Busta "B".

In presenza di più offerte, qualora lo scarto tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia nel limite del 10%, i due migliori offerenti saranno



invitati a formulare offerte in aumento rispetto all'offerta più alta, secondo modalità che saranno comunicate dal notaio. Saranno ammessi aumenti di prezzo per un importo non inferiore a € 10.000,00. In assenza di offerte in aumento l'aggiudicazione sarà effettuata a favore di colui che avrà presentato l'offerta recante il prezzo più alto.

Nel caso due o più soggetti formulino la stessa offerta e nessuno di coloro che ha presentato offerte uguali sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta l'aggiudicatario sarà individuato a sorte.

Al termine di questa fase il notaio procederà ad individuare il soggetto che ha offerto il prezzo più alto, a cui favore sarà disposta l'aggiudicazione. L'aggiudicazione avrà luogo anche qualora pervenga una sola offerta valida.

## **9. CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

**9.1** L'aggiudicatario resta obbligato per tutta la durata di validità dell'offerta inizialmente presentata. La stipula dell'eventuale contratto preliminare di cui al successivo punto 9.2 e/o del contratto definitivo di compravendita di cui al successivo punto 10 restano subordinate alla verifica da parte di CDPI SGR del possesso in capo al soggetto aggiudicatario dei requisiti richiesti dalla normativa regolatrice l'attività di CDPI SGR quale Società di gestione del risparmio o previsti da altre disposizioni amministrative o da procedure interne alla stessa CDPI SGR.

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.

**9.2** Si procederà alla stipula del Contratto preliminare di compravendita dell'Immobile, qualora l'offerta aggiudicataria lo preveda, entro **il 31 ottobre 2016**.

Il Contratto preliminare di compravendita sarà stipulato alle condizioni indicate al precedente punto 6.3.

**L'obbligo di CDPI SGR alla stipula del suddetto contratto preliminare resta subordinato alla preventiva delibera autorizzativa da parte del Consiglio di amministrazione della stessa, che dovrà intervenire entro il termine di validità dell'offerta vincolante (31 ottobre 2016).**

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.

Entro 10 giorni dalla conclusione della procedura di cui al precedente punto 8 CDPI SGR procederà 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 preliminare di compravendita e, in tale sede, verrà incamerata a titolo di caparra e acconto prezzo.

## **10. CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA**

**10.1** Il Contratto definitivo di compravendita sarà stipulato entro e non oltre il **31 ottobre 2017**, fatta salva la facoltà della parte acquirente di richiedere, e obbligo della parte venditrice di aderire, di anticipare la stipula del suddetto contratto definitivo in qualunque data anteriore a quella indicata.

## **11. RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE.**

**11.1** Per ogni controversia relativa allo svolgimento della presente procedura sarà competente il Foro di Roma.

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

**12.1** 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.

## **13. CHIARIMENTI E RICHIESTE DI SOPRALLUOGO**

**13.1** Eventuali richieste di chiarimento in relazione alla presente procedura 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 1 luglio 2016. Le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito internet di CDPI SGR ([www.cdpisgr.it](http://www.cdpisgr.it)).

Con le medesime modalità potranno essere avanzate anche richieste di sopralluoghi di cui al predante punto 5.1, entro e non oltre il 24 giugno 2016.