

CDP Investimenti Sgr – Società per azioni

AVVISO PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX CASERMA VITTORIO VENETO" LOCALIZZATO IN FIRENZE

1. OGGETTO DELLA VENDITA

CDP INVESTIMENTI SGR S.p.A. (CDPI), in qualità di gestore del Fondo Investimenti per la Valorizzazione - Comparto Extra, rende noto che intende procedere all'alienazione del Compendio immobiliare denominato "Ex Caserma Vittorio Veneto", (**l'Immobile**), di proprietà del suddetto Fondo, localizzato nel Comune di Firenze, località Costa San Giorgio.

A tal fine, intende svolgere la seguente procedura competitiva, nei termini e alle condizioni descritti nel presente Avviso, che non costituisce offerta al pubblico nè invito ad offrire.

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 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 resta comunque a disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari.

2. DATI E INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'IMMOBILE

L'Immobile ha una superficie edificabile pari a circa 15.230 mq e si colloca sulla riva sinistra dell'Arno a circa 250 metri da Ponte Vecchio. Il compendio si sviluppa tra Costa San Giorgio a nord-est, i Bastioni Michelangioleschi del Forte Belvedere a sud e i Giardini di Boboli a ovest. Il contesto di riferimento è di forte rilevanza storica, architettonica e paesistica.

In base alle previsioni urbanistiche vigenti, risultanti dal Piano Strutturale Comunale del Comune di Firenze, l'Immobile ha la seguente destinazione urbanistica: Zona omogenea A "Centro storico entro le mura", nell'ambito della quale lo stesso Immobile è in parte inserito in Zona G "Servizi pubblici di quartiere" e in parte in Zona F "Attrezzature pubbliche di interesse generale".

Il Comune di Firenze, con Delibera n. 2014/C/00013 del 25 marzo 2014, ha adottato il Regolamento Urbanistico, con contestuale variante al suddetto Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico è stato pubblicato sul BURT in data 16 aprile 2014 e da tale data, fino al 14 luglio 2014, era possibile presentare al Comune di Firenze le osservazioni al Regolamento Urbanistico adottato, con le modalità prescritte dal medesimo Comune di Firenze.

In data 9 luglio 2014 CDPI ha presentato dette osservazioni (Allegato 3), finalizzate ad ottenere che la futura destinazione urbanistica dell'Immobile preveda destinazioni ricettiva, residenziale e commerciale, secondo un mix funzionale da definire e comunque con destinazione prevalente ricettiva.

3. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

I soggetti interessati dovranno inviare a mezzo lettera raccomandata A/R **entro le ore 12 del 30 luglio 2014** una formale manifestazione di interesse al seguente indirizzo : CDPI Sgr – Via Castelfidardo 1 – 00185 – Roma.

Nella busta all'esterno dovrà essere indicato il seguente oggetto :
"Manifestazione di interesse per l'acquisto dell'immobile denominato "Ex Caserma Vittorio Veneto". "

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.

Alla manifestazione di interesse dovrà essere unito, debitamente sottoscritto, l'Impegno di riservatezza di cui all'Allegato 4.

Ricevuta la manifestazione di interesse, CDPI 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 abiliterà il Soggetto interessato, nei successivi sette giorni, 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 modalità che saranno successivamente indicate.

Entro e non oltre il **5 settembre 2014** il Soggetto Interessato dovrà formulare una offerta vincolante per l'acquisto dell'Immobile, con validità di novanta giorni dal suddetto termine, sulla base delle seguenti condizioni di vendita:

- 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 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;
- l'immobile risulta in parte occupato senza titolo da terzi;
- l'Immobile sarà identificato in conformità alle risultanze dell'atto di provenienza;
- il contratto preliminare dovrà essere stipulato entro e non oltre novanta giorni dalla conclusione del confronto competitivo di cui al successivo periodo;
- la caparra confirmatoria è fissata nel 10% del prezzo di compravendita, da corrispondersi contestualmente alla stipula del contratto preliminare;
- la stipula del contratto definitivo di compravendita dovrà avvenire entro e non oltre il 31 gennaio 2016 con contestuale pagamento dell'intero prezzo anche con recesso di mutuo, 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 possa procedere alla vendita sulla

base delle norme agevolate 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. La parte acquirente provvederà a manlevare la parte venditrice in relazione a eventuali difformità e irregolarità edilizie che dovessero emergere successivamente alla compravendita;

- sempre ai fini del trasferimento dell'Immobile la parte acquirente dovrà espressamente accettare che CDPI renda al rogito la dichiarazione di conformità catastale prevista dalla legge, soltanto se alla data di stipula del contratto definitivo di compravendita non sia in vigore una norma agevolata che esoneri la stessa CDPI da tale obbligo;
- relativamente alla destinazione urbanistica dell'Immobile, nel contratto definitivo di compravendita saranno riportate le previsioni urbanistiche vigenti a quella data;
- relativamente al regime fiscale della compravendita, CDPI dichiara che, in relazione alla natura del Fondo immobiliare proprietario dell'Immobile, essa è soggetta all'ordinario regime IVA;
- relativamente alle garanzie da fornire in sede di contratto definitivo di compravendita, la parte venditrice fornirà esclusivamente la garanzia per evizione.

Nell'offerta vincolante dovrà essere indicato il prezzo offerto (espresso in cifre e in lettere) e l'esatta denominazione dell'Immobile. La stessa dovrà contenere l'esplicita accettazione di tutte le condizioni di vendita sopra indicate. 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 più soggetti formulassero un'offerta vincolante per l'acquisto dell'Immobile nei termini e alle condizioni sopra precisate, CDPI procederà a svolgere, **entro e non oltre il 15 settembre 2014**, un'ulteriore fase di confronto competitivo secondo le modalità di seguito indicate.

Al confronto competitivo saranno invitati, con un preavviso di almeno sette giorni, i Soggetti che abbiano offerto un prezzo di acquisto dell'Immobile, alle condizioni di vendita sopra indicate, che CDPI abbia ritenuto congruo in base alle sue autonome e insindacabili valutazioni.

Il confronto si svolgerà nel giorno ed ora che saranno indicati da CDPI nella comunicazione di invito, presso la propria sede o altro sito all'uopo indicato da CDPI, con le seguenti modalità:

- almeno due giorni prima del confronto i soggetti che volessero parteciparvi dovranno presentare una **garanzia** pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità che saranno meglio descritte nella comunicazione di invito al confronto;
- 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 unitamente alla garanzia di cui all'alinea precedente - e potrà formulare aumenti del prezzo offerto sia da lui medesimo che dagli altri invitati, in modo tale che l'aggiudicazione venga fatta al soggetto che in

sede di confronto competitivo abbia offerto il prezzo più alto. Ogni singolo aumento dovrà essere di importo non inferiore a 50.000 euro.

Al termine del confronto competitivo sarà individuato l'aggiudicatario, che resta obbligato per tutta la durata di validità dell'offerta. La stipula del contratto preliminare di cui al successivo punto 4 resta subordinata alla verifica da parte di CDPI del possesso in capo al soggetto aggiudicatario dei requisiti di idoneità morale e di quelli richiesti dalle norme che regolano l'attività di CDPI in quanto Società di gestione del risparmio. A tal fine CDPI 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 novanta giorni dalla conclusione del confronto competitivo di cui al precedente Punto 3.

Il Contratto preliminare di compravendita sarà stipulato alle condizioni indicate al precedente Punto 3.

L'obbligo di CDPI alla stipula del suddetto contratto preliminare resta subordinato alla preventiva delibera autorizzativa da parte del Consiglio di amministrazione della stessa, che dovrà intervenire entro sessanta giorni dalla conclusione del confronto competitivo.

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, neanche a titolo di responsabilità precontrattuale. In tal caso CDPI procederà tempestivamente alla

restituzione all'aggiudicatario della garanzia prestata, senza alcun riconoscimento di spese o interessi.

Successivamente alla sottoscrizione del Contratto preliminare di compravendita, CDPI procederà tempestivamente 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, sarà trattenuta sino alla sottoscrizione del Contratto preliminare di compravendita.

Nel caso l'aggiudicatario non si presentasse alla stipula del Contratto preliminare di compravendita nel termine comunicato da CDPI con almeno sette giorni di anticipo, o non provvedesse agli adempimenti al fine di detta stipula, CDPI procederà all'incameramento della garanzia prestata in sede di offerta.

In tal caso CDPI, a proprio insindacabile giudizio, potrà non procedere all'aggiudicazione ovvero aggiudicare all'offerente che ha presentato la seconda miglior offerta.

Il nuovo aggiudicatario soggiacerà a tutti gli obblighi prescritti dal presente Avviso.

5. CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA

Il Contratto definitivo di compravendita sarà stipulato entro e non oltre il 31 gennaio 2016, 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.

Resta inteso che le Parti si obbligano a stipulare il Contratto definitivo di compravendita, al prezzo indicato nel Contratto preliminare, anche nell'ipotesi in

cui alla data della stipula non sia stato ottenuto il cambio di destinazione urbanistica dell'Immobile, nei termini indicati al precedente Punto 2. In tale ipotesi il trasferimento dell'Immobile avverrà dando atto, nel Contratto definitivo, della situazione urbanistica esistente a quella data.

La relazione tecnica, l'Attestato di Classificazione Energetica degli immobili (se risulterà obbligatorio) e quant'altro per legge e/o consuetudine a carico del venditore e necessario per il rogito saranno predisposti a cura e spese di CDPI e consegnati tempestivamente al Notaio rogante.

6. 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.

7. INFORMAZIONI

Eventuali richieste di chiarimento in relazione al presente Avviso potranno essere formulate via fax al numero 06 - 42214607 ovvero al seguente indirizzo e – mail segreteria@cdpisgr.it entro e non oltre il **22 luglio 2014 – Ore 12:00**. Le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito internet di CDPI SGR.