

CDP Investimenti Sgr – Società per azioni

AVVISO PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI FIRENZE DENOMINATO COMPLESSO SAN GALLO

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 del compendio immobiliare di proprietà del suddetto Fondo, localizzato nel Comune di Firenze, con accesso principale da Via San Gallo n. 112 ed accessi secondari da Via S. Anna n. 2 e da Via Cavour n. 77, costituito dall'ex Ospedale Militare San Gallo (**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, della superficie territoriale di circa 10.480 mq, è localizzato nella zona nord del centro storico di Firenze, è costituito da un aggregato edilizio, completamente delimitato, risultante dalla fusione di due ex complessi conventuali e già utilizzato quale ospedale militare. L'accesso principale è da Via San Gallo al civico n. 112 mentre sul fronte di via Cavour, dove il complesso si mostra con un lungo e alto muro di cinta, è presente un accesso secondario al civico n. 77 e un ulteriore accesso è presente da Via S. Anna al civico n. 2.

L'Immobile è costituito da diversi corpi di fabbrica di diversa epoca di costruzione, fino a tre piani fuori terra; è presente una porzione interrata.

L'Immobile è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed è assoggettato a vincolo paesaggistico.

3. STRUMENTI URBANISTICI

Attualmente l'Immobile è sprovvisto di una disciplina urbanistica compiuta perché il Regolamento Urbanistico di Firenze ne ha demandato la definizione a un provvedimento di variante urbanistica da assumere sulla base di una proposta progettuale individuata mediante concorso. Il Regolamento Urbanistico stabilisce che la Superfici Utile Lorda (SUL) di progetto sia pari a quella esistente legittimamente realizzata e individua alcuni obiettivi generali da perseguire con la riqualificazione dell'Immobile, tra i quali l'insediamento di "un adeguato mix funzionale" che comprenda una quota di destinazione turistico-ricettiva e "l'apertura del complesso edilizio alla città, rendendo accessibili gli spazi aperti interni (chiostri, piazze, giardini)".

Il concorso è stato svolto dalla scrivente società nel periodo compreso tra settembre 2016 e marzo 2017 ed è stato aggiudicato a un raggruppamento di progettisti coordinato dal Prof. Rossi Prodi, cui è stato conferito l'incarico di elaborare la proposta di variante urbanistica richiesta dal Regolamento Urbanistico. Maggiori dettagli sulla procedura e il progetto vincitore sono pubblicati sul sito: www.progettosangallo.it

In data 7 dicembre 2017 la scrivente società ha presentato istanza di asseverazione della SUL esistente, pari a circa 15.000 mq, al Comune di Firenze; quest'ultimo, nell'ambito della relativa istruttoria, ha sollevato delle eccezioni sulla legittimità in assenza di specifici titoli edilizi di alcune porzioni dell'immobile realizzate tra il 1942 e il 1967, della consistenza di circa 3.000 mq. La scrivente società sta elaborando un parere legale per dimostrare la piena legittimità dell'intero Immobile, sussiste però la possibilità che le porzioni contestate non siano riconosciute dal Comune e che, dunque, la SUL effettivamente realizzabile risulti inferiore a quella esistente.

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 6 luglio 2018** 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.

All'esterno della busta dovrà essere indicato il seguente oggetto: "Manifestazione di interesse per l'acquisto del Complesso San Gallo a Firenze".

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 3 agosto 2018 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 del Complesso San Gallo a Firenze".

La suddetta offerta vincolante, con validità fino al **30 ottobre 2018**, dovrà essere formulata 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 e catastale a quel momento esistente. Pertanto nel contratto definitivo di compravendita saranno riportate le previsioni urbanistiche vigenti a quella data;
- in merito all'iter urbanistico ed all'entità dei diritti edificatori realizzabili - che ai sensi del Regolamento Urbanistico sono pari alla SUL legittimamente esistente - l'offerente

prende atto espressamente che (i) l'Immobile è sprovvisto di una compiuta disciplina urbanistica e che la stessa gli dovrà essere impressa mediante un provvedimento di variante urbanistica da assumere sulla base di una proposta progettuale individuata mediante concorso e che (ii) è stata depositata istanza di asseverazione della SUL esistente pari a circa 15.000 mq sulla quale l'Amministrazione Comunale ha sollevato eccezioni riguardanti la legittimità di alcune porzioni dell'Immobile della consistenza di circa 3.000 mq, con la conseguenza che sussiste la possibilità che tali superfici non siano riconosciute dal Comune e che, dunque, la SUL effettivamente realizzabile risulti inferiore a quella esistente. In relazione a quanto precede, la vendita dell'Immobile avverrà nell'attuale stato di fatto e di diritto e quindi anche prima che ad esso sia assegnata una destinazione urbanistica ed anche nell'ipotesi di riconoscimento di una SUL inferiore a quella esistente;

- le indagini condotte sull'Immobile hanno evidenziato la presenza di alcune passività ambientali meglio descritte nei report di due diligence e nelle analisi disponibili in data room di cui l'offerente dovrà tenere conto ai fini della determinazione del prezzo di compravendita dell'Immobile indicato nell'offerta vincolante;
- 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;
- 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 ottobre 2018**, con la contestuale corresponsione di una somma pari al 20% del prezzo offerto a titolo di caparra e acconto prezzo;
- la stipula del contratto definitivo di compravendita dovrà avvenire entro e non oltre il **28 febbraio 2018** 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. La parte acquirente provvederà

- a manlevare la parte venditrice in relazione a eventuali difformità e irregolarità edilizie che dovessero emergere successivamente alla compravendita;
- 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 5% 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 **18 settembre 2018**, 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 Euro 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 dell'Immobile, qualora l'offerta aggiudicataria lo preveda, entro e non oltre il **30 ottobre 2018**.

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 30 settembre 2018.

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, fino alla concorrenza del 20% del prezzo offerto, da corrispondere 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 **28 febbraio 2018**, 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.

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 ottobre 2018**: 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 email al seguente indirizzo segreteria@cdpisgr.it con il seguente oggetto: "Richiesta di sopralluogo presso il Complesso San Gallo a Firenze".

9. INFORMAZIONI

Eventuali richieste di chiarimento in relazione al presente Avviso potranno essere formulate via email al seguente indirizzo segreteria@cdpisgr.it entro e non oltre il **27 giugno 2018 – Ore 17,00**. Le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito internet di CDPI SGR.