

CDP Investimenti Sgr – Società per azioni

AVVISO PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO IN VIA SASSI 4 A MILANO

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 Milano, in Via Sassi, 4 **(l'Immobile)**.

A tal fine, intende svolgere la seguente 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.

2. DATI E INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'IMMOBILE

L'Immobile è un edificio cielo-terra, della superficie complessiva pari a circa 1.600 mq, localizzato in una zona di pregio di Milano, nei pressi di Santa Maria delle Grazie.

L'accesso avviene dal civico 4 di via Sassi, in comune con l'ex complesso ospedaliero Principessa Jolanda, di cui oggi rimane un edificio adibito a residenza per anziani e un poliambulatorio ASL, mentre altri corpi di fabbrica sono stati trasformati in residenze di pregio.

In base alle previsioni dello strumento urbanistico generale, l'Immobile è classificato all'interno dei "Nuclei di Antica Formazione (NAF)".

Tutte le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza esclusione e senza una distinzione o rapporto percentuale predefinito, fatte salve alcune limitazioni connesse alla qualità dei suoli e per le attività commerciali.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

L'immobile è ricompreso tra le zone del Piano urbanistico sottoposte ad un regime di limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate nonché in aree a rischio archeologico. Inoltre, è oggetto di vincolo ambientale e/o paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

3. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

I soggetti interessati dovranno far pervenire con qualsiasi modalità (posta, corriere, etc. 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 8 aprile 2016** 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 dell'immobile ubicato in Via Sassi, 4 a Milano".

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 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 modalità che saranno successivamente indicate.

Entro le ore 16,00 del 5 maggio 2016 il Soggetto Interessato dovrà far pervenire con qualsiasi modalità (posta, corriere, etc. 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.

Nella busta all'esterno dovrà essere indicato il seguente oggetto: "Offerta vincolante per l'acquisto dell'immobile ubicato in Via Sassi, 4 a Milano".

La suddetta offerta vincolante, con validità di novanta giorni dal citato termine del **5 maggio 2016**, 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;
- 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 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 3 agosto 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 28 febbraio 2018 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 procederà 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.

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 CDP Investimenti Sgr S.p.A., in nome e per conto del Fondo Investimenti per la Valorizzazione – di importo pari all'1% del prezzo offerto, a garanzia dell'offerta medesima.

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 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 e non oltre il **19 maggio 2016**, un'ulteriore fase di confronto competitivo secondo le modalità di seguito indicate.

Al confronto competitivo saranno invitati, con un preavviso di almeno sette 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:

- almeno due giorni naturali consecutivi prima del confronto i soggetti che volessero parteciparvi dovranno presentare una garanzia pari al 5% del prezzo offerto, mediante assegno circolare e 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. Ogni singolo aumento dovrà essere di importo non inferiore a Euro 10.000,00 (diecimila/00) euro.

Al termine del confronto competitivo sarà individuato l'aggiudicatario nel soggetto che abbia presentato l'offerta ritenuta economicamente più vantaggiosa, che resta obbligato per tutta la durata di validità dell'offerta inizialmente presentata. La stipula del contratto preliminare di cui al successivo punto 4 e/o dell'eventuale contratto di compravendita di cui al successivo punto 5 resta subordinata alla verifica da parte di CDPI Sgr del possesso in capo al soggetto aggiudicatario dei requisiti di idoneità morale e di quelli 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.

4. CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Si procederà alla stipula del Contratto preliminare di compravendita dell'Immobile, qualora l'offerta aggiudicataria lo preveda, entro il 3 agosto 2016 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 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 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 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.

Successivamente alla sottoscrizione del Contratto preliminare di compravendita, CDPI Sgr 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 Sgr, sarà trattenuta sino alla sottoscrizione del Contratto preliminare di compravendita e, in tale sede, verrà incamerata a titolo di caparra e acconto prezzo.

Nel caso l'aggiudicatario non si presentasse alla stipula del Contratto preliminare 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 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.

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 **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.

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 - 42045480 ovvero al seguente indirizzo e – mail segreteria@cdpisgr.it entro e non oltre il **4 aprile 2016 – Ore17,00**. Le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito internet di CDPI SGR.