



## CDP INVESTIMENTI SGR – SOCIETÀ PER AZIONI

### AVVISO PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "EX CENTRO SERVIZI" SITO IN BERGAMO

#### 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 Plus, rende noto che intende procedere all'alienazione del Compendio immobiliare di proprietà del suddetto Fondo, denominato "Ex Centro Servizi" sito parte in Bergamo, Via Portico snc e parte in Orio al Serio (BG) (**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 compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Bergamo, fatta eccezione per una residua porzione ricadente nel Comune di Orio al Serio (BG), in una zona strategica sotto il profilo logistico e produttivo, nell'immediate vicinanze dell'Aeroporto Internazionale di Orio al Serio ed a ridosso dell'autostrada A4. La proprietà è costituita da un fabbricato cielo-terra di cinque piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, per una superficie lorda complessiva di circa 30.800 mq, che insiste su un'area di superficie fondiaria complessivamente pari a circa 63.000 mq. L'immobile, edificato alla fine degli anni '80 allo scopo di ospitare uffici pubblici, non fu mai ultimato e si presenta allo stato rustico, incompleto delle finiture interne.

Il compendio immobiliare non è vincolato ai sensi del D.lgs. 42/2004.

#### 3. STRUMENTI URBANISTICI

Secondo quanto riportato all'interno del Piano di Governo del Territorio, strumento di pianificazione urbanistica del comune di Bergamo, la proprietà è inquadrata nel comparto AT\_E 38UM12 - Ambito di Trasformazione per lo

CDP Investimenti  
Società di Gestione del Risparmio SpA  
Via Alessandria, 220 - 00198 Roma  
T +39 06 4204 5499

Società soggetta  
all'attività di direzione  
e coordinamento di  
Cassa Depositi e Prestiti SpA  
Socio Unico

Capitale Sociale  
€ 2.000.000,00 i.v.  
Iscritta presso CCIAA  
di Roma al  
n. REA 1227812

Codice Fiscale, Partita IVA  
e iscrizione al Registro delle Imprese  
di Roma 10372531003  
Iscrizione nell'Albo delle SGR ex art. 35 TUF  
Sezione Gestori di FIA con matricola 126

sviluppo economico e per i servizi At\_e/s38 - A2A / Fintecna.

#### 4. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

I soggetti interessati, **entro le ore 15,00 del giorno 14 settembre 2020**, dovranno far pervenire una formale manifestazione di interesse 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) al seguente indirizzo: CDPI Sgr – Via Novara 14 – 00198 – Roma. È ammessa la trasmissione a mezzo pec al seguente indirizzo: [cdpisgr@pec.cdpisgr.it](mailto:cdpisgr@pec.cdpisgr.it). Non verranno prese in considerazione manifestazioni di interesse pervenute successivamente al suddetto termine. La tempestività del recapito resta ad esclusivo rischio del mittente.

Nell'oggetto della PEC o all'esterno della busta contenente la manifestazione di interesse dovrà essere indicato quanto segue: "Manifestazione di interesse per l'acquisto dell'immobile denominato Ex Centro Servizi di Bergamo".

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 l'idoneità del Soggetto interessato a partecipare alle eventuali successive fasi della procedura, in relazione alla normativa applicabile alla Società in quanto società di gestione del risparmio. Nel caso di valutazione positiva, CDPI Sgr abiliterà il Soggetto interessato, nei cinque 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 9 ottobre 2020** 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 Novara 14 – 00198 – 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 o pec.

All'esterno della busta contenete l'offerta dovrà essere indicato il seguente oggetto: "Offerta vincolante per l'acquisto dell'immobile denominato Ex Centro Servizi di Bergamo".

La suddetta offerta vincolante, con validità fino al **30 novembre 2020**, dovrà essere formulata sulla base delle seguenti condizioni di vendita:

- a) 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;

- b) 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;
- c) l'Immobile risulta libero;
- d) l'Immobile sarà identificato in conformità alle risultanze dell'atto di provenienza;
- e) l'eventuale stipula del contratto preliminare di compravendita ("**Contratto Preliminare**") dovrà avvenire entro e non oltre il 30 Novembre 2020, con la contestuale corresponsione di una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di caparra e acconto prezzo. Nell'ipotesi di offerta condizionata, secondo quanto in appresso specificato, l'efficacia del contratto preliminare verrà assoggettata al verificarsi della condizione prevista nell'offerta, secondo quanto meglio precisato al successivo paragrafo 5;
- f) la stipula del contratto definitivo di compravendita ("**Contratto Definitivo**") dovrà in ogni caso avvenire entro il 31 dicembre 2021. Qualora non sia prevista alcuna condizione di efficacia del contratto preliminare, viene riconosciuta alla parte acquirente la facoltà di richiedere di anticipare la stipula del contratto definitivo in qualunque data anteriore a quella indicata, con obbligo della parte venditrice di aderire, come meglio specificato al successivo paragrafo 6.;
- g) 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 "CDPI Sgr FIV Plus" di importo pari al 5% del prezzo offerto, a garanzia dell'offerta medesima.

Sono ammesse offerte sottoposte a condizione, ai sensi dell'art. 1353 cod. civ., 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 le funzioni insediabili ai sensi dell'attuale inquadramento urbanistico o comunque a destinazione mista terziario/produttiva e attività complementari. In questo caso, la predisposizione degli elaborati progettuali e di ogni documentazione necessaria per l'ottenimento del titolo edilizio idoneo alla realizzazione del progetto di sviluppo ipotizzato per l'Immobile verrebbe effettuata a cura e spese della parte acquirente, senza alcun onere a carico della Scrivente.

Offerte condizionate al verificarsi di eventi diversi o ulteriori saranno escluse dalle successive fasi del procedimento, come di seguito descritte.

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.

CDPI Sgr si riserva la facoltà di valutare, sulla base delle proprie autonome e insindacabili considerazioni, la congruità delle offerte vincolanti pervenute.

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 19 ottobre 2020, un'ulteriore fase di confronto competitivo (Confronto competitivo) secondo le modalità di seguito indicate.

Al Confronto Competitivo saranno invitati i soggetti che abbiano tempestivamente 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:

- a. ogni partecipante al confronto potrà essere rappresentato da una persona fisica (in caso di persona giuridica amministratore con poteri o procuratore speciale) - munita 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;
- b. 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;
- c. ogni singolo aumento di prezzo dovrà essere di importo non inferiore a 20.000,00 (ventimila/00) euro;
- d. 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.

La Scrivente comunicherà a tutti i partecipanti gli esiti della procedura, restando inteso, in ogni caso, che l'aggiudicazione non vincolerà in alcun modo CDPI Sgr che si riserva la facoltà, esercitabile a suo insindacabile giudizio, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del Contratto Preliminare, 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

I soggetti risultati non aggiudicatari della procedura saranno 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 del Contratto Preliminare e del Contratto Definitivo restano inoltre subordinate 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 dell'eventuale Contratto Preliminare di compravendita dell'Immobile **entro e non oltre il 30 novembre 2020**, con la contestuale corresponsione da parte dell'acquirente di una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di caparra e acconto prezzo.

Nel caso di offerta condizionata, secondo quanto precisato al precedente paragrafo 4., l'efficacia del Contratto Preliminare di compravendita sarà subordinata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 cod. civ., al verificarsi della condizione indicata nell'offerta stessa, nel termine di 12 (dodici) mesi dalla stipula del Contratto Preliminare.

**L'OBBLIGO DI CDPI SGR ALLA STIPULA DEL SUDETTO CONTRATTO PRELIMINARE (COSÌ COME LA STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DEFINITIVO) RESTA SUBORDINATO ALLA PREVENTIVA DELIBERA AUTORIZZATIVA DA PARTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA STESSA, CHE DOVRÀ INTERVENIRE ENTRO IL 20 NOVEMBRE 2020**

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 incassata 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 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, ove ricorra il caso, 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**

Il Contratto Definitivo di compravendita dell'Immobile verrà stipulato entro e non oltre il 31 dicembre 2021 con la contestuale corresponsione del saldo del prezzo. Qualora l'offerta non risulti assoggettata ad alcuna condizione, sarà facoltà della parte acquirente richiedere di anticipare la stipula del contratto anche prima di tale data, con obbligo della parte acquirente di aderire a tale richiesta.

Nel caso di offerta condizionata, secondo quanto precisato al precedente paragrafo 4., il Contratto Definitivo di

compravendita verrà stipulato una volta verificatosi l'evento dedotto nella condizione apposta all'offerta presentata, pur sempre entro il sopraindicato termine del 31 dicembre 2021.

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

Con riferimento a quanto disposto dal Regolamento (UE) 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati (di seguito GDPR) e dalla relativa normativa di attuazione incluse le successive modifiche e integrazioni, con la presentazione della manifestazione di interesse, autorizzate espressamente CDPI Sgr al trattamento dei dati forniti per la formulazione della stessa e, in generale, per la partecipazione alla presente procedura, anche in relazione ad eventuali comunicazioni a terzi, fermi restando gli obblighi di riservatezza a cui CDPI Sgr è tenuta.

## **8. SOPRALLUOGHI**

Eventuali richieste per effettuare sopralluoghi potranno essere formulate via e-mail al seguente indirizzo: *segreteria@cdpisgr.it*, con il seguente oggetto: "Richiesta di sopralluogo per l'immobile denominato Ex Centro Servizi di Bergamo".

## **9. INFORMAZIONI**

Eventuali richieste di chiarimento in relazione al presente Avviso potranno essere formulate via e-mail al seguente indirizzo *segreteria@cdpisgr.it* **entro e non oltre il 11 settembre 2020 – Ore 17,00**. Le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito internet di CDPI SGR.