



AVVISO PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, VIA DEI SERPENTI 85/86a, SENZA BASE D'ASTA.

1. OGGETTO DELLA VENDITA

SIDIEF S.p.a. (qui di seguito "SIDIEF") rende noto che intende procedere all'alienazione del Compendio immobiliare sito in Roma, Via dei Serpenti 85/86a (l'Immobile), di sua proprietà.

A tal fine, SIDIEF intende svolgere la seguente procedura competitiva, nei termini e alle condizioni descritti nel presente Avviso.

Tutte le informazioni sull'Immobile oggetto di vendita sono sul sito SIDIEF: www.sidief.it

SIDIEF resta comunque a disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari e a consentire l'accesso all'immobile ai soggetti interessati previo invio di richiesta all'indirizzo e-mail serpenti@sidief.it

2. DATI E INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'IMMOBILE

L'Immobile ha una superficie commerciale pari a mq. **543**.

In base alle previsioni urbanistiche vigenti, risultanti dal Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, l'Immobile ricade nell'ambito della "Città Storica", "Tessuto T2 - Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitari". Le destinazioni d'uso ammesse sono: abitative, servizi, turistico ricettive, limitatamente alle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere sotto i 60 posti letto. Sono inoltre ammesse le attività commerciali, limitatamente alle piccole e medie strutture di vendita, i pubblici esercizi, l'artigianato di servizio e l'artigianato produttivo; tali funzioni possono essere insediate solo nei locali al piano terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti strada.

L'immobile è caratterizzato da funzioni abitative dal piano primo in poi, per cui scatta la limitazione alle modifiche di destinazione espressamente prevista dall'art. 25.15 delle N.T.A. del P.R.G., in base a cui "Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei

Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'Unità edilizia. ”

L'immobile non risulta campito nell'Ambito dell'elaborato G1 nella Carta della Qualità, per cui non è sottoposto alla relativa disciplina tecnica.

3. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI ALIENAZIONE

3.1 Fase 1: presentazione della manifestazione di interesse

I soggetti interessati dovranno inviare una formale manifestazione di interesse, presso lo Studio del Notaio Dottor Mario Scattone sito in Roma, Via Giuseppe Montanelli 11b (di seguito anche "Notaio incaricato da SIDIEF"), a mezzo lettera raccomandata A/R, ovvero posta certificata all'indirizzo mario.scattone@postacertificata.notariato.it **entro le ore 18:00 del 27 ottobre 2014.**

Nella busta, all'esterno, dovrà essere indicato il seguente oggetto: "PROCEDURA PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, VIA DEI SERPENTI 85/86a".

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.

Non potranno manifestare interesse coloro che, alla data della presentazione della manifestazione di interesse, si trovino in stato di liquidazione o siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività ovvero siano sottoposti a gestione coattiva.

Non è consentita la manifestazione di interesse per persona da nominare.

Alla manifestazione di interesse dovrà altresì essere allegata la seguente documentazione:

- I dati identificativi del Soggetto Interessato e fotocopia leggibile fronte retro di documento d'identità in corso di validità. Nel caso in cui la manifestazione di interesse provenga da una società, i documenti dovranno essere riferiti al legale rappresentante
- Documentazione attestante la solvibilità (a titolo esemplificativo e non esaustivo: dichiarazione dei redditi, attestazione bancaria)
- Dichiarazione antimafia nella forma di una dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000
- Copia certificato CCIAA con vigenza non anteriore a 6 mesi e copia ultimo bilancio approvato, se società.

La manifestazione di interesse dovrà altresì contenere:

- Un'offerta economica non vincolante non assistita da deposito
- La data entro cui si intende procedere alla stipula del contratto definitivo di compravendita ("Rogito")
- L'espressa presa d'atto da parte dei Soggetti Interessati della condizione sospensiva al Rogito relativa al diritto di prelazione di cui al D.lgs. n. 42/2004
- La dichiarazione da parte del Soggetto Interessato ad impegnarsi, in caso di accettazione della manifestazione di interesse da parte di SIDIEF, a sostenere un'offerta vincolante, supportata dal deposito presso il notaio di SIDIEF mediante assegno circolare di una somma pari ad una percentuale del 5% del valore dell'offerta stessa
- La dichiarazione ad impegnarsi, in caso di assegnazione, a versare un'ulteriore somma mediante assegno circolare pari al 20% del valore dell'offerta vincolante, contestualmente alla assegnazione formale
- La dichiarazione ad impegnarsi a sostenere ogni spesa consequenziale all'atto di acquisto, incluse quelle notarili e le imposte.

Ricevuta la manifestazione di interesse, SIDIEF si riserva la facoltà di valutare ed assumere, a proprio insindacabile giudizio, ogni decisione in merito all'ammissione delle manifestazioni di interesse, all'idoneità del Soggetto Interessato a partecipare alle eventuali successive fasi della procedura e all'avvio delle trattative con uno, nessuno o più interessati.

3.2. Fase 2: invito a presentare offerta vincolante

Entro il 10 novembre, SIDIEF abiliterà i Soggetti Interessati ritenuti idonei, con una comunicazione scritta. Ai Soggetti Interessati ritenuti idonei sarà consegnata in forma digitale la *data room* contenente tutta la documentazione in possesso di SIDIEF relativa all'Immobile, con contestuale sottoscrizione di un impegno di riservatezza.

Successivamente alla consegna, sarà facoltà dei Soggetti Interessati di prendere visione dell'Immobile, secondo le modalità che saranno successivamente precisate.

Entro e non oltre 20 giorni dalla data di inizio della fase 2 della presente procedura il Soggetto Interessato formula un'offerta vincolante fino al 31 dicembre 2014, 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 Rogito, 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 quali risultanti dalla relazione notarile contenuta in *data room*.
- L'Immobile, sarà libero da persone e/o cose.
- La vendita è soggetta ad I.V.A., su opzione da parte di SIDIEF.

Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né da entità giuridiche e/o persone diverse da quelle che hanno presentato le manifestazioni di interesse.

Nell'offerta vincolante dovrà essere indicato il prezzo offerto (espresso in cifre e in lettere) e l'esatta indicazione dell'Immobile. La stessa dovrà contenere l'esplicita accettazione di tutte le condizioni di vendita sopra articolate, con particolare riferimento, oltre che al prezzo, alla data di compravendita definitiva. 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 validamente ed efficacemente la stessa.

Unitamente all'offerta vincolante da predisporre su facsimile predisposto da SIDIEF dovrà essere depositato presso il notaio un assegno circolare intestato a SIDIEF di importo pari al 5% dell'offerta presentata. Di tale offerta verrà redatto verbale notarile.

Qualora SIDIEF, a proprio insindacabile giudizio, ritenesse che le offerte vincolanti presentate non fossero idonee, comunicherà ai Soggetti Interessati la propria determinazione di mancata assegnazione dell'Immobile. In tal caso, nulla sarà dovuto da SIDIEF agli offerenti per qualsivoglia titolo o ragione anche in termini di responsabilità precontrattuale di cui all'art. 1337 c.c.

Qualora SIDIEF, valutata un'offerta d'acquisto, la ritenesse immediatamente congrua e soddisfacente, comunicherà al migliore offerente, senza obbligo di motivazione nei confronti degli altri offerenti, la propria determinazione di assegnazione diretta.

Qualora più soggetti formulassero un'offerta vincolante per l'acquisto dell'Immobile



nei termini e alle condizioni sopra precisate, SIDIEF si riserva di procedere, secondo le modalità che riterrà più opportune, ad un'ulteriore fase di confronto competitivo a cui saranno invitati i Soggetti che abbiano offerto un prezzo e tempi di acquisto dell'Immobile ritenuti da SIDIEF congrui in base alle sue autonome e insindacabili valutazioni.

Gli assegni circolari verranno restituiti agli offerenti non selezionati entro 7 giorni dalla comunicazione di mancata assegnazione.

Al termine del confronto competitivo, sarà individuato da SIDIEF, insindacabilmente e senza obbligo di motivazione, l'aggiudicatario, che resta obbligato per tutta la durata di validità dell'offerta.

L'aggiudicatario sarà informato dell'esito della procedura competitiva con comunicazione scritta e dovrà depositare, presso il Notaio, un'ulteriore somma di importo pari al 20 % del valore economico proposto a mezzo assegno circolare all'ordine della SIDIEF.

Successivamente a detta comunicazione si procederà a formalizzare direttamente il contratto di compravendita con l'aggiudicatario.

Il nominativo dell'aggiudicatario e gli esiti della procedura saranno trattati da Sidief in modo riservato.

4. CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Il contratto di compravendita verrà stipulato presso il Notaio incaricato da SIDIEF. La relazione tecnica, l'Attestato di Classificazione Energetica degli immobili e quant'altro per legge e/o consuetudine a carico del venditore e necessario per il Rogito, saranno

predisposti a cura e spese di SIDIEF.

L'immobile è interessato da un vincolo di interesse storico-artistico emanata ai sensi della legge n. 1089/1939. Come tale, l'immobile è sottoposto alle specifiche procedure di alienazione previste dal D.lgs. n. 42/2004.

Ogni spesa consequenziale all'atto di acquisto, incluse quelle notarili e le imposte, sono a carico dell'acquirente.

5. INFORMATIVA E TUTELA PRIVACY.

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 direttamente connessi.

6. INFORMAZIONI

Eventuali richieste di chiarimento in relazione al presente avviso potranno essere formulate al seguente indirizzo e-mail serpenti@sidief.it inserendo come oggetto: "AVVISO PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, VIA DEI SERPENTI 85/86a".

7. FORO COMPETENTE E LEGGE APPLICABILE

Il presente avviso e l'intera procedura di vendita sono regolate dalla legge italiana e per ogni controversia ad essi relativa sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

8. ANNULLAMENTO

SIDIEF si riserva la facoltà di annullare in qualsiasi momento, a suo insindacabile giudizio, la procedura di vendita, di modificarne i termini, le modalità e i contenuti.

Roma, 1 ottobre 2014