

CDP Real Asset Sgr – Società per Azioni

AVVISO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI FINI DELL'ACQUISIZIONE DI IMMOBILI DA PARTE DI UN FONDO IMMOBILIARE OPERANTE NEL SETTORE DEL TURISMO

CUP I58J22000010001

1. OGGETTO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

CDP REAL ASSET SGR S.p.A. (“**CDP RA**”), Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., è la società di gestione di un fondo immobiliare riservato di tipo chiuso denominato FT3 (il “**Fondo**”), sottoscritto dal Fondo Nazionale del Turismo, comparto B (“**Comparto**”). Tale Comparto è sottoscritto dal Ministero del Turismo (“**MITUR**”) attraverso l'utilizzo di risorse per un ammontare di 150 milioni di euro, ricomprese nel PNRR, Missione 1: Digitalizzazione, Innovazione, Competitività, Cultura e Turismo, Componente 3: Turismo e cultura, 4. Turismo 4.0, Investimento 4.2: Fondi Integrati per la Competitività delle Imprese Turistiche, Sub-Investimento 4.2.6: Fondo Nazionale Turismo (la “**Misura**”).

Il Fondo persegue una o più delle seguenti finalità:

- sostenere lo sviluppo turistico prevalentemente nelle zone economicamente più svantaggiate o situate in aree secondarie (zone costiere, isole minori, regioni ultra/periferiche e zone rurali e montane);
- valorizzare e/o riconvertire immobili pubblici in strutture ricettive, anche valutando potenziali iniziative con l'Agenzia del Demanio e/o le autorità regionali e comunali;
- sostenere le aziende alberghiere e stimolare ulteriori investimenti per rafforzare la resilienza;
- incrementare l'offerta turistica attraverso lavori di ristrutturazione e riqualificazione delle strutture alberghiere, anche al fine di promuovere un impatto positivo sull'occupazione e sul PIL locale;
- riqualificare il patrimonio immobiliare anche al fine di promuovere la digitalizzazione, la sostenibilità e gli investimenti in efficienza energetica.

L'obiettivo della Misura è quello di procedere all'acquisizione e alla successiva riqualificazione di almeno 12 (dodici) complessi immobiliari, numero stabilito nelle norme attuative del PNRR in ragione dell'ammontare delle risorse disponibili – fino a 150 milioni di euro – che dovranno essere idonei per la gestione turistico alberghiera entro la data del 31 dicembre 2025 (il “**Target**”).

A tali fini, il Fondo ha indetto una prima procedura per la selezione degli immobili da acquisire da parte del Fondo (la “**Prima Procedura**”) improntata a principi di pubblicità, trasparenza, imparzialità, economicità, efficacia e tutela dell'ambiente (c.d. *open call*).

All'esito della suddetta procedura sono stati selezionati 7 immobili oggetto di possibile acquisizione e di successiva riqualificazione entro il termine temporale del 31 dicembre 2025.

Al fine di individuare almeno altri 5 immobili, necessari per il raggiungimento del Target, CDP RA in qualità di gestore del Fondo, intende svolgere una seconda procedura di selezione (la "**Seconda Procedura**") anch'essa improntata a principi di pubblicità, trasparenza, imparzialità, economicità, efficacia e tutela dell'ambiente, nonché al principio del risultato, nelle forme e secondo le modalità descritte nel presente avviso (l'**"Avviso"**).

In particolare, si precisa che, nell'ambito della presente procedura, assume rilievo preminente il cd. "principio del risultato" che impone a CDP RA – quale soggetto attuatore privato di una misura PNRR – l'individuazione dello strumento più efficace per garantire il raggiungimento degli obiettivi del PNRR, costituiti, nel caso di specie, dall'acquisizione di un numero minimo di 12 immobili idonei per la gestione turistico alberghiera entro la data del 31 dicembre 2025.

La Seconda Procedura ha dunque la finalità di acquisire la proprietà di un numero di immobili che, unitamente a quelli selezionati in base alla Prima Procedura, sia non inferiore a 12 (dodici) e per i quali i lavori di riqualificazione, realizzati con risorse finanziarie del FT3 a cura di CDP RA (nel seguito, anche, i "**Lavori PNRR**"), sulla base del progetto di sviluppo dalla stessa definito, dovranno essere ultimati in tempo utile ai fini del rispetto della suddetta imprescindibile scadenza. **Pertanto, non saranno presi in considerazione immobili per i quali le tempistiche stimate per la conclusione degli interventi di riqualificazione per Lavori PNRR non consentano il rispetto del Target.**

Allo stesso modo, non saranno presi in considerazione immobili per i quali siano in corso lavori di ristrutturazione a cura dei proprietari – secondo quanto previsto al successivo punto 2 – le cui tempistiche di esecuzione non consentano l'acquisto e la successiva esecuzione dei Lavori PNRR da parte di CDP RA, nel rispetto del Target della Misura.

Resta inteso, in ogni caso, che qualora – in esito alla *due diligence* che verrà espletata sugli immobili ai sensi del successivo paragrafo 7.III – dovesse emergere la necessità di effettuare regolarizzazioni in sanatoria per aspetti di non conformità degli immobili sotto il profilo edilizio o catastale che risultino ostativi alla compravendita e/o di interventi di riqualificazione per Lavori PNRR le cui tempistiche complessive di realizzazione, anche avuto riguardo ai tempi di conclusione degli eventuali lavori di ristrutturazione in corso, non siano compatibili con il rispetto del Target della Misura, detti immobili saranno definitivamente esclusi dalla Seconda Procedura.

L'attivazione della Seconda Procedura avviene attraverso la raccolta di manifestazioni di interesse da parte di soggetti, pubblici e privati, proprietari di immobili aventi le caratteristiche di cui al successivo punto 2 (le "**Manifestazioni di Interesse**" e, singolarmente, la "**Manifestazione di Interesse**").

Le Manifestazioni di Interesse, redatte sulla base del format Allegato *sub* A, dovranno pervenire, al pari delle comunicazioni successive, secondo le modalità meglio descritte al successivo punto 5.

2. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di acquisizione saranno localizzati sul territorio nazionale.

Le caratteristiche degli immobili in relazione alla superficie totale, al numero di stanze, ad ubicazione, spazi esterni, alla tipologia di struttura (complessi alberghieri, ostelli, etc.), allo stato manutentivo etc., sono analiticamente indicate nell'Allegato *sub* 1 denominato (“**Requisiti Immobili e DNSH**”).

Gli immobili devono essere classificati urbanisticamente con la categoria funzionale turistico-ricettiva.

Gli immobili devono essere attualmente utilizzati per attività turistico ricettiva e, dunque, in esercizio, ovvero in corso di ristrutturazione. In quest'ultima ipotesi, i lavori di ristrutturazione dovranno essere ultimati prima dell'acquisto da parte del Fondo e, in ogni caso, in tempo utile per consentire a CDP RA SGR l'esecuzione dei Lavori PNRR nel rispetto del Target della Misura.

La scrivente CDP RA intende acquisire immobili per i quali vi sia già un gestore individuato: saranno pertanto ammessi alla presente procedura esclusivamente gli immobili **i)** per i quali vi sia coincidenza tra proprietà e gestione dell'attività alberghiera (i “**Proprietari Gestori**”) ovvero **ii)** per i quali la gestione alberghiera sia stata affidata a soggetti terzi, diversi dai proprietari, con qualsiasi forma contrattuale (i “**Gestori**”).

Il Fondo acquisirà esclusivamente la proprietà dell'immobile, incluso di impianti, arredi fissi, pertinenze e accessori, e, pertanto, l'azienda alberghiera ivi esercitata resterà esclusa dal perimetro della compravendita.

In ogni caso gli immobili al momento del trasferimento dovranno essere liberi, cioè non dovranno essere gravati da rapporti contrattuali in corso di qualunque tipo che dovranno quindi essere risolti entro la data del rogito di compravendita. Diversamente l'immobile selezionato non potrà essere acquisito dal Fondo.

Resta comunque inteso che è intendimento di CDP RA negoziare con i Gestori e con i Proprietari Gestori un **contratto di locazione** per l'affidamento della gestione dell'attività alberghiera presso l'immobile selezionato, anche avuto riguardo agli interventi di riqualificazione per Lavori PNRR che saranno effettuati sull'immobile ed alla relativa incidenza in ordine alla determinazione del canone di locazione, fermo quanto nel seguito specificato.

Ciò considerato, la Manifestazione di Interesse dovrà essere corredata **i)** dall'impegno del Gestore dell'immobile proposto a risolvere consensualmente il rapporto contrattuale in essere e **ii)** da una dichiarazione che attesti la sua disponibilità a negoziare con CDP RA, per conto del Fondo, un contratto di locazione per la gestione dell'immobile stesso (accompagnati dalla documentazione attestante la sussistenza dei poteri del firmatario). La Scrivente si riserva di valutare, a proprio insindacabile giudizio e mediante autonome verifiche, l'idoneità dei Gestori, avuto riguardo alle policy interne e alla normativa di riferimento alla stessa applicabile in quanto società di gestione del risparmio; nel caso in cui tali verifiche dovessero avere esito negativo l'immobile verrà definitivamente escluso dalla Seconda Procedura. Del pari, qualora non si addivenga alla definizione di un contratto di locazione di reciproca

soddisfazione tra CDP RA e i Gestori, o i Proprietari Gestori, i relativi immobili resteranno definitivamente esclusi dal perimetro di quelli suscettibili di potenziale acquisizione.

Si precisa che gli investimenti del Fondo saranno realizzati in linea con gli obiettivi del Regolamento (UE) 2021/241 che istituisce il dispositivo per la ripresa e la resilienza (Recovery and Resilience Facility, di seguito anche "RRF") e stabilisce che nessuna misura inserita in un piano per la ripresa e la resilienza (Recovery and Resilience Plan, di seguito anche "RRP") debba arrecare danno agli obiettivi ambientali di cui all'art. 9 del Regolamento EU 2020/852 ("Tassonomia"). Ai sensi del regolamento RRF, la valutazione dei piani per la ripresa e la resilienza deve garantire che ogni singola misura (ossia ciascuna riforma e ciascun investimento) inclusa nel piano sia conforme al principio "non arrecare un danno significativo" (DNSH, "do no significant harm").

Si precisa che, ai sensi di quanto precisato nella Circolare del 14 maggio 2024 del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato recante l'aggiornamento della *Guida Operativa per il rispetto del principio di non arrecare danno significativo all'ambiente*, la presente iniziativa ricade nel cd. "Regime 1: Contribuire sostanzialmente alla mitigazione dei cambiamenti climatici" e nella "Scheda 2: Ristrutturazioni e riqualificazioni di edifici residenziali e non residenziali" aggiornata, da ultimo, dalla Circolare MEF-RGS del 13 ottobre 2022, n. 33, tenuto conto dei criteri generali previsti dal Regolamento (UE) 2020/852 e dei Regolamenti Delegati (UE) 2021/2139 e 2023/2486.

Al fine di non compromettere il rispetto del principio DNSH, non possono costituire oggetto di acquisizione gli edifici ad uso produttivo o similari destinati a: - estrazione, stoccaggio, trasporto o produzione di combustibili fossili, compreso l'uso a valle; - attività nell'ambito del sistema di scambio di quote di emissione dell'UE (ETS) che generano emissioni di gas a effetto serra previste non inferiori ai pertinenti parametri di riferimento; - attività connesse alle discariche di rifiuti, agli inceneritori e agli impianti di trattamento meccanico biologico.

È responsabilità di ciascun soggetto attuatore e amministrazione titolare attuare le misure secondo i principi DNSH che sono già codificati nella normativa nazionale e comunitaria. In merito si rimanda a quanto previsto al successivo punto 4.

3. SOGGETTI IDONEI A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Possono presentare la Manifestazione di Interesse i soggetti privati – sia persone fisiche che persone giuridiche – nonché gli enti pubblici territoriali e le altre pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, le società controllate direttamente dai suddetti enti pubblici territoriali, proprietari di immobili aventi le caratteristiche di cui al precedente punto 2.

I **soggetti privati** devono essere in possesso dei necessari ulteriori requisiti di idoneità morale, professionali e di onorabilità (i "**Requisiti Soggettivi**"). A tal fine, in sede di Manifestazione di Interesse, dovranno rendere le dichiarazioni secondo i format Allegati *sub 2a* ("**Dichiarazione Requisiti Soggettivi Persona Fisica**") e *2b*, ("**Dichiarazione Requisiti Soggettivi Persona Giuridica**"), sottoscritti da

soggetto munito dei necessari poteri.

Tutti i Soggetti Interessati, come di seguito definiti, devono essere in possesso dei requisiti di idoneità richiesti dalle norme che regolano l'attività di CDP RA in quanto società di gestione del risparmio ("**Requisiti di Idoneità**"). A tal fine, nell'ambito della fase di cui al successivo paragrafo 7.III denominata "*Due Diligence e determinazione del Prezzo di Acquisizione*" dovranno produrre il documento denominato "Know Your Customer" e rendere la "Dichiarazione Conflitti" di cui agli Allegati *sub* B.1, B.2 e B.3.

È ammessa la presentazione di più Manifestazioni di Interesse per immobili diversi da parte dello stesso Soggetto Interessato, o di soggetti collegati e/o facenti parte di un medesimo gruppo industriale.

In osservanza dell'obbligo di cui all'art. 9 del Regolamento (UE) 2021/241 (divieto del cd. "**Doppio Finanziamento**"), dovranno essere dichiarati, secondo il format denominato "Dichiarazione Contributi Pubblici" Allegato *sub* 3 ("**Dichiarazione Contributi Pubblici**"), tutti gli eventuali contributi, sgravi fiscali, crediti di imposta, sovvenzioni, misure, finanziamenti, bonus ovvero altri benefici pubblici, in qualsiasi modo denominati, di cui l'immobile oggetto di Manifestazione di Interesse abbia beneficiato nel corso degli anni, ovvero che siano stati destinati, in tutto o in parte, al sostegno di attività, lavori e interventi eseguiti a vario titolo sul medesimo immobile finanziati con il dispositivo PNRR o con altri programmi dell'Unione europea ovvero, in ogni caso, con altre fonti del Bilancio dell'Unione europea, ovvero con risorse ordinarie previste dal Bilancio dello Stato ("**Contributi Pubblici**"). Dovranno costituire oggetto di dichiarazione anche la tipologia, lo scopo e l'ammontare dei finanziamenti sopra richiamati, nonché eventuali contributi, come sopra definiti e variamente denominati, che in relazione all'immobile oggetto di Manifestazione di Interesse sono stati richiesti, approvati dall'Autorità competente, ancorché non ancora erogati.

A tale proposito, si rappresenta che eventuali Contributi Pubblici di cui l'immobile abbia beneficiato – qualora rilevanti ai fini della normativa di riferimento in tema di divieto di Doppio Finanziamento – dovranno essere oggetto di revoca o rinuncia, qualora non ancora erogati, ovvero di restituzione all'autorità concedente, qualora già erogati, prima del perfezionamento della compravendita dell'immobile.

La stipula del contratto definitivo di compravendita resta subordinata alla verifica da parte di CDP RA del permanere in capo al soggetto venditore dei requisiti richiesti. A tal fine CDP RA si riserva di richiedere in qualsiasi momento al soggetto venditore la produzione di tutta la documentazione necessaria a comprovare la sussistenza di detti requisiti.

4. DOCUMENTAZIONE DI SUPPORTO

La Manifestazione di Interesse dovrà essere accompagnata da informazioni e da documentazione di supporto relative allo stato di manutenzione dell'immobile, all'eventuale sussistenza di vincoli ex D. Lgs. 42/2004, all'attuale destinazione urbanistica, alla situazione edilizia e catastale, con particolare riferimento a eventuali condizioni di non regolarità dell'immobile sotto i profili indicati. A tali fini, in sede di presentazione della Manifestazione di Interesse dovranno essere fornite le dichiarazioni, informazioni e la

documentazione indicata nell'Allegato 1 dell'Avviso.

La Manifestazione di Interesse con le dichiarazioni, informazioni e la documentazione fornita a supporto, indicate nell'Allegato 1, saranno oggetto di autonoma valutazione da parte di CDP RA, come meglio precisato al successivo punto 7.

Resta inteso che CDP RA potrà richiedere l'acquisizione della ulteriore documentazione di dettaglio riportata nel documento di cui all'Allegato *sub* 4 ("**Requisiti Minimi di Due Diligence**"), ai fini dell'espletamento di una approfondita e completa *due diligence* che sarà condotta sugli immobili, secondo quanto previsto al successivo punto 7.III. La Manifestazione di Interesse conterrà pertanto l'impegno dei Soggetti Interessati a produrre la documentazione di cui al citato Allegato 4 ("**Requisiti Minimi di Due Diligence**"), entro il termine che verrà eventualmente concesso da CDP RA nella relativa richiesta. Si precisa che i documenti previsti nell'Allegato *sub* 4 relativi alle ristrutturazioni in corso potranno essere consegnati al termine dei lavori e comunque prima della stipula dell'atto di acquisto.

In sede di Manifestazione di Interesse, inoltre, dovranno essere rese le dichiarazioni in merito al rispetto dei principi in tema di DNSH di cui al precedente punto 3., secondo quanto riportato nel documento di cui all'Allegato *sub* 1.

5. PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti di cui al precedente punto 3, proprietari degli immobili aventi le caratteristiche di cui al precedente punto 2, possono presentare la Manifestazione di Interesse ai fini dell'eventuale acquisizione degli immobili stessi da parte del FT3.

La Manifestazione di Interesse avrà carattere vincolante fino al **30 giugno 2025** e non potrà essere soggetta ad alcuna condizione. Pertanto, fino alla suddetta data i soggetti che avranno formulato detta manifestazione (i "**Soggetti Interessati**") non potranno concludere alcun contratto di compravendita, né porre in vendita l'immobile né avviare trattative con terzi. Inoltre, non potranno compiere atti di disposizione e/o stipulare contratti, sia di natura reale che personale, che comportino vincoli o limitazioni al pieno godimento dell'immobile, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 7.

In deroga a quanto previsto al precedente periodo, gli enti territoriali e le altre pubbliche amministrazioni, qualora lo ritengano necessario, potranno svolgere una procedura pubblica per verificare la sussistenza di soggetti terzi interessati all'acquisizione dell'immobile stesso sulla base del prezzo di acquisizione offerto da CDP RA ai sensi dei successivi punti 6 e 7. A tal fine, i suddetti enti e pubbliche amministrazioni dovranno comunicare anticipatamente a CDP RA nella Manifestazione di Interesse la loro volontà di procedere allo svolgimento della procedura a evidenza pubblica. Avuto riguardo alla necessità di assicurare il rispetto del Target della Misura, potranno essere presi in considerazione solo immobili per i quali le eventuali procedure ad evidenza pubblica che debbano essere espletate si esauriscano entro 30 (trenta) giorni dall'accettazione della Proposta di Acquisizione, come nel seguito definita.

Le Manifestazioni di Interesse dovranno pervenire da indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) del Soggetto Interessato al seguente indirizzo di posta elettronica certificata – (PEC) cdprasqr@pec.cdprealasset.it **entro le ore 12,00 del giorno 7 gennaio 2025**, pena l'irricevibilità delle Manifestazioni di Interesse stesse e comunque la non ammissione alla Seconda Procedura.

In ogni caso faranno fede la data e l'ora di consegna della PEC. La tempestività del recapito resta ad esclusivo rischio del Soggetto Interessato.

La PEC di trasmissione della Manifestazione di Interesse, completa dei relativi allegati, dovrà riportare il seguente oggetto: "Manifestazioni di Interesse ai fini dell'acquisizione di immobili da parte di un fondo immobiliare operante nel settore del turismo – Seconda Procedura – CUP I58J22000010001". Qualora l'invio a mezzo PEC superi i 60 mega, capienza massima della casella di posta elettronica certificata, occorrerà inoltre specificare nell'oggetto il numero progressivo di invio (es. Invio 1/2).

La Manifestazione di Interesse in formato (.pdf) dovrà essere sottoscritta digitalmente dalla persona fisica ovvero dal legale rappresentante o soggetto munito di idonei poteri in rappresentanza del Soggetto Interessato qualora persona giuridica o soggetto pubblico.

La Manifestazione di Interesse dovrà contenere i seguenti allegati in formato (.pdf):

A.1 Documentazione attestante la sussistenza dei poteri del firmatario della Manifestazione di Interesse, in caso di persona giuridica o soggetto pubblico

A.2 Copia del documento di identità del sottoscrittore

A.3 Dichiarazione del Gestore

1) Dichiarazione Requisiti Immobili e DNSH

1 bis) Tabella Consistenze

2) Requisiti Soggettivi

Modello da utilizzare nel caso di persone fisiche:

2a) Dichiarazione Requisiti Soggettivi Persona Fisica

In alternativa, modello da utilizzare nel caso di persone giuridiche:

2b) Dichiarazione Requisiti Soggettivi Persona Giuridica

3) Dichiarazione Contributi Pubblici

4) Requisiti Minimi di Due Diligence

5) Informativa Privacy

Ogni comunicazione successiva alla presentazione della Manifestazione di Interesse, inerente alla presente Seconda Procedura, verrà effettuata da e per il citato indirizzo PEC cdprasqr@pec.cdprealasset.it

6. PREZZO DI ACQUISIZIONE

Il prezzo per l'acquisizione dell'Immobile verrà determinato da CDP RA, avvalendosi del supporto di esperti qualificati nel settore, secondo quanto previsto al successivo punto 7, paragrafo III.

7. PROCEDURA DI SELEZIONE DEGLI IMMOBILI

I. Screening Requisiti

A seguito della ricezione delle Manifestazioni di Interesse, CDP RA procederà ad una selezione preliminare degli immobili candidati sulla base *i)* della corrispondenza delle informazioni e della documentazione riportate nella sezione "*Requisiti essenziali*" di cui all'Allegato *sub* 1 rispetto alle prescrizioni del presente Avviso, e *ii)* della dichiarazione dell'attuale gestore dell'immobile nei termini indicati al precedente punto 2, e *iii)* delle dichiarazioni in ordine ai Requisiti Soggettivi (Allegati *sub* 2a e 2b) ("**Screening Requisiti**").

CDP RA comunicherà, entro 15 giorni successivi al termine per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse, gli esiti dello Screening Requisiti a tutti i Soggetti Interessati. I Soggetti Interessati proprietari di immobili non ammessi alla fase successiva della Seconda Procedura saranno liberati da ogni obbligo e vincolo, senza che possano, in ogni caso, invocare alcuna pretesa o diritto ad alcun titolo nei confronti di CDP RA.

II. Selezione degli Immobili

Successivamente CDP RA procederà ad una valutazione delle caratteristiche qualitative degli immobili che abbiano superato lo Screening Requisiti.

La valutazione verrà operata da una commissione *ad hoc*, composta da soggetti qualificati (la "**Commissione**"), che effettuerà l'esame della documentazione trasmessa con la Manifestazione di Interesse.

La Commissione attribuirà a ciascun immobile un punteggio massimo totalizzabile pari a 100.

La valutazione avverrà sulla base dei seguenti criteri, nell'ordine di importanza decrescente:

N. criterio	Criterio di valutazione	Descrizione criterio di valutazione	Punteggio massimo
1	Caratteristiche funzionali e strutturali	Il presente elemento verrà valutato attribuendo a ciascun immobile un punteggio tanto più elevato quanto più gli elementi caratterizzanti dello stesso (es. numero di camere, metri quadrati lordi per camera) siano coerenti con un modello alberghiero efficiente.	30
2	Stato manutentivo	Il presente elemento verrà valutato attribuendo a ciascun immobile un punteggio tanto più elevato quanto migliori saranno le condizioni di funzionalità dell'immobile stesso, anche a seguito dei lavori di ristrutturazione in corso purché compatibili con i tempi previsti.	30
3	Localizzazione territoriale	In relazione al presente elemento verrà valutata la presenza di attrazioni storico-culturali e artistico-religiose, il contesto naturalistico, la vicinanza a parchi nazionali o regionali, la possibilità di praticare sport o attività all'aria aperta e la presenza di spazi o strutture relax e benessere, la distanza da stazioni ferroviarie, porti e aeroporti, nonché la capacità di creare flussi stagionalizzati.	30
4	Reinvestimento delle risorse nel settore Turistico	Il presente punteggio verrà attribuito agli immobili per i quali il Soggetto Interessato abbia manifestato la propria disponibilità a reinvestire le risorse rinvenienti dalla cessione nel settore turistico.	10

In esito alla valutazione condotta sulla base dei criteri sopra riportati, CDP RA procederà alla formazione di una graduatoria sulla base del punteggio attribuito a ciascun immobile. La graduatoria verrà pubblicata sul sito internet di CDP RA, entro i 30 (trenta) giorni successivi alla comunicazione dell'esito dello Screening Requisiti di cui al precedente paragrafo I.

III. *Due Diligence* e determinazione del Prezzo di Acquisizione

CDP RA procederà ad una *due diligence* tecnico-legale, ambientale (anche in merito al rispetto dei requisiti

DNSH di cui al precedente punto 2), commerciale ed economico-finanziaria completa degli immobili collocati in graduatoria nell'ordine previsto dalla graduatoria stessa, nel numero ritenuto opportuno in base alle specifiche esigenze di acquisizione. La due diligence potrà essere avviata anche in fasi successive, procedendo allo scorrimento della graduatoria e sempre nel rispetto dell'ordine indicato nella medesima.

In tale fase i soggetti proprietari saranno chiamati pertanto a produrre tutta la documentazione necessaria, come individuata nell'Allegato 4 ("**Requisiti minimi di due diligence**") richiamato al precedente punto 4, e a prestare ogni collaborazione a CDP RA e/o ai consulenti dalla stessa incaricati, utile a tali fini.

CDP RA procederà inoltre a verificare quanto dichiarato dai soggetti privati in ordine alla sussistenza dei Requisiti di Idoneità e dei Requisiti Soggettivi, richiedendo ai Soggetti Interessati la documentazione di cui alla sezione "**Requisiti Soggettivi**" dell'Allegato *sub* 4 e di produrre le dichiarazioni di cui agli Allegati *sub* B.1 e B.2 e B.3.

Nell'ipotesi in cui, in base alle risultanze della *due diligence* tecnica, ambientale, legale e/o commerciale e degli approfondimenti condotti, ovvero in esito alle verifiche svolte in merito alla effettiva sussistenza dei Requisiti di Idoneità e dei Requisiti Soggettivi in capo ai Soggetti Interessati, dovessero emergere elementi ostativi all'acquisizione dell'immobile da parte del Fondo, l'immobile sarà escluso dal perimetro di quelli oggetto di potenziale acquisizione.

In particolare, come rilevato al precedente paragrafo 2, qualora non si addivenga alla definizione con i Gestori o con i Proprietari Gestori di un contratto di locazione di reciproca soddisfazione per la gestione dell'immobile selezionato, l'immobile sarà escluso dalla Seconda Procedura.

Qualora, inoltre, in esito alla *due diligence* tecnica ed agli approfondimenti condotti, emerga che le tempistiche per la regolarizzazione in sanatoria di aspetti di non conformità edilizia-catastale e/o l'esecuzione dei Lavori PNRR, anche avuto riguardo ai tempi di conclusione degli eventuali lavori di ristrutturazione in corso, degli immobili non siano compatibili con il Target della Misura, gli stessi saranno esclusi dalla Seconda Procedura, secondo quanto precisato al precedente paragrafo 1.

Resta in ogni caso inteso, che in tutte le ipotesi di esclusione dell'immobile sopra descritte, CDP RA ne darà comunicazione al proprietario dell'immobile stesso che sarà liberato da ogni obbligo e vincolo, senza che possa, in ogni caso, invocare alcuna pretesa o diritto ad alcun titolo nei confronti di CDP RA.

Sulla base degli esiti della *due diligence* CDP RA individuerà il prezzo di acquisizione ritenuto congruo, ("**Prezzo di Acquisizione**"). Si precisa che il Prezzo di Acquisizione verrà determinato, coerentemente con le previsioni del regolamento di gestione del Fondo, in linea con i valori di mercato, sulla scorta di una relazione di stima di un esperto indipendente, di cui CDP RA è tenuta ad avvalersi ai sensi della normativa applicabile agli organismi di investimento collettivo del risparmio, quali il Fondo stesso.

CDP RA procederà a formulare la relativa proposta di acquisizione (la "**Proposta di Acquisizione**") comunicando il Prezzo di Acquisizione e le ulteriori condizioni della compravendita ai soggetti proprietari per la loro eventuale accettazione, che dovrà pervenire entro 10 giorni dalla suddetta comunicazione. Resta inteso che, secondo quanto indicato al successivo Punto IV, la Proposta di Acquisizione non ha carattere vincolante, restando subordinata alla successiva delibera autorizzativa del Consiglio di

Amministrazione di CDP RA.

Qualora il Soggetto Interessato non accetti la Proposta di Acquisizione di CDP RA, l'immobile sarà definitivamente escluso dal perimetro degli immobili suscettibili di potenziale acquisizione ed il Soggetto Interessato sarà liberato da qualsiasi obbligo o vincolo, senza che possa, in ogni caso, invocare alcuna pretesa o diritto ad alcun titolo nei confronti di CDP RA.

Relativamente agli enti territoriali e alle altre pubbliche amministrazioni, una volta definito il possibile Prezzo di Acquisizione da parte di CDP RA, a seguito di quanto previsto nei periodi precedenti, gli stessi potranno procedere all'indizione della procedura pubblica di vendita di cui al precedente punto 5, sempre che tale necessità sia stata preventivamente comunicata ai sensi di quanto previsto al citato punto 5 e che si esaurisca secondo le tempistiche ivi previste.

Entro i 5 (cinque) giorni successivi al completamento delle eventuali procedure pubbliche di vendita, gli enti e le pubbliche amministrazioni che abbiano indetto e perfezionato tali procedure dovranno comunicare a CDP RA gli esiti delle stesse secondo le modalità previste nel paragrafo 5.

Nel caso in cui, a seguito delle richiamate procedure pubbliche di vendita, vi siano immobili per i quali siano pervenute offerte per un prezzo di acquisto uguale o superiore a quello proposto da CDP RA ai sensi dei periodi precedenti, gli stessi saranno esclusi dal novero degli immobili oggetto di possibile acquisizione; in tale ipotesi, gli enti e le pubbliche amministrazioni saranno liberate da qualsiasi obbligo o vincolo, senza che possano, comunque, invocare alcuna pretesa o diritto ad alcun titolo nei confronti di CDP RA.

IV. Definizione degli Immobili Oggetto di Acquisizione

A seguito dell'accettazione della Proposta di Acquisizione formulata da CDP RA, la stessa procederà alla individuazione finale degli immobili oggetto di potenziale acquisizione ("**Lista Definitiva**").

CDP RA procederà a pubblicare la Lista Definitiva degli immobili sul sito internet di CDP RA.

LA PROPOSTA DI ACQUISIZIONE DA PARTE DI CDP RA SARA' CONDIZIONATA ALLA DELIBERA AUTORIZZATIVA DA PARTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA STESSA SOCIETÀ, che dovrà avvenire in tempi utili a garantire il raggiungimento del Target, senza che, nell'ipotesi di mancata adozione, per qualunque ragione, di tale delibera autorizzativa, i proprietari degli Immobili prescelti possano avanzare nei confronti di CDP RA pretese o diritti, a qualsiasi titolo, anche risarcitorio, connessi alla mancata acquisizione finale della proprietà degli Immobili prescelti ovvero a qualsivoglia forma di responsabilità di CDP RA.

8. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico né invito a offrire.

CDP RA si riserva la facoltà, da esercitare a suo insindacabile giudizio, di interrompere, sospendere o

annullare la presente procedura in qualunque stato della stessa.

In particolare, la presente procedura potrà essere modificata, interrotta o sospesa nell'ipotesi in cui venga attuata una revisione degli obiettivi della Misura o delle modalità di attuazione della Misura medesima.

Nel caso di interruzione, sospensione o annullamento della presente Seconda Procedura per qualunque ragione, e tenuto conto in particolare di quanto indicato al periodo precedente, i partecipanti non potranno avanzare alcuna pretesa o diritto a titolo di risarcimento danni, rimborso delle spese sostenute o a qualunque altro titolo.

9. 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, i partecipanti alla procedura, con la presentazione della Manifestazione di Interesse, autorizzano espressamente CDP RA al trattamento dei dati forniti per la formulazione della stessa e, in generale, per la partecipazione alla presente Seconda Procedura, anche in relazione ad eventuali comunicazioni a terzi, secondo quanto riportato nell'Allegato *sub* 5 ("**Informativa Privacy**"), fermi restando gli obblighi di riservatezza a cui CDP RA è tenuta.

10. SOPRALLUOGHI

CDP RA e/o i soggetti da essa delegati, procederanno, ove ritenuto opportuno, ad effettuare i necessari sopralluoghi.

11. CHIARIMENTI

Eventuali richieste di chiarimento in relazione al presente Avviso potranno essere inviate al seguente indirizzo di posta elettronica cdprasgr@pec.cdprealasset.it **entro e non oltre le ore 18,00 del 9 dicembre 2024**. Le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito internet di CDP RA.

12. ALLEGATI

Sono allegati del presente Avviso i seguenti documenti:

A. Manifestazione di Interesse

A.3 Dichiarazione del Gestore

B. Requisiti di Idoneità

B.1 Dichiarazione Conflitti

B.2 Dichiarazione Conflitti titolare effettivo

B.3 Know Your Customer:

Modello da utilizzare nel caso di persone fisiche:

B.3.a) Know Your Customer Persona Fisica

In alternativa, modello da utilizzare nel caso di persone giuridiche:

B.3.b) Know Your Customer Persona Giuridica

In alternativa, modello da utilizzare nel caso di soggetti pubblici:

B.3.c) Know Your Customer Soggetto Pubblico

1) Dichiarazione Requisiti Immobili e DNSH

1 bis) Tabella Consistenze

2) Requisiti Soggettivi

Modello da utilizzare nel caso di persone fisiche:

2a) Dichiarazione Requisiti Soggettivi Persona Fisica

In alternativa, modello da utilizzare nel caso di persone giuridiche:

2b) Dichiarazione Requisiti Soggettivi Persona Giuridica

3) Dichiarazione Contributi Pubblici

4) Requisiti Minimi di Due Diligence

5) Informativa Privacy