

AVVISO

PER MANIFESTAZIONI D'INTERESSE ALLA CONDUZIONE IN LOCAZIONE O ALL'ACQUISTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE VILLA CARMIGNANI, SITO NEL COMUNE DI COLLESALVETTI (LI), DI PROPRIETA' DELLA CASSA FORENSE

La Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Forense (di seguito anche "Cassa Forense") avvia una indagine finalizzata a ricevere manifestazioni di interesse per la conduzione in locazione o per l'acquisto del complesso immobiliare "Villa Carmignani", libero e disponibile (*), sito nel Comune di Collesalveti (LI). Nel caso di locazione per uso non abitativo, la stessa dovrà avere ad oggetto l'esercizio di attività caratterizzate da finalità di interesse sociale, socio-assistenziale o socio-sanitario, ovvero socio-formativo-culturale, con o senza scopo di lucro e comunque attinenti al territorio, compatibili con il vincolo più avanti descritto (le "Attività").

E' consentito a chiunque abbia interesse di presentare la propria manifestazione di interesse in conformità a quanto previsto dal presente avviso.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Le caratteristiche del complesso immobiliare sono indicate nella scheda descrittiva pubblicata sul sito www.cassaforense.it.

PRIORITA' DELLA LOCAZIONE RISPETTO ALLA COMPRAVENDITA

La Cassa Forense intende procedere prioritariamente alla locazione del complesso immobiliare in questione, per cui, in caso pervengano sia manifestazioni di interesse per la locazione, sia per l'acquisto, verrà prioritariamente attivato l'iter per la locazione. Solo all'esito della conclusione infruttuosa dell'iter della locazione potranno essere prese in considerazione le manifestazioni di interesse finalizzate alla compravendita.

DURATA E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Nel caso si proceda alla locazione, la durata della stessa è fissata in 6 anni, rinnovabili per altri sei ex art. 28 della L. n. 392/78, con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto.

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate.

Non sono consentiti il mutamento di destinazione e la sublocazione dell'immobile, anche parziali.

La manutenzione ordinaria del complesso immobiliare, oltre che la piccola manutenzione, saranno a carico del conduttore.

Ferma restando la valutazione da parte della Cassa Forense, di concerto con il Comune di Collesalveti, circa l' idoneità dell'Attività esercitata dal soggetto interessato alla potenziale locazione del complesso immobiliare in questione, ai fini dell'individuazione del soggetto con il quale procedere alla stipula del contratto di locazione verrà preso in considerazione l'importo del canone di locazione annuo offerto, **che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad Euro 40.000,00 (quarantamila/00)** oltre agli oneri accessori ed alle spese di manutenzione ordinaria, allo stato valutabili di massima in € 25.000,00 (venticinquemila/00) annui.

PREZZO DELLA COMPRAVENDITA

Ai fini dell'individuazione del soggetto con il quale procedere alla stipula del contratto di compravendita - che ha ad oggetto il complesso immobiliare in questione nonché i beni mobili e gli arredi in esso contenuti, che saranno oggetto di specifico inventario da redigere unitamente all'acquirente -, verrà preso in considerazione l'importo del prezzo offerto, **che non potrà, in ogni caso, essere inferiore ad Euro 1.650.000,00 (unmilionesecicentocinquantamila/00).**

REQUISITI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

In caso di manifestazione di interesse per la locazione dell'immobile, poiché le attività da esercitarsi nell'immobile da parte del conduttore dovranno essere caratterizzate dalle finalità di cui in premessa, la manifestazione di interesse è riservata ai soli soggetti in possesso di tutti i requisiti richiesti dalla legge per la gestione delle Attività.

Sia i soggetti interessati alla locazione dell'immobile - in possesso dei requisiti sopra elencati -, sia quelli interessati all'acquisto, devono inviare la propria manifestazione di interesse esclusivamente via PEC all'indirizzo: digregorio@cert.cassaforense.it , **entro le ore 13,00 del giorno 29/02/2020.**

E' consentito al medesimo soggetto di presentare la manifestazione di interesse sia per la locazione, sia per l'acquisto dell'immobile.

La manifestazione di interesse, sottoscritta, nel caso di persona giuridica, dal rappresentante legale della Società interessata o da un procuratore munito di poteri di firma con indicazione e allegazione di copia della procura, dovrà contenere le seguenti informazioni:

- Denominazione del soggetto e natura giuridica (persona fisica o giuridica, impresa commerciale o onlus);
- Sede legale (*Indirizzo completo*);
- Recapiti (*telefono, fax, indirizzo email, pec*);
- Nome e Cognome del rappresentante legale o del delegato;
- Indirizzo di posta elettronica certificata presso il quale ricevere dalla Cassa Forense le successive comunicazioni;
- Iscrizione alla CCIAA, ove richiesta dalla normativa vigente;
- dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative di cui all'art. 80 del DLgs 50/2016, ove applicabili;
- consenso di cui all'art. 71, comma 4, del DPR 28.12.2000, n° 445, per l'accertamento, da parte della Cassa Forense, della veridicità delle dichiarazioni concernenti i requisiti di cui al presente articolo rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del predetto testo normativo;
- dichiarazione di essere informato, ai sensi e per gli effetti della normativa sulla privacy, che i dati personali conferiti saranno trattati, anche con strumenti informatici, nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa ed autorizzazione al trattamento dei dati personali conferiti;
- consenso, qualora un altro interessato ne faccia richiesta, al rilascio, da parte della Cassa Forense, di copia della documentazione presentata per la manifestazione di interesse ovvero motivato diniego in ordine all'ostensione delle parti della documentazione che costituiscano segreti tecnici o commerciali tali da precludere l'accesso;
- **in caso di manifestazione di interesse alla locazione dell'immobile, progetto con descrizione dettagliata e articolata dell'Attività che verrà esercitata dal potenziale conduttore nel complesso immobiliare di Villa Carmignani oggetto della locazione;**
- **in caso di manifestazione di interesse alla locazione dell'immobile, importo del canone di locazione annuo offerto;**
- **in caso di manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile, importo del prezzo offerto;**
- **in caso di manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile, garanzia provvisoria a copertura della mancata sottoscrizione del contratto dovuta ad ogni fatto riconducibile all'offerente, di importo pari al due per**

cento del prezzo offerto, sotto forma di cauzione o di fideiussione ai sensi dell'art 93 del D.Lgs n. 50/2016.

La garanzia fidejussoria, a scelta dell'offerente, potrà essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Cassa Forense.

La garanzia dovrà avere efficacia per almeno 180 giorni dalla data di presentazione della manifestazione di interesse e sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto.

In caso di più offerte di locazione che presentino canoni di pari importo o di più offerte di acquisto allo stesso prezzo, potrà essere richiesta agli interessati la presentazione di una nuova offerta migliorativa e, in caso di ulteriore parità o in caso di assenza di offerte migliorative, si procederà mediante sorteggio.

Il presente avviso viene pubblicato nel sito internet istituzionale, all'indirizzo www.cassaforense.it, sui Pubbliredazionali delle testate on line <http://www.livornotoday.it/economia/> e <http://www.pisatoday.it/economia/>, nonché sui siti web Homeglobally.com e Gate-away.com.

Eventuali richieste di informazioni in ordine al presente avviso e/o di sopralluogo al complesso immobiliare in questione, nonché in ordine alla documentazione concernente l'immobile, ivi compresi gli atti di provenienza del medesimo, potranno essere inoltrate al Responsabile: Ing. Marco Di Gregorio; pec: digregorio@cert.cassaforense.it.

STIPULA DEL CONTRATTO IN CASO DI LOCAZIONE

Al momento della sottoscrizione del contratto, il conduttore dovrà presentare una fidejussione o polizza fidejussoria rilasciata da impresa bancaria o assicurativa che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui

all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La suindicata cauzione deve essere rilasciata a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con la stipula del contratto di locazione, valida per l'intero periodo contrattuale, a copertura di un importo massimale pari ad una annualità del canone di locazione.

La suindicata garanzia dovrà contenere espressamente: 1) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta della Cassa Forense; 2) l'indicazione del contratto di locazione a cui si riferisce.

La predetta fidejussione o polizza fidejussoria verrà svincolata solo al termine della locazione, salvo il diritto di rivalsa della Cassa Forense per eventuali danni arrecati alla struttura e/o per canoni ed oneri accessori rimasti impagati.

Per la sottoscrizione del contratto verrà richiesta al conduttore anche la presentazione di un contratto di assicurazione (polizza globale) che contempli furti, incendi e danni diretti ed indiretti causati a persone o a cose connessi alla gestione dell'attività di cui trattasi, per un massimale pari ad Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00), considerata anche la dichiarazione di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 22 gennaio 2014 n. 42 e ss.mm.ii. emessa dal Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana con Decreto n. 151/2017 (il "Vincolo").

() Ai fini dell'eventuale conduzione in locazione, l'immobile si intende libero da persone risultando attualmente arredato con mobili d'epoca, anch'essi sottoposti al Vincolo di cui al paragrafo precedente e potendo gli stessi eventualmente confluire in dedicato accordo di comodato d'uso; l'immobile si intende disponibile per la locazione con la eccezione del corpo di fabbrica della Cappella Gentilizia, che allo stato necessita di interventi di messa in sicurezza e risanamento, e del locale tecnico sito al piano terra del corpo di fabbrica della Villa Padronale che attualmente ospita il Disaster Recovery della Cassa Forense: anche quest'ultimo locale potrà, se del caso, confluire in dedicato accordo di comodato d'uso.*

STIPULA DEL CONTRATTO IN CASO DI COMPRAVENDITA:

Tenuto conto che il complesso immobiliare oggetto della presente manifestazione di interesse è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. n. 42/04 ed è, conseguentemente, soggetto, in caso di alienazione, al diritto di prelazione da parte degli Enti competenti, ai sensi degli artt. 60 e ss. del predetto Decreto Legislativo, l'efficacia dell'atto di compravendita sarà sospensivamente condizionata al mancato esercizio del suindicato diritto di prelazione entro i termini normativamente previsti.

Contestualmente alla stipula del suindicato atto di compravendita sospensivamente condizionato, la parte acquirente verserà alla Cassa una caparra confirmatoria pari al 20% del prezzo di acquisto.

DISPOSIZIONI PROCEDURALI

Il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile o una sollecitazione al pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e s.m.i.; è pertanto finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse volte alla locazione o all'acquisto dei beni immobili in oggetto.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per la Cassa Forense alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati né danno diritto a ricevere prestazioni da parte della Cassa a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.

La Cassa Forense si riserva espressamente la facoltà di revocare la presente procedura o di sospenderla o modificarne i termini o le condizioni in ogni momento, senza preavviso e senza motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti interessati diritti ad alcun risarcimento e/o rimborso spese.

La Cassa Forense precisa che – similmente a quanto accaduto per altri immobili già di proprietà della medesima Cassa - il complesso immobiliare in questione, laddove non alienato all'esito della presente manifestazione di interesse, potrà essere oggetto di conferimento ad un Fondo di investimento immobiliare, il che non potrà, in ogni caso, comportare – trattandosi di conferimento - alcun diritto di prelazione per l'eventuale conduttore in ordine all'acquisto del complesso immobiliare stesso.

Roma, 21 novembre 2019

Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Generale sulla Protezione dei dati UE 2016/679 e del D.Lgs. n. 101/18.

La Cassa Forense, in qualità di Titolare del trattamento, è tenuta a fornire informazioni riguardanti l'utilizzo dei dati personali in suo possesso.

I dati personali in possesso della Cassa sono raccolti direttamente dagli interessati e vengono trattati nel rispetto degli obblighi di correttezza, liceità e trasparenza imposti dalla citata normativa, tutelando la riservatezza e i diritti degli interessati.

Il trattamento dei dati personali è finalizzato allo svolgimento della manifestazione di interesse, nonché all'adempimento di eventuali obblighi previsti dalla normativa vigente o di richieste della pubblica autorità.

Il conferimento dei dati è necessario allo svolgimento della manifestazione di interesse e il loro eventuale rifiuto pregiudicherebbe la sua attuazione.

I dati personali comunicati dagli interessati potranno essere comunicati ad altri interessati che esercitino il diritto di accesso alla documentazione, in conformità alla normativa vigente.

In relazione alle indicate finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali e/o informatici con logiche di organizzazione ed elaborazione strettamente correlate alle finalità stesse e comunque in modo da garantire la sicurezza, l'integrità e la riservatezza dei dati stessi.

L'interessato può esercitare i diritti ai sensi degli articoli 13, comma 2, lettere (b) e (d), nonché da 15 a 21 del Regolamento UE n. 2016/679.

L'esercizio dei suindicati diritti potrà avvenire attraverso l'invio di una richiesta all'indirizzo di posta elettronica: dpo.privacy@cassaforense.it; dpo.privacy@cert.cassaforense.it

L'interessato ha il diritto di proporre un reclamo al Garante per la Protezione dei Dati Personali, con sede in Roma via di Monte Citorio 121 (tel. +39 06696771), seguendo le procedure e le indicazioni pubblicate sul sito web dell'Autorità www.garanteprivacy.it.