

Direzione Gestione Immobiliare

Roma,

## INVITO A MANIFESTARE INTERESSE

Egregi Signori,

L'Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e per gli Impiegati in Agricoltura ("**Fondazione Enpaia**") – fondazione, senza scopo di lucro, con personalità di diritto privato ai sensi dell'art.1 del D.Lgs 30 giugno 1994 n. 509, con sede in Roma, viale Beethoven 48 – nell'ambito di una più ampia riorganizzazione della propria struttura patrimoniale, intende procedere alla dismissione in blocco di un portafoglio di immobili di proprietà della Fondazione Enpaia (rispettivamente, il "**Portafoglio**" e l'"**Operazione**") mediante una procedura competitiva (la "**Procedura**").

La Procedura ha ad oggetto la cessione in blocco dell'intero Portafoglio che si compone di:

- A) **unità immobiliari libere:** n. 126 unità immobiliari a destinazione residenziale, n.7 unità immobiliari uso ufficio, n. 178 posti auto/box, n. 96 cantine, per una superficie lorda complessiva indicativamente pari a mq. 17.349,00;
- B) **unità immobiliari occupate:** n. 128 unità immobiliari a destinazione residenziale e n. 4 unità uso ufficio, con le relative unità pertinenziali (n. 130 posti auto/box e n. 80 cantine), locate con contratti di locazione in corso di vigenza e/o con contratti dichiarati risolti dalle AA.GG., per una superficie lorda complessiva indicativamente pari a mq. 15.300,00;
- C) **unità immobiliari uso diverso libere:** n. 71 uffici, n.1 magazzino, n. 89 box/posti auto per una superficie lorda complessiva indicativamente pari a mq. 14.859,00;
- D) **altre unità immobiliari uso diverso libere:** n. 6 uso commerciale, n. 3 magazzini, n.1 autorimessa, n. 21 cantine, n. 5 posti auto scoperti, per una superficie lorda complessiva indicativamente pari a mq. 3.590,00;

Il documento qui accluso quale Allegato 1 contiene l'elenco degli immobili che costituiscono il Portafoglio. Si precisa fin d'ora che le informazioni contenute in tale documento, incluso il numero delle unità immobiliari proposte in vendita e il relativo stato occupazionale, potrebbero subire possibili variazioni non rilevanti. I dati relativi alle superfici sono puramente indicativi e dovranno essere autonomamente verificati dai Potenziali Acquirenti.

## 1. Oggetto

- 1.1 Il presente invito a manifestare interesse (l'“**Invito a Manifestare Interesse**” o l'“**Invito**”) è rivolto ai potenziali acquirenti che intendono manifestare il proprio interesse a partecipare alla Procedura di acquisto del Portafoglio di proprietà della Fondazione Enpaia (i “Potenziali Acquirenti”).

## 2. Requisiti di ammissibilità alla Procedura e condizioni di partecipazione

- 2.1 Potranno chiedere di essere ammessi alla Procedura:

- (i) le società di gestione del risparmio o SICAV italiane o equivalenti soggetti esteri (fatta eccezione per i soggetti residenti in paesi di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21/11/2001 - G.U. n. 273 del 23/11/2001 - c.d. *black-list*) che gestiscano fondi di investimento in conformità alla legislazione del paese di appartenenza, che abbiano un patrimonio immobiliare gestito (c.d. “*asset under management*”) non inferiore a Euro 200.000.000,00 (duecentomilioni/00) o controvalore in valuta estera; e
- (ii) i soggetti italiani ed esteri (fatta eccezione per i soggetti residenti in paesi di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21/11/2001 - G.U. n. 273 del 23/11/2001 - c.d. *black-list*), ad esclusione delle persone fisiche, che abbiano un patrimonio netto, proprio o, ove esistente, consolidato, non inferiore a Euro 200.000.000,00 (duecentomilioni/00) o l'equivalente in valuta estera.

- 2.2 Per essere ammessi alla Procedura i Potenziali Acquirenti dovranno inoltre soddisfare i seguenti requisiti di ordine generale (congiuntamente i “**Requisiti di Ordine Generale**”):

- (i) non essere stati sottoposti a fallimento o altra procedura concorsuale ovvero non essere oggetto di un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- (ii) non trovarsi, rispetto ad un altro partecipante alla Procedura, in una situazione di controllo o in una relazione, anche di fatto, che comporti che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale;

- (iii) gli amministratori, i sindaci e i direttori generali:
- (1) *non si trovino in una delle condizioni di ineleggibilità o decadenza previste dall'art. 2382 cod. civ. o non siano sottoposti a misure di prevenzione disposte dall'autorità giudiziaria ai sensi della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o della legge 31 maggio 1965, n. 575 e successive modificazioni ed integrazioni, salvi gli effetti della riabilitazione;*
  - (2) *non siano stati condannati con sentenza irrevocabile, salvi gli effetti della riabilitazione: (i) alla reclusione per uno dei delitti previsti nel titolo XI del libro V del codice civile e nel regio decreto del 16 marzo 1942 n. 627; (ii) alla reclusione, per un tempo superiore a un anno, per un delitto contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica, contro il patrimonio, contro l'ordine pubblico, contro l'economia pubblica ovvero per un delitto in materia tributaria; o (iii) alla reclusione, per un tempo superiore a due anni, per un qualunque delitto non colposo.*

- 2.3 Con riferimento alle fattispecie di cui al paragrafo 2.2 disciplinate, in tutto o in parte, da ordinamenti stranieri, la verifica della insussistenza delle condizioni sopra previste deve essere effettuata sulla base di una valutazione di equivalenza sostanziale.
- 2.4 In caso di Potenziali Acquirenti costituiti da meno di 12 mesi, il requisito patrimoniale di cui al precedente paragrafo 2.1(ii) potrà essere riferito al socio/soci che eserciti/esercitino il controllo sul Potenziale Acquirente.
- 2.5 Qualora più soggetti, agenti congiuntamente, manifestino interesse in conformità al presente Invito, anche attraverso una società appositamente costituita, (di seguito, il "**Raggruppamento**") il requisito patrimoniale di cui al precedente paragrafo 2.1(ii) potrà essere soddisfatto congiuntamente da tutti i partecipanti al Raggruppamento, mentre i Requisiti di Ordine Generale di cui al precedente paragrafo 2.2 dovranno essere soddisfatti da ciascun partecipante al Raggruppamento, fermo restando che, tra i partecipanti al Raggruppamento dovrà essere indicato il nominativo di un rappresentante comune (il "**Rappresentante Comune**") che sarà l'unico soggetto avente il diritto di negoziare e/o dialogare con Fondazione Enpaia.

### 3. Manifestazione di Interesse

- 3.1 I Potenziali Acquirenti in possesso dei requisiti indicati nel precedente Articolo 2 che siano interessati a partecipare alla Procedura dovranno formalizzare la

propria manifestazione di interesse in apposita lettera sottoscritta da un proprio legale rappresentante o procuratore autorizzato (la “**Manifestazione di Interesse**”).

- 3.2 Alla Manifestazione di Interesse dovrà essere allegata la documentazione indicata al successivo Articolo 4 e la stessa dovrà essere presentata con le modalità indicate nel successivo Articolo 5.
- 3.3 Uno stesso soggetto non può partecipare, direttamente o indirettamente, a più di un Raggruppamento, a pena di esclusione. Nessun Potenziale Acquirente potrà inoltre presentare, direttamente o tramite uno o più Raggruppamenti, più di una Manifestazione di Interesse, a pena di esclusione.
- 3.4 Saranno prese in considerazione esclusivamente le Manifestazioni di Interesse aventi ad oggetto l'intero Portafoglio (*asset deal* in blocco).

#### 4. Documentazione richiesta per la Manifestazione di Interesse

- 4.1 Alla Manifestazione di Interesse dovrà essere allegata la seguente documentazione (collettivamente, la “**Documentazione**”):
  - (a) *copia del presente Invito a Manifestare Interesse, siglata su ogni pagina in segno di piena e incondizionata accettazione di tutti i termini e condizioni in esso contenuti;*
  - (b) *autodichiarazione, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, attestante il possesso dei requisiti economico finanziari previsti dal precedente paragrafo 2.1(i) e/o (ii);*
  - (c) *autodichiarazione, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, attestante il possesso dei Requisiti di Ordine Generale previsti dal precedente paragrafo 2.2;*
  - (d) *ultimo bilancio approvato, visura societaria e, in caso di società non quotate, elenco degli azionisti che posseggono partecipazioni di controllo o comunque superiori al 25% del capitale del Potenziale Acquirente; in caso di Raggruppamento, la predetta documentazione dovrà essere presentata per ciascun partecipante al Raggruppamento;*
  - (e) *copia sottoscritta dell'accordo di riservatezza nel testo qui accluso quale Allegato 2;*
  - (f) *autodichiarazione in materia di conflitti d'interesse nel testo qui accluso quale Allegato 3, debitamente compilata e sottoscritta;*

- (g) *nominativo e recapiti del referente del Potenziale Acquirente per la Procedura.*

La Manifestazione di Interessi, nonché la Documentazione di cui alle lettere (a), (b), (c), (e) e (f) del precedente paragrafo 4.1, dovrà essere sottoscritta da un legale rappresentante o procuratore debitamente autorizzato del Potenziale Acquirente. Ciascuno degli eventuali Raggruppamenti dovrà presentare un'unica Manifestazione di Interesse, sottoscritta dai rispettivi legali rappresentanti, o procuratori debitamente autorizzati, di ciascun partecipante al Raggruppamento.

In tal caso, (a) nella Manifestazione di Interesse dovrà inoltre essere indicato il nominativo del Rappresentante Comune, nonché la quota di partecipazione di ciascun partecipante al Raggruppamento e (b) la Documentazione di cui al precedente paragrafo 4.1 dovrà essere presentata da ciascun dei partecipanti al Raggruppamento.

- 4.2 La mancata ricezione da parte di Fondazione Enpaia della Manifestazione di Interesse e della Documentazione, debitamente compilata e sottoscritta nei termini e secondo le modalità di cui al successivo Articolo 5, comporterà la non ammissione alla Procedura.
- 4.3 Fondazione Enpaia si riserva la facoltà di verificare, in qualsiasi fase della Procedura, il possesso dei requisiti di cui al precedente Articolo 2 oggetto di autodichiarazione, nonché di richiedere precisazioni ed integrazioni circa la Documentazione che i Potenziali Acquirenti allegheranno alla Manifestazione di Interesse ai sensi del precedente paragrafo 4.1.

## **5. Modalità e termini per la presentazione della Manifestazione di Interesse e della Documentazione**

- 5.1 La Manifestazione di Interesse e la Documentazione (fatta eccezione – quanto ai soggetti esteri – per l'ultimo bilancio approvato e la visura societaria) dovranno essere redatti in lingua italiana. La Manifestazione di Interesse, corredata dalla Documentazione, siglata su ogni pagina e firmata in calce da un legale rappresentante o da un procuratore speciale munito dei necessari poteri del Potenziale Acquirente, dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del 30 dicembre 2022, presso il Notaio Elio Casalino in Roma a tal fine incaricato al seguente indirizzo PEC [elio.casalino@postacertificata.notariato.it](mailto:elio.casalino@postacertificata.notariato.it), con la dicitura "*Manifestazione di Interesse – Fondazione Enpaia*".
- 5.2 L'invio della Manifestazione d'Interesse rimane a totale rischio e spese dei Potenziali Acquirenti, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di

Fondazione Enpaia ove, per qualsiasi motivo, la stessa non pervenga entro il termine previsto.

- 5.3 Le Manifestazioni d'Interesse che perverranno oltre il suddetto termine non potranno essere valutate e verranno considerate come non consegnate.

## **6. Non vincolatività - Efficacia**

- 6.1 L'invio del presente Invito e la ricezione della Manifestazione di Interesse, comprensiva di tutta la Documentazione, non comporta per Fondazione Enpaia alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di Fondazione Enpaia, a qualsiasi titolo.
- 6.2 Il presente Invito ed i relativi allegati sono stati preparati solo per scopo informativo, sulla base delle informazioni in possesso di Fondazione Enpaia. L'unica finalità della presente comunicazione è di fornire ai Potenziali Acquirenti informazioni preliminari strettamente confidenziali sull'Operazione e sulla Procedura e il presente Invito non ha il fine di rappresentare tutte le informazioni che una parte terza potrebbe richiedere per esprimere un giudizio circa la propria partecipazione all'Operazione.
- 6.3 Il presente è un invito a manifestare interesse e non costituisce un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 cod. civ., né una sollecitazione all'investimento ai sensi degli artt. 94 e ss. del d.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.
- 6.4 Il presente Invito, con i suoi allegati, non costituisce alcuna forma di impegno ovvero di offerta per la partecipazione all'Operazione, né costituisce o può essere ritenuta la base di alcun contratto che potrebbe essere stipulato con Fondazione Enpaia nel contesto dell'Operazione o alcun tipo di legame pre-contrattuale o contrattuale con Fondazione Enpaia. Qualsiasi obbligo contrattuale in relazione all'Operazione potrà sorgere esclusivamente a seguito della eventuale sottoscrizione di un accordo vincolante per le parti e sarà limitato agli obblighi stabiliti in tale accordo.
- 6.5 Fondazione Enpaia potrà, a suo insindacabile giudizio, senza preavviso e senza la necessità di fornire giustificazioni al riguardo, (i) richiedere in qualsiasi momento di ricevere informazioni supplementari riguardanti i Potenziali Acquirenti e la loro attività; (ii) assumere ogni decisione in merito alla Procedura, inclusa quella di modificarne i termini e le condizioni, di interrompere o sospendere la Procedura in ogni momento, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e (iii) terminare, temporaneamente o definitivamente, le negoziazioni con uno o più Potenziali Acquirenti in qualsiasi



momento prima della sottoscrizione di qualsiasi accordo definitivo, il tutto senza che gli interessati possano avanzare nei confronti della stessa alcuna pretesa a titolo risarcitorio, di indennizzo o quant'altro.

- 6.6 Il presente Invito perderà definitivamente di efficacia scaduto il termine ultimo di cui al precedente paragrafo 5.1.
- 6.7 Fondazione Enpaia non potrà in nessun caso essere considerata responsabile per i costi sostenuti dai soggetti interessati per la partecipazione alla Procedura.

## 7. Comunicazioni - Informazioni

Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti in merito al presente Invito o alla Manifestazione di Interesse potranno essere formulate, entro e non oltre il giorno 19/12/2022 h. 12,00, a mezzo e-mail al seguente indirizzo: [elio.casalino@postacertificata.notariato.it](mailto:elio.casalino@postacertificata.notariato.it).

## 8. Normativa Applicabile e Foro Competente

- 8.1 Il presente Invito e la Procedura sono regolati dalla Legge italiana.
- 8.2 Per ogni eventuale controversia comunque attinente al presente Invito o alla Procedura sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Roma.
- 8.3 Il testo del presente Invito in lingua italiana prevale su qualunque altro testo ovunque pubblicato in lingua italiana e/o in lingua straniera.
- 8.4 Il trattamento dei dati pervenuti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali (2016/679) e del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. Ai sensi di detta normativa, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei soggetti manifestanti interesse e della loro riservatezza; il trattamento dei dati avrà la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla Procedura, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il conferimento di tali dati ha natura facoltativa. Tuttavia, il mancato conferimento comporterà l'impossibilità da parte di Fondazione Enpaia di procedere con la valutazione della Manifestazione di Interesse. Tali dati verranno trattati esclusivamente dal personale di Fondazione Enpaia e, eventualmente, comunicati a loro collaboratori e consulenti per espletare gli accertamenti di cui sopra. Titolari per il trattamento dei dati saranno, per le loro rispettive competenze, Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e per gli Impiegati in Agricoltura - Fondazione Enpaia nei cui confronti il Soggetto

Interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dall'art. 7 del summenzionato D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. Il titolare del trattamento dei dati: dott. Giorgio Piazza (dpo@enpaia.it).