

AVVISO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DI ENTI RELIGIOSI AI FINI DELLA SELEZIONE DI IMMOBILI DA APPORTARE IN UN FONDO IMMOBILIARE OPERANTE NEL SETTORE DELLA RESIDENZIALITA' PER STUDENTI UNIVERSITARI

1. Finalità e ambito

L'avviso nasce dall'opportunità di valorizzare il patrimonio immobiliare delle diocesi italiane e degli enti religiosi, con l'obiettivo di rispondere al crescente fabbisogno abitativo degli studenti universitari fuori sede. Attraverso la collaborazione tra CEI, CDP e CDP RA SGR, si intende selezionare immobili "non strumentali" – cioè non utilizzati per attività di culto o carità – da destinare a progetti di student housing. Gli immobili selezionati saranno conferiti in un fondo immobiliare gestito da CDP RA SGR, con l'obiettivo di realizzare almeno 1.000 nuovi posti letto a canoni calmierati.

L'avviso è rivolto a tutte le Diocesi italiane ed Enti Religiosi che ricadono all'interno dei 108 Comuni censiti all'interno dell'Allegato B del DM 481/2024 del MUR e riportate all'interno dell'Allegato 1ter del presente avviso.

2. Fasi della procedura

La procedura si articola in diverse fasi, ciascuna delle quali è fondamentale per garantire trasparenza, efficacia e il raggiungimento degli obiettivi condivisi.

I. Manifestazione di interesse

La prima fase prevede la raccolta delle manifestazioni di interesse da parte delle Diocesi e degli Enti religiosi. Questi soggetti sono invitati a proporre immobili di loro proprietà che rispondano ai requisiti richiesti: devono essere immobili "non strumentali", preferibilmente cielo-terra, non locati e non utilizzati per scopi di culto, situati in città universitarie di prestigio o in aree con forte domanda abitativa studentesca. La manifestazione di interesse deve essere accompagnata da una documentazione che attesti lo stato dell'immobile (All.1_Scheda immobili), la situazione catastale, urbanistica, edilizia, amministrativa e legale, nonché eventuali vincoli o gravami. Questa fase è fondamentale per individuare un perimetro di immobili idonei a poter accedere alle successive fasi di selezione.

Le diocesi/enti religiosi interessati a partecipare dovranno fornire le informazioni richieste nell'Allegato 1 secondo una tempistica suddivisa in due momenti distinti: inizialmente nella Fase 1, sarà necessario trasmettere i dati relativi alla localizzazione degli immobili e le principali informazioni utili a valutare la compatibilità preliminare rispetto alla potenziale trasformazione in chiave studentato; successivamente, dovranno essere inviate le informazioni più dettagliate previste per la Fase 2.

I termini di trasmissione e caricamento delle informazioni relative all'Allegato 1 dovranno pervenire secondo le tempistiche che seguono:

- Informazioni Fase 1: fornire risposte alle domande da 1 a 11 entro e non oltre le ore 20:00 del 20 marzo 2026;

- Informazioni Fase 2: fornire risposte alle domande da 12 a 22 entro e non oltre le ore 20:00 del 30 aprile 2026:

II. Selezione e due diligence

Una volta raccolte le manifestazioni di interesse, CDP RA avvia una selezione preliminare, volta a verificare la presenza dei requisiti essenziali di idoneità degli immobili candidati. Gli immobili che superano questa prima verifica accedono alla fase successiva, che consiste in una due diligence approfondita.

La due diligence si articola in due momenti:

- **Prima fase:** si effettua una valutazione preliminare per individuare il perimetro degli immobili che presentano le caratteristiche in linea con lo scopo dell'avviso.
- **Seconda fase:** sugli immobili selezionati si svolge un'analisi dettagliata di natura tecnica, ambientale, urbanistica, edilizia e legale. In questa fase vengono approfonditi tutti gli aspetti necessari a garantire la regolarità e la fattibilità dell'operazione, compresa la verifica della documentazione, la presenza di eventuali vincoli, la conformità urbanistica e catastale, e la sostenibilità economico-finanziaria del progetto.

III. Criteri di selezione

Gli immobili vengono selezionati sulla base di criteri oggettivi e trasparenti, tra cui:

- coerenza funzionale e strutturale con il modello di student housing;
- stato manutentivo e possibilità di rapida riqualificazione;
- localizzazione in prossimità di poli universitari;
- assenza di vincoli ostativi e disponibilità della documentazione richiesta;

IV. Sopralluoghi

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

3. ISTRUZIONI OPERATIVE PER CARICAMENTO CANDIDATURE

Il processo di accreditamento delle candidature per il progetto "Progetto CEI-CDP: residenzialità per studenti" avverrà esclusivamente tramite la Virtual Data Room (VDR). Questo strumento digitale garantirà una gestione sicura, tracciata e centralizzata delle manifestazioni di interesse e della documentazione inviata dalle Diocesi/enti religiosi. L'utilizzo della VDR permette di semplificare la raccolta delle candidature, assicurando al contempo la riservatezza e la corretta gestione dei dati (Allegato 4).

Per agevolare ulteriormente gli utenti, è stata creata una pagina web dedicata sul sito istituzionale di CDP Real Asset SGR (https://www.cdp.it/sitointernet/it/cdp_realasset_avvisi.page). In questa sezione sono

disponibili tutte le informazioni necessarie relative al processo di accreditamento, alle tempistiche di raccolta dati e agli allegati utili per la candidatura degli immobili. La pagina sarà costantemente aggiornata per fornire supporto operativo e risposte alle domande più frequenti, facilitando così ogni fase della procedura.

Per accedere alla Virtual Data Room (VDR) dedicata al progetto “Progetto CEI-CDP: residenzialità per studenti”, l'operatore della Diocesi/ente religioso deve inviare una PEC all'indirizzo ufficiale di CDP Real Asset SGR (cdprasgr@pec.cdprealasset.it) con in copia l'indirizzo progettocei@cdprealasset.it richiedendo le credenziali di accesso inviando l'allegato 5 - Richiesta accreditamento VDR e con l'allegato 3 – Informativa Privacy debitamente compilati. L'allegato 5 deve contenere obbligatoriamente: denominazione della Diocesi/ente religioso, nome e cognome dell'operatore, indirizzo e-mail e numero di cellulare e numero immobili candidati nel caso della candidatura di più asset. Una volta ricevuta la richiesta, l'amministratore IT provvederà a creare la cartella dedicata e le credenziali, che saranno inviate via e-mail all'indirizzo indicato nella suddetta richiesta. L'accesso alla VDR avviene tramite autenticazione a più fattori: al primo accesso, l'utente dovrà inserire le credenziali ricevute via email ed inserire un Codice OTP da generare con un'applicazione di autenticazione (i.e. Google Authenticator – FreeOTP Authenticator – Microsoft Authenticator) e dai successivi accessi sarà richiesto l'inserimento delle credenziali e l'autenticazione mediante Codice OTP (allegato 4). Dopo il caricamento dei dati, il sistema invierà una notifica agli operatori coinvolti. Il primo accesso alla VDR dovrà essere effettuato entro e non oltre 72 ore dalla ricezione della *e-mail* stessa.

4. 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 3 (“Informativa Privacy”), fermi restando gli obblighi di riservatezza a cui CDP RA è tenuta.

L'Allegato 3, sottoscritto dal legale rappresentante o da soggetto munito dei necessari poteri, dovrà essere debitamente compilato e sottoscritto per poter ricevere accesso alla data room e per poter partecipare al webinar.

5. CHIARIMENTI

Eventuali richieste di chiarimento in relazione al presente Avviso potranno essere inviate al seguente indirizzo di posta elettronica progettocei@cdprealasset.it. Indicando nell'oggetto della comunicazione: “CEI – [Nome diocesi/ente] – Oggetto della richiesta”. Le risposte ad eventuali richieste di chiarimento saranno pubblicate sul sito internet di CDP RA.

Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico né invito a offrire, né sollecitazione al pubblico risparmio. Resta in ogni caso inteso che l'eventuale apporto degli immobili al fondo è subordinato

all'espletamento delle valutazioni di competenza e all'adozione di una deliberazione favorevole da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR; in difetto di tale deliberazione, per qualunque ragione intervenuta, le diocesi italiane ed enti religiosi non potranno avanzare nei confronti della SGR alcuna pretesa o rivendicazione, né far valere diritti di alcun genere, a qualsiasi titolo, ivi incluso quello risarcitorio, né invocare qualsivoglia forma di responsabilità della SGR, in relazione al mancato perfezionamento dell'operazione.

6. ALLEGATI

Sono allegati del presente Avviso i seguenti documenti:

- 1) Scheda Immobili
- 1**bis**) Tabella Consistenze
- 1**ter**) Tabella MUR
- 2) FAQ_ Funzionamento di un Fondo Immobiliare
- 3) Informativa Privacy
- 4) Guida Utente VDR
- 5) Richiesta accreditamento VDR