

AVVISO

ALIENAZIONE TERRENO AGRICOLO CON SOVRASTANTE FABBRICATO RESIDENZIALE SITO IN NAPOLI - VIA MANZONI 217/a (loc. COLLINA DI POSILLIPO)

RAI Radiotelevisione italiana S.p.A. (di seguito "RAI") è proprietaria dell'immobile sito in Napoli, via A. Manzoni 217/a, composto da un appezzamento di terreno a destinazione agricola di 7.600 mq, con sovrastante casa colonica di circa 170 mq, situato in posizione panoramica sulla collina di Posillipo, in una zona del Comune sottoposta a vincoli paesaggistici e archeologici, tutto come meglio descritto nell'Information Memorandum e nella ulteriore documentazione di cui *infra* (di seguito "Immobile").

Con il presente avviso (di seguito "**Avviso**") RAI informa che ha intenzione di alienare l'Immobile, e quindi intende sollecitare i soggetti interessati che siano in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del d.lgs. n. 36/2023 e s.m.i. (di seguito "**Interessati**") a presentare un'offerta di acquisto ("**Offerta Vincolante**"), compilando il modello Allegato 1 completo di ogni informazione, dichiarazione e documentazione ivi richiesta, da inviare **entro il 15.12.2025** a mezzo PEC all'indirizzo raispa@postacertificata.rai.it

L'oggetto della PEC dovrà riportare la seguente dicitura "RISERVATA – [Nome offerente] - Offerta per alienazione terreno Rai Napoli Posillipo".

Di seguito vengono riportate alcune indicazioni utili ai fini della presentazione dell'offerta.

Immobile – Caratteristiche della vendita

La descrizione dell'Immobile è contenuta nell'Information Memorandum e nella documentazione che sarà resa disponibile con le modalità indicate nel prosieguo.

La vendita dell'Immobile avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ivi incluso lo stato di occupazione descritto nell'Information Memorandum rispetto al quale RAI non assume alcun obbligo di agire per e/o di ottenere il rilascio ai fini della compravendita.

L'Immobile è venduto come "visto e piaciuto" e "a rischio e pericolo" dell'Interessato acquirente, con espressa rinuncia a ogni garanzia da parte di RAI, sia per vizi, sia per evizione.

L'Acquirente assume tutti i conseguenti oneri, rischi, vincoli, costi ed obblighi ed accetta, tra l'altro, l'esistente situazione urbanistica, con assunzione di tutti i possibili oneri finanziari e rischi scaturiti o che possano scaturire da eventuali condoni già richiesti, nei modi e casi di legge (fermo restando che la RAI renderà in atto la dichiarazione di cui all'art. 19 comma 14 del D.L. 31.05.2010 n. 78 circa la conformità dello stato di fatto dell'Immobile ai dati catastali ed alle relative planimetrie depositate in Catasto).

Resta inoltre esclusa qualsiasi altra garanzia, anche implicita, in relazione all'Immobile, alla sua agibilità, alla sua idoneità all'uso, alla conformità degli impianti alle vigenti norme di sicurezza, alla rispondenza alla normativa ambientale ed alla normativa antisismica.

Le superfici relative all'Immobile riportate all'interno della documentazione messa a disposizione degli Interessati accreditati hanno valore puramente indicativo.

In relazione a quanto rappresentato nell'Information Memorandum circa (i) l'occupazione *sine titulo* dell'Immobile da parte di terzi e (ii) l'assenza delle condizioni per la sussistenza del diritto alla c.d. prelazione agraria in capo alla proprietà confinante, si rende noto che RAI – in via esclusivamente cautelativa e senza riconoscimento di diritti – provvederà a notificare agli occupanti l'intenzione di vendere l'Immobile e la proposta di acquisto selezionata all'esito del presente Avviso. Tale misura è adottata al solo fine ridurre i profili di rischio connessi all'eventuale esercizio dell'azione di riscatto, ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 590/1965, a maggior tutela degli Interessanti.

Con la presentazione dell'Offerta gli Interessati dichiarano di essere pienamente informati della situazione di fatto e di diritto relativa all'Immobile, e rinunciano sin d'ora a qualsiasi pretesa risarcitoria, indennitaria o impugnatoria nei confronti di RAI, anche connessa a eventuali contestazioni promosse da terzi soggetti circa la titolarità di diritti di prelazione agraria e/o di riscatto.

Accreditamento, documentazione, richieste di chiarimenti e/o sopralluoghi

Sia l'Information Memorandum sia l'ulteriore documentazione disponibile saranno messi a disposizione degli Interessati che avranno fatto apposita richiesta di accreditamento; detta richiesta dovrà essere inoltrata a mezzo e-mail all'indirizzo info.immobili@rai.it e alla stessa dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- (i) visura camerale in corso di validità dell'Interessato (salvo che si tratti di persona fisica);
- (ii) breve descrizione dell'Interessato (anche sotto il profilo tecnico-economico ed esperienziale), con indicazione del proprio referente e dei relativi contatti;
- (iii) copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che richiede l'accreditamento.

Rai si riserva di rigettare, motivatamente, le richieste di accreditamento ovvero di chiedere integrazioni/chiarimenti su quanto trasmesso.

Al medesimo indirizzo sarà possibile inoltrare richieste di chiarimenti sul presente Avviso e/o richieste per lo svolgimento di sopralluoghi presso l'Immobile. I sopralluoghi avverranno nel rispetto delle procedure RAI in materia di sicurezza, che saranno rese note prima dell'ingresso nell'Immobile.

Gli Interessati potranno accertare, a propria cura e spese, anche a mezzo di tecnici esperti di propria fiducia, la situazione amministrativa, catastale, edilizia e urbanistica dell'Immobile, le dotazioni impiantistiche, le condizioni statiche e ambientali, lo stato manutentivo e di conservazione e ogni altro elemento rilevante ai fini dell'acquisto.

Si precisa che l'accreditamento e la ricezione dell'Information Memorandum e dell'ulteriore documentazione costituiscono condizioni essenziale per la valida presentazione delle Offerte Vincolanti.

Prezzo Base della vendita – Offerte – Deposito cauzionale

Il Prezzo Base della vendita è fissato in € **1.250.000,00** (euro unmilione duecentocinquantamila/00).

RAI prenderà quindi in considerazione offerte di valore almeno pari a tale importo, salvo quanto precisato nel successivo paragrafo.

L'Offerta Vincolante di acquisto presentata secondo il modello **allegato 1** dovrà essere vincolante, ferma ed irrevocabile fino al **28.02.2026**.

Per la presentazione dell'Offerta vincolante è richiesta la costituzione di un **deposito cauzionale pari o superiore al 10% dell'importo offerto ("Deposito cauzionale")**. La prova dell'avvenuta costituzione del Deposito Cauzionale dovrà essere fornita mediante:

- fideiussione bancaria a prima richiesta con espressa rinuncia ai benefici, ai diritti ed alle eccezioni di cui agli articoli 1944, 1945 e 1957 del codice civile, rilasciata da primari istituti di credito; la fideiussione dovrà essere coerente con lo schema previsto dall'art. 106 del d.lgs. n. 36/2023;
- documentazione bancaria attestante bonifico bancario sul Conto Infruttifero intestato a RAI Radiotelevisione italiana Spa presso Unicredit Spa – Milano IBAN: IT86W0200809440000500043357 con indicazione nella causale “[Nome offerente] - Deposito cauzionale offerta per alienazione terreno Rai Napoli Posillipo”.

In ogni caso il Deposito Cauzionale sarà infruttifero.

Qualora la documentazione di offerta necessiti di chiarimenti o risulti incompleta (sempre che sia indicato il prezzo di acquisto offerto) RAI si riserva di procedere con un soccorso istruttorio nei confronti dell'Interessato offerente.

RAI disporrà lo svincolo dei depositi cauzionali entro 30 giorni solari consecutivi dalla data di perfezionamento del contratto definitivo di compravendita ovvero, qualora non si addivenga alla stipula, entro 30 giorni solari consecutivi dalla data di conclusione delle attività oggetto del presente Avviso.

La mancata sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita da parte dell'offerente (anche a causa della non veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese ovvero per altro atto o fatto allo stesso imputabile), nonché il mancato integrale pagamento del prezzo di acquisto nel termine stabilito, comporteranno la decadenza dal diritto all'acquisto e la conseguente perdita del diritto alla ripetizione del deposito cauzionale versato e la facoltà per RAI ad incamerare le relative somme, a titolo di penale non riducibile, salvo comunque il diritto al maggior danno.

Saranno prese in considerazione Offerte Vincolanti con riserva di nomina dell'acquirente definitivo (cd. offerta per persona da nominare) a condizione che: (i) la riserva di nomina si riferisca a società il cui capitale sia interamente detenuto dall'offerente; (ii) tale facoltà venga appositamente richiesta nel testo della Offerta Vincolante (con la precisazione che la mancata o contraddittoria segnalazione di tale richiesta implica che l'Offerta Vincolante venga avanzata esclusivamente a nome dell'offerente), e sempre che sia stato presentato deposito cauzionale in una delle forme sopra indicate.

Le generalità dell'acquirente definitivo dovranno essere comunicate via PEC entro 2 giorni lavorativi dalla richiesta di RAI. L'Acquirente definitivo, entro i successivi 2 giorni lavorativi dalla data di invio della predetta PEC dovrà inviare, sempre via PEC, comunicazione con la quale:

- prende atto della nomina;
- dichiara di accettare di subentrare in tutte le obbligazioni assunte dall'offerente;
- costituisce valido deposito cauzionale;
- allega dichiarazione attestante il possesso dei requisiti generali di cui agli artt. 94 e 95 del d.lgs. n. 36/2023.

Ove per qualsivoglia ragione non pervenga la comunicazione con la relativa documentazione e costituzione del deposito cauzionale entro il termine stabilito, l'offerente sarà da intendersi decaduto dalla facoltà di esercitare la riserva di nomina e, per l'effetto, resterà vincolato.

L'offerente potrà ottenere la restituzione del deposito cauzionale versato in sede di Offerta Vincolante solo nell'ipotesi in cui l'acquirente definitivo costituisca a sua volta un deposito cauzionale a proprio nome, con espressa sostituzione del deposito cauzionale costituito dall'offerente.

Valutazione delle Offerte Vincolanti

RAI si riserva ogni più ampia valutazione riguardo alle Offerte Vincolanti pervenute.

In particolare, Rai terrà in considerazione prioritariamente il valore dell'importo offerto, con l'obiettivo di assegnare la vendita all'offerente che abbia presentato l'Offerta Vincolante di importo più elevato, ferma restando ogni valutazione sul possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del d.lgs. n. 36/2023 nonché, più in generale, sull'affidabilità personale e/o professionale degli offerenti.

In assenza di Offerte Vincolanti pari o superiori al valore base di vendita, Rai si riserva di valutare anche eventuali Offerte Vincolanti che rechino un importo inferiore.

In ogni caso, RAI si riserva altresì la facoltà di chiedere un miglioramento delle Offerte Vincolanti.

RAI comunicherà agli offerenti, ai recapiti indicati in sede di accreditamento, data/ora e modalità di svolgimento della seduta di **apertura**/lettura delle Offerte Vincolanti. Rai si riserva, a propria discrezione, di convocare gli offerenti presso i propri uffici ovvero di organizzare una seduta su piattaforma telematica.

Resta inteso che la comunicazione con la quale verrà data informazione dell'Offerta Vincolante selezionata ad esito dell'Avviso non produce alcun effetto traslativo della proprietà, in quanto lo stesso si realizzerà soltanto con la stipula del contratto definitivo di compravendita ed il contestuale integrale pagamento del prezzo di acquisto.

Varie

Si precisa che la stipula dell'eventuale contratto preliminare e/o definitivo di compravendita, ferma ogni valutazione sugli esiti della notifica ai fini della prelazione di cui sopra, è ogni caso subordinata alla definitiva formale approvazione dell'Offerta Vincolante da parte dei competenti organi della RAI.

Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. e gli Interessati sono consapevoli e rinunciano ad avanzare ogni pretesa nei confronti della RAI per mancato guadagno o qualsiasi altro titolo e/o per tutti i costi e/o rischi connessi alla presentazione dell'offerta.

RAI si riserva a suo insindacabile giudizio di non dar seguito all'Avviso, di sospendere o revocare le attività in corso anche dopo l'avvenuta ricezione di Offerte Vincolanti, senza che gli Interessati - ivi incluso il soggetto individuato quale possibile acquirente - possano avanzare alcuna pretesa a qualsiasi titolo, salva la sola restituzione della cauzione prestata.

RAI si riserva di effettuare in qualunque momento controlli e verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni e sulla documentazione prodotta dagli offerenti.

RAI, quale Titolare del trattamento ai sensi del Regolamento Europeo come di seguito definito, dichiara e garantisce che il trattamento dei dati personali forniti dagli Interessati avverrà nel pieno rispetto del "Codice in materia di protezione dei dati personali" (D. Lgs. n. 196/2003) (il "Codice Privacy"), come modificato dal D. Lgs. 101/2018, nonché del Regolamento (UE) 2016/679 (il "Regolamento Europeo") e nel rispetto di ogni altra disposizione di legge, regolamentare o amministrativa in materia. RAI dichiara altresì che il trattamento dei dati relativi al presente Avviso sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla più funzionale gestione dello stesso e comunque per l'assolvimento degli obblighi normativi, amministrativi e contrattuali. Il trattamento concerne le informazioni relative alle richieste di accreditamento e alle Offerte Vincolanti presentate dagli Interessati. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali e dei relativi obblighi di sicurezza e riservatezza e potrà essere effettuato anche mediante procedure

automatizzate/informatizzate e mediante inserimento in banche dati, con logiche strettamente correlate alle finalità stesse dell'Avviso.

A tal fine i soggetti Interessati dichiarano di aver preso visione dell'informativa privacy **allegata sub 2** al presente Avviso alla quale integralmente si rinvia per il dettaglio di termini e modalità del trattamento dei dati.

Quanto oggetto del presente Avviso si espleta nella piena osservanza del Codice Etico e del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex d.lgs. n. 231/2001 e s.m.i., nonché del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione di Rai S.p.A., adottati da RAI ai sensi delle norme vigenti e pubblicati sul sito <http://www.rai.it> – Sezione “Rai per la Trasparenza” che gli Interessati, all'atto della presentazione dell'Offerta Vincolante, dichiarano di conoscere.

Tutte le informazioni di cui gli Interessati verranno in possesso in ragione della partecipazione al presente Avviso e/o nell'ambito delle attività funzionali all'eventuale contratto di compravendita sono da considerarsi strettamente riservate, con obbligo per gli Interessati di mantenere il più stretto riserbo e di fare uso delle predette informazioni nella misura strettamente necessaria alle attività correlate all'Avviso. È vietata la pubblicazione o la divulgazione, integrale o parziale, delle informazioni in questione.

Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione all'Avviso e/o alle attività finalizzate alla vendita è competente esclusivamente il Foro di Roma.

Elenco Allegati:

- Allegato 1: Modello Offerta Vincolante
- Allegato 2: Tutela Dati Personali - Informativa Privacy

Roma, 31 ottobre 2025