

Residenziali



**Modena (MO), Via W. Tabacchi,
143**

PV1944

Codice

PV1944

Tipologia

Residenziali

Toponomastica

Modena (MO), Via W. Tabacchi, 143

Ferservizi S.p.A.

Società con socio unico soggetta alla attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 8.170.000,00, interamente versato, R.E.A. n. 741956 codice fiscale/partita IVA e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese 04207001001, in nome e per conto della Società Proprietaria Rete Ferroviaria Italiana SpA

RENDE NOTO

che intende procedere alla vendita del seguente compendio immobiliare (di seguito anche "l'Immobile"):



Proprietà

Rete Ferroviaria Italiana SpA

N°	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO	FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	REND.	%VEND
1	Modena	via W. Tabacchi 143	NCEU	83	399	2	C02	56,55	100,00
2	Modena	via W. Tabacchi 143	NCEU	83	399	3	A03	426,08	100,00
3	Modena	via W. Tabacchi 143	NCEU	83	399	-	TA	0,00	100,00

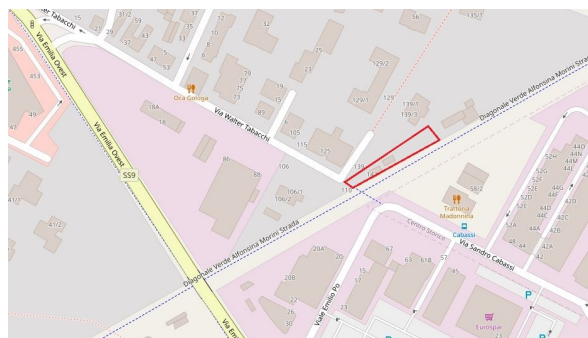
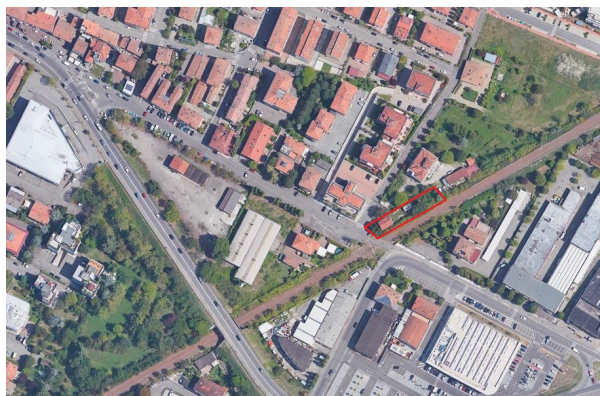
VALORE PROPOSIZIONE

€ 145.000,00

Stato di Occupazione

N°	Situazione immobile	Scadenza Locazione	Durata Contratto	Canone Annuo (Rivalutato)
1	Libero			0,00
2	Libero			0,00
3	Libero			0,00

Localizzazione e Accessibilità



Tessuto urbano storico	☐
Centro	☐
Semicentro	☒
Periferia	☐
Zona di espansione urbana	☐
Zona rurale	☐
Zona industriale	☐

L'area su cui sorge l'ex Casa Cantoniera (C.C.), a cui afferisce l'Unità Immobiliare oggetto della presente proposizione in gara, è sita nella zona semiperiferica di Modena, distante circa 3 km dal centro cittadino, 4 km dalla locale stazione ferroviaria FS (servita dalle linee Bologna-Piacenza e Modena-Mantova) e 4,5 km dalla stazione FER di Modena Piazza Manzoni (servita dalla linea Modena-Sassuolo).

L'immobile è posto al chilometro 39+204 della tratta dismessa Modena-Rubiera, al posto della quale ora sorge una pista ciclo-pedonale che circonda la città.

L'accesso all'edificio è pedonale e avviene tramite la pubblica via Tabacchi.

Descrizione dell'Immobile



L'oggetto del presente Invito ad Offrire è l'ex Casa Cantoniera posta al km 39+204 della linea Bologna-Piacenza lungo la tratta dismessa Modena-Rubiera, al civico 143 della pubblica via Tabacchi, composta da un edificio ad uso residenziale ed un locale di deposito in corpo separato oltre ad annessa corte esclusiva.

L'edificio principale è a pianta regolare sviluppato su due piani fuori terra a cui si aggiunge un basso servizio posto in aderenza al lato nord-ovest del corpo principale e funzionalmente collegato ad esso. La struttura portante dell'ex C.C. è in muratura con copertura lignea a capanna e manto in laterizio.

Il perimetro dell'area oggetto del presente Invito ad Offrire confina a sud ed est con la p.lla 150 del Foglio 83 (sedime della tratta dismessa Modena-Rubiera, ora sede di pista ciclopedonale) catastalmente intestata a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. con diritto superficiario al Comune di Modena; a nord-est con la p.lla 429 del Foglio 83 (intestata a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.), a nord con la particella con la p.lla 142 del Foglio 83 (altra proprietà), ad ovest con la pubblica via W. Tabacchi.

L'unità immobiliare oggetto del presente Invito ad Offrire è catastalmente identificata al Foglio 83 Mappale 399 sub. 3 – categoria A/3; consistenza 5,5 vani (127 mq catastali – totale escluse aree scoperte: 107 mq) di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. Al piano terra dell'ex C.C. sono dislocati soggiorno, bagno, lavanderia, cucina e vano scala da cui è possibile accedere alle due camere da letto situate al primo piano. I serramenti esterni sono in legno, la pavimentazione e i rivestimenti a parete - ove presenti - sono in ceramica.

Completano la proprietà il fabbricato accessorio di cui al subalterno 2 – categoria C/2 – consistenza 15 mq sviluppato su di un solo piano fuori terra e la corte esclusiva che circonda entrambi i manufatti.

Situazione Urbanistica, Paesaggistica e Catastale





SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE

● Antenne

--- Rispetto dei limiti di campo elettromagnetico

LINEE ELETTRICHE

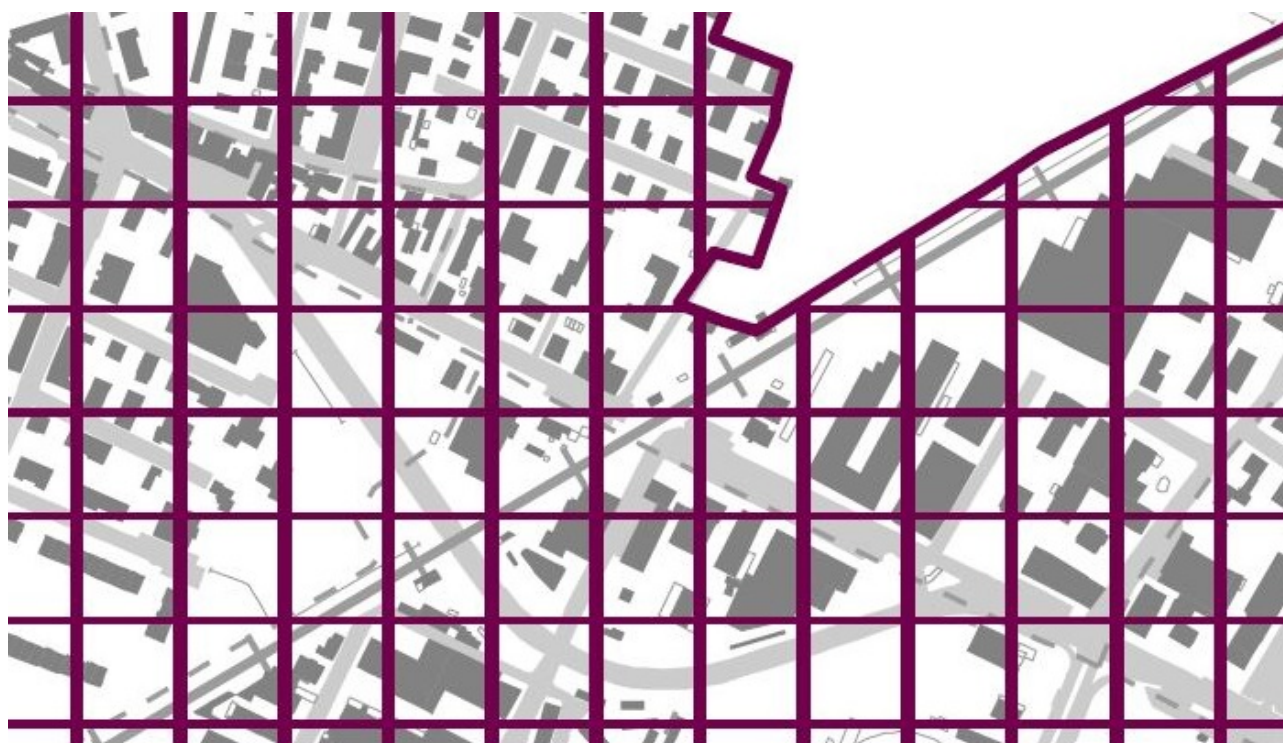
--- Assi linee elettriche interrato

▨ Distanze di prima approssimazione

● Cabine elettriche secondarie

IMPIANTI DI DEPURAZIONE

▭ Centri abitati serviti da depuratore: agglomerati urbani oltre 2000 AE



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI



Aree escluse da vincolo paesaggistico

Planimetria Scheda n. 1 Scala 1: 200		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Modena		Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Comune di Modena Via Walter Tabacchi civ. 143		Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 83 Particella: 399 Subalterno: 3		Compilata da: Fonte Fabio Maria Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Reggio Calabria n. A1543	
--	--	--	--	--	--	--	--	---	--

PIANO TERRA
h= 2,75m

PIANO PRIMO
h= 2,75 m

Fonte Fabio Maria
 09.04.2024
 09.04.2024
 09.04.2024

Il PUG è lo strumento di pianificazione vigente nel comune di Modena, con delibera del C.C. n° 78 del 22/12/2022. L'approvazione del Piano è prevista per il 2023.

È altresì vigente il PTCP della provincia di Modena, adottato con delibera del C.P. n. 112 del 22/07/2008 ed approvato con delibera n. 46 del 18/03/2009.

PUG

Art. 2.4 – Corsi d'acqua minori

Art. 2.5.3 – Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche

Art. 5.1.2 – Microzonazione sismica

Art. 5.1.3 – Disposizioni ai fini pianificatori

PTCP

Art. 12A – Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Art. 13B – Misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica

Art. 41A – Zone ed elementi di interesse storico-archeologico

Art. 44A – Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica

Art. 61, comma 13 – Stabilimenti a rischio di incidente rilevante

ASPETTI AMBIENTALI

Non risultano informazioni in merito

Certificazione Energetica

Classe Prestazione Energetica	Data certificazione	Indice Prestazione Energetica
G	22/04/2024	284,29

Note:

APE relativo all'alloggio rilasciato il 22/04/2024 e valido fino al 22/04/2034. Per quanto concerne il locale accessorio è stata redatta apposita "dichiarazione di esenzione dall'obbligo di presentazione di attestato di prestazione energetica" del 17/04/2024

Vincoli e Prelazione

L' "Invito ad Offrire" unito alla presente brochure costituisce comunicazione in forma pubblica ai fini dell'eventuale manifestazione di interesse ad esercitare la facoltà prevista dall'art. 24, comma 4, ex L. 210/1985 da parte dell'Amministrazione dello Stato, e, in subordine, delle Regioni e degli Enti locali territoriali.

L'Amministrazione dello Stato può esercitare tale manifestazione d'interesse ad esercitare il diritto fino al termine del presente procedimento ad evidenza pubblica.

Si portano a conoscenza le seguenti condizioni/situazioni relative all'immobile affinché l'offerente ne tenga debitamente conto nella formulazione dell'offerta.

Aderendo all'Avviso, mediante presentazione della propria offerta, l'offerente dichiara di essere edotto delle predette condizioni/situazioni e si obbliga, nel caso di perfezionamento della vendita in suo favore, ad accettare gli impegni che da esse derivino per l'acquirente, consentendo sin da ora alla loro espressa previsione nell'atto di vendita.

La vendita dell'immobile oggetto del presente Invito ad Offrire è subordinata al mancato esercizio, da parte dei soggetti legittimati, della preferenza accordata dall'articolo 24 della Legge 210/85.

In riferimento al Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008 ed ai sensi di quanto previsto dagli articoli 1490, 1491 e 1497 c.c., la parte venditrice non garantisce la conformità degli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente Avviso. Pertanto, in occasione del rogito non si allegnerà allo stesso alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, di cui all'articolo 7 del citato D.M 37/2008.

In caso di perfezionamento della vendita, la parte acquirente si obbligherà, a rendere indipendenti le eventuali utenze (acqua, luce, gas, ecc...) anche se condominiali, qualora queste interferissero con la restante proprietà ferroviaria; la cura e le spese relative faranno esclusivo carico, per intero o pro quota condominiale nel caso, alla parte acquirente medesima.

L'acquirente si impegna, a sua cura e spese, alla costruzione di una robusta recinzione a separazione della proprietà privata da quella dedicata all'esercizio ferroviario, ad una distanza minima indicata nell'allegato tecnico di prescrizione e comunque non inferiore a ml 3,00. Nel caso in cui la recinzione sia già esistente l'acquirente s'impegnerà alla manutenzione della stessa e al rispetto delle prescrizioni indicate nell'allegato tecnico.

L'acquirente s'impegnerà a non elevare pretese e a non richiedere indennizzi di sorta, sotto alcun titolo o motivo, alla società venditrice per eventuali danni o disturbi provocati da rumori, polveri e campi elettrici e magnetici in prossimità degli impianti ferroviari, dichiarando di essere a perfetta conoscenza della situazione in atto nelle unità immobiliari oggetto della vendita.

In considerazione della vicinanza del compendio in esame con le attrezzature ferroviarie in esercizio, si rileva che le aree in vendita potrebbero presentare nel sottosuolo eventuali impianti/ sottoservizi tutt'ora attivi.

L'acquirente dovrà provvedere a realizzare idonea recinzione di separazione fra l'area del compendio e la rimanente proprietà delle FS.

La parte acquirente dovrà dichiarare nell'atto di vendita di essere a piena conoscenza della situazione dei luoghi, della effettiva distanza dell'immobile dalla linea ferroviaria e/o degli impianti ferroviari, nonché del grado di rumorosità determinato, anche in ragione della distanza di cui sopra, dalla circolazione dei treni e/o dall'esercizio dei vicini impianti ferroviari e dichiara, altresì, espressamente di esonerare la parte venditrice da ogni onere e responsabilità, comunque, correlati alla riferita situazione dei luoghi e , in particolare, di rinunciare, senza alcun limite o condizione,

per sé, per aventi causa a qualsiasi titolo e per i successori, a richiedere l'installazione di barriere antirumore.

Nell'atto di compravendita verrà inserita la seguente clausola: "Le parti convengono che, fermo quanto stabilito dall'art. 1487, 2° comma C.C., la responsabilità della parte venditrice in caso di evizione sia limitata esclusivamente al prezzo pagato con esclusione di ogni altro indennizzo; la parte acquirente espressamente accetta tale limitazione di garanzia".

La Società venditrice non ha svolto indagini ambientali preliminari finalizzate ad accertare la presenza di eventuali passività ambientali a carico delle aree oggetto della vendita; Risultano a carico del soggetto acquirente tutti gli eventuali oneri e attività di bonifica ambientale previste dalla normativa vigente. L'offerente, pertanto, presentando l'offerta espressamente dichiara di sollevare l'alienante da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie in relazione ad eventuali passività ambientali.

La natura dell'immobile fa presupporre essere stato interessato da eventi bellici. Qualora necessaria, la bonifica sarà a completa cura e spese dell'acquirente.

La vendita dell'immobile oggetto del presente Invito ad Offrire potrà essere subordinata al mancato esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 1, comma 6 quater del d. lgs. n. 351/2001 convertito in legge 23 novembre 2001 n. 410 secondo cui: "Sui beni immobili non più strumentali alla gestione caratteristica dell'impresa ferroviaria, di proprietà di Ferrovie dello Stato s.p.a. o delle società dalla stessa direttamente o indirettamente controllate, che siano ubicati in aree naturali protette e in territori sottoposti a vincolo paesaggistico, in caso di alienazione degli stessi è riconosciuto il diritto di prelazione degli enti locali e degli altri soggetti pubblici gestori delle aree protette. I vincoli di destinazione urbanistica degli immobili e quelli peculiari relativi alla loro finalità di utilità pubblica sono parametri di valutazione per la stima del valore di vendita". Pertanto, l'atto di vendita sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del citato diritto di prelazione da parte dei menzionati soggetti legittimati e diverrà efficace all'avverarsi della condizione costituita dall'accertamento del mancato esercizio del diritto di prelazione.

Nell'area potrebbero essere presenti sottoservizi ferroviari inerenti l'attività del limitrofo scalo ancora in esercizio.

Note Vincolo

La CC, con annesse aree pertinenziali, dista più di 30 metri dalla più vicina rotaia, non ricadendo all'interno della fascia di rispetto ferroviario (DPR 753/80).

**Sottoposto a Verifica
d'Interesse Culturale**

Sì

Si informa che per l'immobile è prevista la "verifica dell'interesse culturale" di cui all'art.12 del D.lgs.42 del 22 gennaio 2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio (di seguito il "Codice"). Pertanto non potrà darsi luogo alla stipula del Contratto definitivo di Compravendita, se non al termine del suddetto procedimento di verifica, ed in particolare:

a. nell'ipotesi di esito negativo del procedimento (i.e. insussistenza dell'interesse culturale), il Contratto definitivo potrà essere stipulato, senza necessità di ulteriori incombenzi amministrativi ai sensi delle disposizioni del Codice;

b. nell'ipotesi di esito positivo del procedimento (i.e. sussistenza dell'interesse culturale), la stipula del Contratto definitivo sarà subordinata al rilascio dell'autorizzazione all'alienazione da parte dell'autorità preposta e, ove rilasciata, il Contratto definitivo sottoscritto in virtù di tale

autorizzazione sarà condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti titolati di cui all'art.60 e ss., DLgs. cit.."; di seguito è specificato lo stato istruttorio della "verifica d'interesse culturale" di cui sopra:

**Note per Sottoposto
a Verifica d'Interesse
Culturale**

In riferimento all'istanza di verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/04 e s.m.i., in data 24/06/2022 La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara con nota telematica prot. MIC|MIC_SR-ERO_UO3|24/06/2022|0004107-P del 24/06/2022 (Class. 34.07.01/42.50) comunicava quanto segue: "L'immobile medesimo [Fg. 83 part. 399] non presenta i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i seguenti motivi: [...]"
Inoltre, nella suddetta nota, si rammenta alla Proprietà, "[...] in caso di lavori di scavo, quanto previsto dagli artt. 28, 88, 90 e segg. del sopra citato D.lgs. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dall'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico".

Informazioni al Pubblico

Per ogni ulteriore informazione, la competente Zona territoriale di Ferservizi resta disponibile alle richieste degli offerenti.

La disponibilità è anche per eventuali sopralluoghi congiunti da concordare, previo appuntamento, nei giorni di:

_____ e _____ dalle ore _____ alle ore _____

Nel caso l'offerente non ritenga necessario effettuare il sopralluogo nessuna responsabilità può essere imputata a Ferservizi o alla Società proprietaria per eventuali difformità del bene con quanto riportato nel presente documento.

Contatti:

Leonardo Bonciani - 055 2355557 / 331 7432245 – l.bonciani@ferservizi.it

Gabriele Batistini – 055 2355708 / 331 7432380 – g.batistini@ferservizi.it

INVITO AD OFFRIRE

Ferservizi SpA

Società con socio unico soggetta alla attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane SpA con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 8.170.000,00, interamente versato, R.E.A. n. 741956 codice fiscale/partita IVA e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese 04207001001, in nome e per conto di Rete Ferroviaria Italiana SpA.

RENDE NOTO

che intende procedere alla vendita del seguente compendio immobiliare (di seguito anche "**l'Immobile**") , di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana SpA:

codice: PV1944

ubicato in: Modena (MO), Via W. Tabacchi, 143

Prezzo base: Euro € 145.000,00 (oltre imposte ed oneri di legge)

Il criterio di selezione delle offerte è quello del prezzo più alto rispetto al prezzo base. Pertanto, sarà considerato "miglior offerente" il soggetto che avrà offerto il prezzo più alto rispetto al "prezzo base".

Il presente Invito ad offrire non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile. La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova.

Per maggiori dettagli sullo stato attuale dell'immobile fare riferimento a quanto riportato nella brochure.

Chiunque intenda aderire al presente Invito ad Offrire - accettando senza riserve ogni condizione indicata nello stesso e nell'unità Brochure che ne costituisce parte integrante - potrà farlo facendo pervenire la propria offerta vincolante, incondizionata, ferma ed irrevocabile per un periodo di 180 (centottanta) giorni, decorrenti dal termine ultimo di presentazione delle offerte, di cui al successivo punto 3, redatta secondo le modalità di seguito indicate.

Si informa che Ferservizi/Rete Ferroviaria Italiana SpA si avvarranno dell'esecuzione di indagini reputazionali al fine di valutare la presenza di requisiti di onorabilità in capo agli offerenti e/o terzi nominati, per come meglio di seguito sarà descritto.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, Ferservizi/Rete Ferroviaria Italiana SpA considerano ostativo alla sottoscrizione dell'atto di compravendita - in via di autoregolamentazione e nel rispetto delle disposizioni interne che regolano le attività negoziali del Gruppo FS – il ricorrere delle cause di esclusione di cui all'art. 94, comma 1 del D.lgs. n. 36/2023, qui richiamato in via convenzionale, e potranno trarre elementi di valutazione - nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela dei dati personali – dagli esiti delle suddette indagini reputazionali.

Si precisa che i reati di cui all'art. 94, comma 1, del D.lgs. n. 36/2023 non costituiscono causa ostativa alla stipula dell'atto di compravendita laddove depenalizzati, ovvero estinti dopo la condanna, ovvero in caso di revoca della condanna medesima, ovvero laddove sia intervenuta la riabilitazione, ovvero nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'articolo 179, settimo comma, del codice penale.

I reati costituiscono causa ostativa quando riguardano anche uno soltanto dei seguenti soggetti:

- a) l'operatore economico ai sensi e nei termini di cui al D.Lgs. 231/2001;
- b) in caso di impresa individuale, il titolare, il direttore tecnico;
- c) in caso di società in nome collettivo, i soci amministratori, il direttore tecnico;
- d) in caso di società in accomandita semplice, i soci accomandatari, il direttore tecnico;
- e) se si tratta di altro tipo di società o di un consorzio, i membri del consiglio di amministrazione a cui sia stata conferita la legale rappresentanza ivi compresi gli institori e i procuratori generali; componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di potere di rappresentanza, di direzione o di controllo; il direttore tecnico; il socio unico persona fisica;
- f) in caso di offerta presentata da persona fisica, la persona fisica stessa e/o terzi nominati.

Questo *Invito ad Offrire* costituisce comunicazione in forma pubblica ai fini dell'eventuale esercizio della facoltà prevista dall'art. 24, comma 4 della ex L. 17 maggio 1985 n. 210 in favore dell'Amministrazione dello Stato, e, in subordine, delle Regioni e degli Enti locali territoriali. L'Offerta presentata nell'ambito della presente selezione avrà valore di promessa unilaterale di acquisto (di seguito "Promessa di acquisto" o "Promesse di acquisto") .

1. Garanzie

All'atto della presentazione dell'offerta, a garanzia della serietà della stessa e delle obbligazioni eventualmente assunte a seguito dell'offerta presentata, deve essere allegato, pena l'esclusione dalla presente procedura, un assegno circolare non trasferibile intestato a **Rete Ferroviaria Italiana SpA** pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base, a titolo di deposito cauzionale infruttifero o, in alternativa allegare il documento originale comprovante l'avvenuta stipula di apposita fideiussione bancaria (per la quale dovrà essere utilizzato lo schema di contratto di fideiussione Allegato sub B) , irrevocabile ed a prima richiesta, intestata a **Rete Ferroviaria Italiana SpA** contenente la rinuncia da parte dell'Istituto fideiubente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile.

La fideiussione deve essere rilasciata da primario istituto di credito ovvero compagnia di assicurazioni e valida fino al 180° (centottantesimo) giorno successivo alla data di scadenza del termine per la presentazione dell'offerta.

All'interno della fideiussione deve altresì risultare esplicitamente che il fideiussore solleva **Rete Ferroviaria Italiana SpA** dall'obbligo di agire nei termini previsti dall'art. 1957 c.c., e che lo stesso rimarrà vincolato, in deroga al citato art. 1957 c.c., anche nel caso in cui **Rete Ferroviaria Italiana SpA** non abbia proposto istanza contro l'offerente o non l'abbia coltivata.

La garanzia prestata sarà restituita ai concorrenti che non risulteranno miglior offerenti entro 45 (quarantacinque) giorni lavorativi dalla data di comunicazione al miglior offerente e comunque non oltre la validità dell'offerta stessa (180 giorni) , mentre al concorrente risultato il miglior offerente sarà restituita all'atto della stipula del contratto di compravendita, se costituita mediante fideiussione, ovvero imputata, a titolo di "acconto prezzo" sul corrispettivo di vendita, se costituita mediante assegno circolare.

Nessun interesse spetta ai concorrenti sulle somme costituenti il deposito cauzionale.

2. Compilazione dell'offerta

L'offerta, da formulare tramite modello "allegato A" contiene:

- a* se presentata da persona fisica: le generalità complete con indicazione della residenza e del codice fiscale dell'offerente, e la dichiarazione, resa nella forma di cui al D.P.R. 445/2000, che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 seguenti c.c.
- b* se presentata da persona giuridica: oltre all'esatta ragione/denominazione sociale ed al codice fiscale e partita IVA, l'indicazione delle esatte generalità del firmatario, munito dei necessari poteri secondo la normativa vigente. A tale ultimo fine, sarà inserita nella "busta 2" (vedi paragrafo successivo "Confezionamento e presentazione dell'offerta") copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare la società;

e comunque, in entrambi i casi:

- c* l'indicazione precisa del bene per il quale viene presentata;
- d* l'indicazione esplicita che l'offerta è incondizionata, vincolante, a fermo ed irrevocabile per un periodo non inferiore a 180 (centottanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte;
- e* l'indicazione del prezzo offerto sia in cifre che in lettere, fermo restando che, in caso di discordanza, si considererà quale prezzo offerto quello più vantaggioso per la società venditrice;
- f* l'indicazione degli estremi della garanzia prestata;
- g* l'indicazione della persona abilitata a tenere eventuali interlocuzioni, l'indirizzo presso cui inoltrare le comunicazioni, indicando anche riferimenti telefonici e mail;
- h* la dichiarazione di non trovarsi in una situazione di contenzioso, di inadempimento o comunque di non avere in corso contestazioni di qualsiasi natura con società del Gruppo FS Italiane;
- i* la dichiarazione di non essere sottoposti a fallimento, liquidazione giudiziale, liquidazione controllata, di non trovarsi in stato di liquidazione coatta amministrativa o di concordato preventivo, di non avere presentato domanda per l'accesso a una di tali procedure, di non avere presentato domanda di accesso ad altri strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza;
- j* la dichiarazione di aver letto attentamente l'informativa in tema di protezione dei dati personali e l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai fini della presente procedura, ai sensi e per gli effetti del Regolamento Europeo 679/2016 (GDPR);
- k* la dichiarazione di essere a conoscenza che Ferservizi/Rete Ferroviaria Italiana SpA si riservano la facoltà di esperire indagini reputazionali sul miglior offerente e/o terzo nominato e successivamente, esaminatene le risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio, potranno decidere, a proprio insindacabile giudizio di interrompere la procedura in oggetto e/o di non procedere alla scelta del migliore offerente o di

- procedere alla selezione del successivo migliore offerente in ordine di graduatoria, sempre previa indagine reputazionale e così via;
- l* la dichiarazione di ben conoscere e di accettare, senza eccezioni o riserve, tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite nel testo integrale del presente Invito ad Offrire e dell'unità brochure con particolare riferimento a quanto indicato nel paragrafo della stessa denominato "Vincoli e Prelazioni";
- m* la sottoscrizione chiara e leggibile dell'offerente.

Non saranno prese in considerazione offerte di importo inferiore al prezzo base.

Per la compilazione dell'offerta deve essere utilizzato il modulo allegato (sub. lett. A) al presente Invito, che dovrà essere opportunamente compilato.

Non sono consentite correzioni, cancellature, abrasioni.

Non sono ammesse offerte per telegramma, via, fax, via PEC o comunque con modalità differenti da quelle indicate al successivo paragrafo Confezionamento e presentazione delle offerte, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o determinabili solo mediante riferimento ad altre offerte proprie o di terzi.

Sono ammesse offerte per persona da nominare o per conto terzi; in tali casi, dovrà essere specificato – (nel citato modulo allegato sub lett. A) - che l'offerta è presentata "per persona da nominare" ovvero "in nome e per conto di un terzo".

Nello specifico:

- n* L'offerente per persona da nominare dovrà presentare l'Offerta in nome proprio, comprensiva dei dati/informazioni/documenti richiesti nel presente "Invito ad offrire" nella elencazione che precede e secondo quanto indicato al successivo paragrafo 3 "Confezionamento e presentazione dell'offerta". Nel caso il partecipante risulti miglior offerente, dovrà provvedere ad inoltrare a Ferservizi SpA, i dati/informazioni/documenti richiesti nel presente invito ad offrire nella elencazione che precede, così come meglio specificato al punto 4 che segue.
- o* Nell'ipotesi di offerta presentata in nome e per conto del "terzo", l'offerente dovrà presentare l'Offerta - comprensiva dei dati/informazioni/documenti richiesti nel presente "Invito ad offrire" nella elencazione che precede - relativi al "terzo" oltre il titolo giustificativo (mandato con rappresentanza, procura ecc.), in forza del quale è legittimato a presentare l'Offerta.

All'offerta deve essere allegato, a garanzia della serietà della stessa e delle obbligazioni eventualmente assunte a seguito dell'Offerta, l'assegno circolare non trasferibile o l'originale della fideiussione.

3. Confezionamento e presentazione dell'offerta

L'offerta, comprensiva della garanzia prestata, dovrà essere redatta in lingua italiana.

L'offerta per l'acquisto (cfr. *Allegato A*), dovrà essere inserita in una prima busta chiusa, recante all'esterno, sul frontespizio, la dicitura:

"Offerta per compendio PV1944 - ubicato in Modena (MO), Via W. Tabacchi, 143".

Offerta in 1a BUSTA chiusa

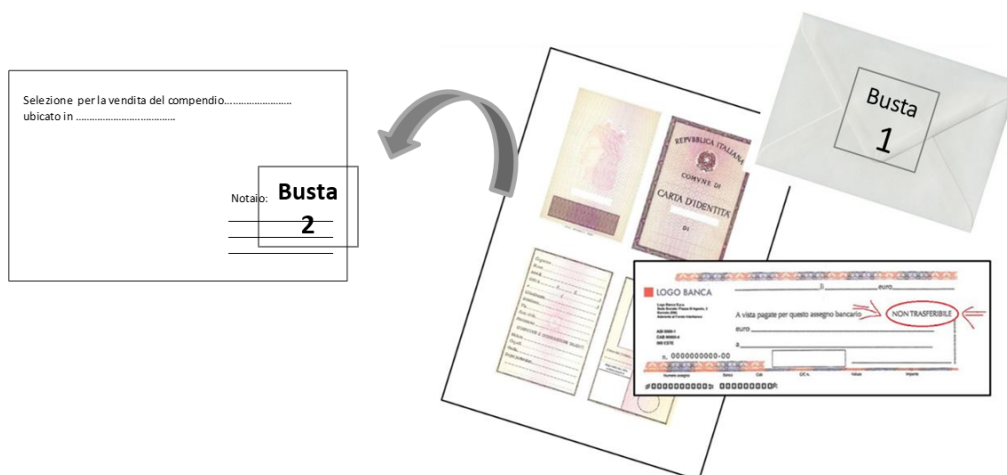


Tale busta dovrà, a sua volta, essere inserita in una seconda busta chiusa recante, sul frontespizio, in alto a sinistra, la seguente dicitura:

"Selezione per la vendita del compendio PV1944 - ubicato in Modena (MO), Via W. Tabacchi, 143".

Nella medesima busta, sul lembo di chiusura, dovrà altresì essere indicato il nome ed il cognome, se persona fisica, ovvero la denominazione/ragione sociale, se persona giuridica, nonché l'indirizzo del mittente.

All'interno dovrà essere inserita la garanzia (cfr. precedente paragrafo 1. Garanzie), la busta 1 e altra documentazione necessaria (cfr. paragrafo 2. Compilazione dell'offerta) quale fotocopia documento identità, assegno circolare/originale fidejussione bancaria, copia del titolo giustificativo, mandato con rappresentanza, procura, ecc., in forza del quale si è legittimati a presentare l'offerta (nel caso di offerta presentata in nome e per conto del "terzo").



Il plico, come sopra confezionato, dovrà essere inviato al seguente indirizzo:

Studio Notarile
Merone Palermo – MP Notai Associati
Via del Monte, 8
40126 Bologna

L'offerta potrà essere inviata per posta mediante raccomandata A.R., tramite servizio autorizzato ovvero consegnata a mano e dovrà pervenire al Notaio

entro le ore 12,00 del giorno 26/05/2025.

L'offerta è vincolante per l'offerente e non revocabile per un periodo di 180 (centottanta) giorni successivi alla data di scadenza del termine ultimo di presentazione delle offerte, di cui al presente punto 3.

L'invio della busta contenente l'offerta rimane a totale rischio e spese degli offerenti restando esclusa qualsivoglia responsabilità di Ferservizi SpA ove, per qualsiasi motivo, la stessa non pervenga entro il termine previsto. Le buste che perverranno oltre il suddetto termine non potranno essere aperte e verranno considerate come non consegnate.

4. Selezione del miglior offerente

Ricevute le offerte, il Notaio procederà all'apertura delle buste e, sulla base delle offerte presentate, quali risultanti da apposito Verbale redatto dal Notaio incaricato, Ferservizi SpA, procederà alla redazione della graduatoria.

Successivamente Ferservizi potrà procedere alla selezione del miglior offerente come previsto di seguito.

È in ogni caso fatta salva la piena facoltà di Ferservizi SpA/Rete Ferroviaria Italiana SpA, a loro insindacabile giudizio, di interrompere la procedura di vendita e di non procedere alla scelta della migliore offerta.

Ferservizi/Rete Ferroviaria Italiana SpA esperiranno indagine reputazionale sul miglior offerente e /o terzo nominato e - esaminatene le risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio - potranno decidere, a proprio insindacabile giudizio, di interrompere la procedura in oggetto e/o di non procedere alla scelta del migliore offerente o di procedere alla selezione del successivo migliore offerente in ordine di graduatoria, sempre previa indagine reputazionale.

La procedura di selezione si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il Notaio procederà all'apertura delle buste ed alla relativa verbalizzazione (non è prevista presenza degli Offerenti);
- successivamente il Notaio procederà alla verifica della completezza e correttezza formale dei documenti costituenti l'offerta e, nel caso di offerta presentata da persona giuridica, della sussistenza in capo al firmatario del potere di impegnare la società;
- il Notaio procederà, infine, alla verifica della offerta economica presentata da ciascuno dei concorrenti che sia risultato in regola a seguito della verifica di cui al precedente capoverso, ed alla conseguente verbalizzazione;
- successivamente Ferservizi SpA, sulla base delle risultanze poste a Verbale dal Notaio incaricato, procederà alla redazione della graduatoria;
- nell'ipotesi in cui la migliore offerta sia presentata da più concorrenti, Ferservizi richiede a detti concorrenti di far pervenire presso l'indirizzo del Notaio incaricato entro un termine prestabilito, di norma non inferiore a cinque giorni dalla data di ricevimento della richiesta, un'offerta migliorativa rispetto a quella presentata, incondizionata, ferma ed irrevocabile avente lo stesso termine di validità di quella già presentata. Le nuove offerte trasmesse al Notaio incaricato seguiranno l'iter ordinario sopra descritto. In mancanza di offerte migliorative, alla presenza di detti concorrenti il Notaio procede alla selezione mediante sorteggio delle offerte presentate nella prima fase e di tale attività si farà menzione nel relativo verbale;
- Ferservizi SpA potrà procedere alla comunicazione al miglior offerente solo a seguito di approvazione da parte della Proprietà o suo procurato;
- Ferservizi SpA procederà alla comunicazione al miglior offerente che l'offerta dallo stesso presentata è risultata essere la migliore a mezzo raccomandata AR;

- Ferservizi SpA procederà alla comunicazione della conclusione della selezione a tutti gli altri offerenti diversi da colui che ha presentato l'offerta migliore.

Si potrà procedere, come previsto nel presente Invito ad offrire con la selezione della migliore offerta anche se sarà presentata una sola offerta valida purché almeno pari al prezzo base.

La ricezione delle offerte non comporta per Ferservizi SpA/Rete Ferroviaria Italiana SpA alcun obbligo o impegno alla alienazione nei confronti degli Offerenti né, per quest'ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o prelazione da parte di Ferservizi SpA/Rete Ferroviaria Italiana SpA a qualsiasi titolo e/o ragione.

Ferservizi SpA/Rete Ferroviaria Italiana SpA si riservano a loro insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di recedere in ogni momento dalle trattative, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse e di sospendere, interrompere o modificare la procedura, senza che per questo l'Offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento e/o indennizzo comunque denominato.

Nel caso di offerte per persona da nominare, il miglior offerente entro e non oltre 15 (quindici) giorni naturali, consecutivi al ricevimento della comunicazione che l'offerta presentata è risultata essere la migliore, dovrà trasmettere a Ferservizi SpA la dichiarazione di nomina del terzo, accompagnata dall'accettazione della persona nominata.

Entro lo stesso termine, il nominato dovrà provvedere ad inoltrare a Ferservizi SpA, i dati/informazioni/documenti richiesti nel presente *Invito ad offrire*.

Dal momento della comunicazione della suddetta dichiarazione, il nominato subentrerà in tutti i rapporti con Ferservizi SpA/Rete Ferroviaria Italiana SpA a condizione che, contestualmente alla accettazione della nomina, presenti idonea garanzia, secondo quanto previsto al precedente punto 1.

La stipula del contratto di compravendita avverrà nei tempi e modalità indicati nella predetta comunicazione di selezione da parte di Ferservizi SpA.

Almeno 7 (sette) giorni prima della data fissata per la stipula del contratto definitivo di compravendita, il miglior offerente dovrà presentare la seguente documentazione:

- nell'ipotesi di persona fisica: certificato originale dell'atto di nascita di data non anteriore ai 6 (sei) mesi rispetto a quella fissata per la stipula del rogito notarile, da cui risulti che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 seguenti c.c.
- se persona giuridica: l'originale del Certificato Camerale di Vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A., di data non anteriore a 3 (tre) mesi rispetto a quella fissata per la stipula del rogito, dal quale risulti che la Società non è stata messa in stato di liquidazione, fallimento o concordato preventivo né amministrazione controllata nell'ultimo quinquennio e che non è, altresì, in corso alcuna delle suddette procedure.

Qualora il soggetto risultato miglior offerente non si presenti per la stipula del contratto definitivo nel giorno, luogo ed ora indicatigli, decadrà da ogni suo diritto. In tal caso, ovvero nell'ipotesi di espressa rinuncia, Ferservizi SpA, in nome e per conto di Rete Ferroviaria Italiana SpA, incamererà la garanzia prestata, per violazione degli obblighi di correttezza e buona fede di cui all'art. 1337 c.c., e verrà eventualmente attivata la procedura nei confronti del soggetto risultato successivo miglior offerente.

Gli oneri fiscali e tributari sono a carico delle parti come per legge. Le spese notarili sono a carico dell'acquirente.

In merito al Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 226, art. 35, commi 8 e 10, convertito, con legge 4 agosto 2006, n. 248, la società cedente nella cessione di fabbricati strumentali categorie B, C, D, E ed A/10 eserciterà l'opzione per l'imposizione I.V.A. ordinaria.

Trattamento dei dati personali

I dati personali dei partecipanti alla selezione, acquisiti nell'ambito e per le finalità connesse all'espletamento della medesima selezione, saranno trattati nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza previsti dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 e dal D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i).

In particolare, i predetti dati personali saranno trattati nel rispetto del principio di minimizzazione, e ne sarà garantita l'integrità e la riservatezza.

L'obbligo di informativa sul trattamento dei dati personali viene assolto mediante pubblicazione nella sezione "Protezione dati personali" del sito istituzionale di Ferservizi.

https://www.ferservizi.it/content/dam/ferservizi_nd/documenti/protezione-dati-personali/Informativa_GDPR_ART13_LV%20-%20FS-RFI-Trenitalia-FSSU.pdf

5. Vincoli e prelazioni

Questo *Invito ad Offrire* costituisce comunicazione in forma pubblica ai fini dell'eventuale manifestazione di interesse ad esercitare la facoltà prevista dall'art. 24, comma 4, ex L. 210 /1985 da parte dell'Amministrazione dello Stato, e, in subordine, delle Regioni e degli Enti locali territoriali.

L'Amministrazione dello Stato può esercitare tale manifestazione d'interesse ad esercitare il diritto fino al termine del presente procedimento ad evidenza pubblica.

Si portano a conoscenza le seguenti condizioni/situazioni relative all'immobile affinché l'offerente ne tenga debitamente conto nella formulazione dell'offerta.

Aderendo all'Avviso, mediante presentazione della propria offerta, l'offerente dichiara di essere edotto delle predette condizioni/situazioni e si obbliga, nel caso di perfezionamento della vendita in suo favore, ad accettare gli impegni che da esse derivino per l'acquirente, consentendo sin da ora alla loro espressa previsione nell'atto di vendita;

- La vendita dell'immobile oggetto del presente Invito ad Offrire è subordinata al mancato esercizio, da parte dei soggetti legittimati, della preferenza accordata dall'articolo 24 della Legge 210/85.
- In riferimento al Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008 ed ai sensi di quanto previsto dagli articoli 1490, 1491 e 1497 c.c., la parte venditrice non garantisce la conformità degli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente Avviso. Pertanto, in occasione del rogito non si allegnerà allo stesso alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, di cui all'articolo 7 del citato D.M 37/2008.
- In caso di perfezionamento della vendita, la parte acquirente si obbligherà, a rendere indipendenti le eventuali utenze (acqua, luce, gas, ecc...) anche se condominiali, qualora queste interferissero con la restante proprietà ferroviaria; la cura e le spese relative faranno esclusivo carico, per intero o pro quota condominiale nel caso, alla parte acquirente medesima.
- L'acquirente si impegna, a sua cura e spese, alla costruzione di una robusta recinzione a separazione della proprietà privata da quella dedicata all'esercizio ferroviario, ad una distanza minima indicata nell'allegato tecnico di prescrizione e comunque non inferiore a ml 3,00. Nel caso in cui la recinzione sia già esistente l'acquirente s'impegnerà alla manutenzione della stessa e al rispetto delle prescrizioni indicate nell'allegato tecnico.
- L'acquirente s'impegnerà a non elevare pretese e a non richiedere indennizzi di sorta, sotto alcun titolo o motivo, alla società venditrice per eventuali danni o disturbi provocati da rumori, polveri e campi elettrici e magnetici in prossimità degli impianti ferroviari, dichiarando di essere a perfetta conoscenza della situazione in atto nelle unità immobiliari oggetto della vendita.

- In considerazione della vicinanza del compendio in esame con le attrezzature ferroviarie in esercizio, si rileva che le aree in vendita potrebbero presentare nel sottosuolo eventuali impianti/sottoservizi tutt'ora attivi.
- L'acquirente dovrà provvedere a realizzare idonea recinzione di separazione fra l'area del compendio e la rimanente proprietà delle FS.
- La parte acquirente dovrà dichiarare nell'atto di vendita di essere a piena conoscenza della situazione dei luoghi, della effettiva distanza dell'immobile dalla linea ferroviaria e /o degli impianti ferroviari, nonché del grado di rumorosità determinato, anche in ragione della distanza di cui sopra, dalla circolazione dei treni e/o dall'esercizio dei vicini impianti ferroviari e dichiara, altresì, espressamente di esonerare la parte venditrice da ogni onere e responsabilità, comunque, correlati alla riferita situazione dei luoghi e , in particolare, di rinunciare, senza alcun limite o condizione, per sé, per aventi causa a qualsiasi titolo e per i successori, a richiedere l'installazione di barriere antirumore.
- Nell'atto di compravendita verrà inserita la seguente clausola:" Le parti convengono che, fermo quanto stabilito dall'art. 1487, 2° comma C.C., la responsabilità della parte venditrice in caso di evizione sia limitata esclusivamente al prezzo pagato con esclusione di ogni altro indennizzo; la parte acquirente espressamente accetta tale limitazione di garanzia".
- La Società venditrice non ha svolto indagini ambientali preliminari finalizzate ad accertare la presenza di eventuali passività ambientali a carico delle aree oggetto della vendita; Risultano a carico del soggetto acquirente tutti gli eventuali oneri e attività di bonifica ambientale previste dalla normativa vigente. L'offerente, pertanto, presentando l'offerta espressamente dichiara di sollevare l'alienante da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie in relazione ad eventuali passività ambientali.
- La natura dell'immobile fa presupporre essere stato interessato da eventi bellici. Qualora necessaria, la bonifica sarà a completa cura e spese dell'acquirente.
- La vendita dell'immobile oggetto del presente Invito ad Offrire potrà essere subordinata al mancato esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 1, comma 6 quater del d. lgs. n. 351/2001 convertito in legge 23 novembre 2001 n. 410 secondo cui: "Sui beni immobili non più strumentali alla gestione caratteristica dell'impresa ferroviaria, di proprietà di Ferrovie dello Stato s.p.a. o delle società dalla stessa direttamente o indirettamente controllate, che siano ubicati in aree naturali protette e in territori sottoposti a vincolo paesaggistico, in caso di alienazione degli stessi è riconosciuto il diritto di prelazione degli enti locali e degli altri soggetti pubblici gestori delle aree protette. I vincoli di destinazione urbanistica degli immobili e quelli peculiari relativi alla loro finalità di utilità pubblica sono parametri di valutazione per la stima del valore di vendita". Pertanto, l'atto di vendita sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del citato diritto di prelazione da parte dei menzionati soggetti

legittimati e diverrà efficace all'avverarsi della condizione costituita dall'accertamento del mancato esercizio del diritto di prelazione.

- Nell'area potrebbero essere presenti sottoservizi ferroviari inerenti l'attività del limitrofo scalo ancora in esercizio.

Sottoposto a verifica di interesse culturale

SI

Sottoposto a verifica di interesse culturale

Si informa che per l'immobile è prevista la **verifica dell'interesse culturale** di cui all'art.12 del D.lgs.42 del 22 gennaio 2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio (di seguito il "Codice"). Pertanto non potrà darsi luogo alla stipula del Contratto definitivo di Compravendita, se non al termine del suddetto procedimento di verifica, ed in particolare:

- a.** nell'ipotesi di esito negativo del procedimento (i.e. insussistenza dell'interesse culturale), il Contratto definitivo potrà essere stipulato, senza necessità di ulteriori incombenzi amministrativi ai sensi delle disposizioni del Codice;
- b.** nell'ipotesi di esito positivo del procedimento (i.e. sussistenza dell'interesse culturale), la stipula del Contratto definitivo sarà subordinata al rilascio dell'autorizzazione all'alienazione da parte dell'autorità preposta e, ove rilasciata, il Contratto definitivo sottoscritto in virtù di tale autorizzazione sarà condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti titolati di cui all'art.60 e ss., DLgs. cit; di seguito è specificato lo stato istruttorio della verifica d'interesse culturale di cui sopra:

**Note per
Sottoposto a
Verifica d'Interesse
Culturale**

In riferimento all'istanza di verifica di interesse culturale ai sensi dell' art. 12 del D.lgs. 42/04 e s.m.i., in data 24/06/2022 La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara con nota telematica prot. MIC|MIC_SR-ERO_UO3|24/06/2022|0004107-P del 24 /06/2022 (Class. 34.07.01/42.50) comunicava quanto segue: "L' immobile medesimo [Fg. 83 part. 399] non presenta i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i seguenti motivi: [...]"

Inoltre, nella suddetta nota, si rammenta alla Proprietà, "[...] in caso di lavori di scavo, quanto previsto dagli artt. 28, 88, 90 e segg. del sopra citato D.lgs. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dall'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico".

Allegato A

Offerta per l'acquisto di

.....

ubicato in

.....

.....

A.* Il/La Sottoscritto/a

nato/a a **Prov.** **il**

Codice Fiscale

residente in

[allegare documento identità]

[riempire il campo B. solo in caso di necessità]

B. in qualità di**

della Società

C.F./P.IVA

[allegare documento-vedi istruzioni per la compilazione alla pagina seguente];

Il Sottoscritto

(si avvale della dichiarazione di cui al punto "C" oppure, in alternativa, "D")

C.*** ☐ **dichiara di presentare l'offerta, con riserva di nominare l'acquirente**, ai sensi dell'art. 1401 del codice civile, **entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni naturali/consecutivi** dalla data di comunicazione della migliore offerta;

[oppure, in alternativa]

D.**** ☐ **dichiara di presentare l'offerta in nome e per conto di**

.....

[allegare documento identità del terzo nominato];

per l'acquisto dell'immobile di cui sopra, di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana SpA, offre il prezzo a corpo di

€ (Euro),

accettando senza eccezioni o riserve a tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite nell'Invito ad Offrire; inoltre dichiara/approva espressamente, nelle forme di cui al

D.P.R. 445/2000:

1. che l'indizione e l'esperimento della procedura di selezione non vincolano in alcun modo Ferservizi SpA/Rete Ferroviaria Italiana SpA alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
2. che l'Immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del soggetto risultato migliore offerente come indicato nell'Invito ad offrire paragrafo " *Selezione del miglior offerente*";
3. che il soggetto risultato miglior offerente che abbia ricevuto la comunicazione di cui al paragrafo 4 dell'Invito ad Offrire " *Selezione del migliore offerente*" non può avanzare, né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte di Ferservizi SpA/Rete Ferroviaria Italiana SpA della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;
4. che non si darà luogo alla restituzione della garanzia prestata nei confronti del Promissario Acquirente che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto o non si presenti per la stipula del contratto definitivo di compravendita o dell'eventuale preliminare, nei termini e secondo le modalità indicate da Ferservizi SpA;
5. di essere ben a conoscenza del fatto che Ferservizi SpA/Rete Ferroviaria Italiana SpA si riservano la facoltà di esperire indagini reputazionali sul miglior offerente e/o terzo nominato e - esaminatene le risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio - potranno decidere, a proprio insindacabile giudizio di interrompere la procedura in oggetto e/o di non procedere alla scelta del migliore offerente o di procedere alla selezione del successivo migliore offerente in ordine di graduatoria, sempre previa indagine reputazionale e così via;
6. (nel caso di persona fisica) che non vi sono sullo stesso cause di interdizione e/o inabilitazione;
7. (nel caso di persona giuridica) di non essere sottoposti a fallimento, liquidazione giudiziale, liquidazione controllata, di non trovarsi in stato di liquidazione coatta amministrativa o di concordato preventivo, di non avere presentato domanda per l'accesso ad una di tali procedure, di non avere presentato domanda di accesso ad altri strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza;
8. di non trovarsi in una situazione di contenzioso, di inadempimento o comunque di non avere in corso contestazioni di qualsiasi natura con società del Gruppo FS Italiane;

La presente offerta deve considerarsi ad ogni effetto incondizionata, vincolante, ferma ed irrevocabile per il periodo indicato al paragrafo 2 dell'invito ad offrire.

La garanzia di € , pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base, è stata costituita mediante

(in caso di garanzia prestata mediante assegno circolare, indicare le coordinate bancarie Codice IBAN ai fini della restituzione, nei casi previsti nell'Avviso – il Codice IBAN deve corrispondere alla persona fisica/giuridica che presenta offerta).

La persona abilitata a tenere eventuali interlocuzioni è il Sig.

..... Tel. Mail

Ogni comunicazione dovrà pervenire al seguente indirizzo

.....

Con la sottoscrizione della presente si dichiara di aver letto attentamente l'informativa in tema di protezione dei dati personali e si rilascia autorizzazione al trattamento dei dati personali/societari ai sensi e per gli effetti del Regolamento Europeo 679/2016 (GDPR).

FIRMA (leggibile)

.....

Istruzioni per la compilazione dei succitati punti A), B), C) e D):

* **A.** Da compilare sempre a cura di chi presenta l'offerta;

** **B.** Da completare solo per le offerte presentate da persone giuridiche, per le quali va indicato l'organo cui compete la rappresentanza legale (Allegare copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare la società);

*** **C.** Tale dichiarazione è da rendere solo se l'offerta è presentata per persona da nominare;

**** **D.** Tale dichiarazione è da rendere solo se l'offerta è presentata in nome e per conto del terzo del quale vanno indicati nome, indirizzo, società, CF e P. IVA, ecc. (da inserire nella "Busta 2" copia del titolo giustificativo, mandato con rappresentanza, procura, ecc., in forza del quale si è legittimati a presentare l'offerta).

Allegato B

Luogo

Data

Oggetto: Contratto autonomo di garanzia

Premesso che:

- a. Ferservizi SpA intende procedere alla vendita dell'immobile sito in
..... alla via
(di seguito l'Immobile) e che, a tal fine, si è provveduto a pubblicizzare apposito Avviso in ragione del quale, chiunque intenda aderire dovrà farlo facendo pervenire la propria offerta vincolante, incondizionata, a fermo ed irrevocabile, allegando un assegno circolare non trasferibile intestato a **Rete Ferroviaria Italiana SpA** pari al 10% (dieci per cento) del valore posto a base della selezione di cui al documento "Brochure" (di seguito, anche il "prezzo base"), a titolo di deposito cauzionale infruttifero o, in alternativa, il documento originale comprovante l'avvenuta stipula di apposita fidejussione bancaria, irrevocabile ed a prima richiesta, intestata a **Rete Ferroviaria Italiana SpA** pari al 10% (dieci per cento) del citato prezzo base e valida fino al
giorno successivo alla data di scadenza del termine per la presentazione dell'offerta;
- b. la società (di seguito anche l'"Offerente")
intende presentare un'offerta a fermo, irrevocabile, incondizionata e vincolante per l'acquisto dell'immobile (di seguito l'"Offerta");
- c. la scrivente Banca conosce l'intero contenuto dell'Offerta;
- d. a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi e degli impegni che intende assumere con la presentazione dell'Offerta, l'Offerente si è impegnato a consegnare a **Rete Ferroviaria Italiana SpA** un contratto autonomo di garanzia (di seguito la "Garanzia") a favore della stessa **Rete Ferroviaria Italiana SpA**, escutibile a prima richiesta, per l'importo pari al 10% (dieci per cento) del Prezzo Base corrispondente a
Euro (in cifre)
(in lettere) ed avente efficacia sino al (in cifre)
..... (in lettere) giorno successivo alla scadenza
del termine per la presentazione dell'Offerta.

Tutto ciò premesso,

- *in caso di proprietà FS SpA o RFI SpA inserire il testo seguente:*
con la presente, la sottoscritta Banca
(di seguito la "Banca") si obbliga direttamente e autonomamente al puntuale

soddisfacimento delle ragioni di credito di **FS SpA (o RFI SpA)** nascenti dalla presentazione dell'Offerta da parte dell'Offerente,
in caso di revoca e/o recesso della stessa Offerta,

ovvero,

in caso di rifiuto e/o rinuncia da parte dell'Offerente a sottoscrivere il rogito di acquisto nei termini indicati in caso di accettazione della proposta di acquisto contenuta nell'Offerta, obbligandosi irrevocabilmente a versare a FS SpA (o RFI SpA) medesima quell'importo che la stessa sarà ad indicare come dovuto anche a titolo risarcitorio, entro il massimale globale di € corrispondente al 10% del prezzo, a prima e semplice richiesta di **FS SpA (o RFI SpA)** stessa, entro il termine di 3 (tre) giorni dal ricevimento della richiesta, senza ulteriore avviso, senza bisogno di prova se non di quella costituita dalla dichiarazione comportante la richiesta di pagamento; senza limitazioni o condizioni di alcun tipo e senza possibilità di eccezione alcuna da parte della Banca, anche se determinata da opposizioni giudiziali e/o stragiudiziali, da chiunque ed a qualsiasi titolo attivate, e nonostante qualsiasi eccezione e/ od opposizione da parte dell'Offerente o loro aventi causa, nonché indipendentemente dalla efficacia e validità degli obblighi e degli impegni dell'Offerente di cui alla lettera (d.) delle premesse.

- ***in caso di proprietà FS Sistemi Urbani Srl, compilare il testo seguente:***

con la presente, la sottoscritta Banca

(di seguito la "Banca") si obbliga direttamente e autonomamente al puntuale soddisfacimento delle ragioni di credito di FS Sistemi Urbani Srl nascenti dalla presentazione dell'Offerta da parte dell'Offerente, in caso di revoca e/o recesso della stessa Offerta,

ovvero,

in caso di rifiuto e/o rinuncia da parte dell'Offerente a sottoscrivere il rogito di acquisto nei termini indicati in caso di accettazione della proposta di acquisto contenuta nell'Offerta, obbligandosi irrevocabilmente a versare a FS Sistemi Urbani Srl medesima quell'importo che la stessa sarà ad indicare come dovuto anche a titolo risarcitorio, entro il massimale globale di € corrispondente al 10% del prezzo, a prima e semplice richiesta di FS Sistemi Urbani Srl stessa, entro il termine di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della richiesta, senza ulteriore avviso, senza bisogno di prova se non di quella costituita dalla dichiarazione comportante la richiesta di pagamento, senza limitazioni o condizioni di alcun tipo e senza possibilità di eccezione alcuna da parte della Banca, anche se determinata da opposizioni giudiziali e/o stragiudiziali, da chiunque ed a qualsiasi titolo attivate, e nonostante qualsiasi eccezione e/od opposizione da parte dell'Offerente o loro aventi causa, nonché indipendentemente dalla efficacia e validità degli obblighi e degli impegni dell'Offerente di cui alla lettera (d.) delle premesse.

N. B. nel caso di FS Sistemi Urbani Srl la sottoscrizione del fideiussore deve essere correlata di autentica notarile attestante poteri e qualità del firmatario.

Inoltre, la Banca si impegna a pagare a Rete Ferroviaria Italiana SpA, sempre fino a concorrenza del suddetto importo e secondo le suddette modalità, ogni eventuale somma giudizialmente liquidata, con provvedimento giurisdizionale anche provvisoriamente esecutivo, a seguito dell'inadempimento dell'Offerente alle obbligazioni assunte a seguito della presentazione dell'Offerta.

E' escluso il beneficio della preventiva escussione dell'Acquirente di cui all'art. 1944 cod. civ.

La Garanzia resterà integra e valida, in espressa deroga all'art. 1957 cod. civ., senza che Rete Ferroviaria Italiana SpA sia tenuta ad escutere, né in via giudiziale né in via stragiudiziale, l'Offerente. La Garanzia mantiene tutti i suoi effetti anche nel caso di invalidità delle obbligazioni garantite e la Banca non potrà opporre a Rete Ferroviaria Italiana SpA nessuna eccezione relativa alle suddette obbligazioni.

La Banca dichiara espressamente di rinunciare ad eccepire l'estinzione della Garanzia per fatto di Rete Ferroviaria Italiana SpA

La Garanzia perderà efficacia alla data del pagamento del relativo Prezzo.

La Banca dichiara di eleggere domicilio presso
e di accettare per ogni eventuale controversia la competenza esclusiva del Foro di Roma. La Garanzia è regolata dal diritto italiano.

Qualsiasi comunicazione inerente alla Garanzia dovrà essere effettuata al seguente indirizzo:

.....

Banca

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. si approvano specificatamente le seguenti clausole:

- (i) non opponibilità di eccezioni o contestazioni di sorta;
- (ii) pagamento incondizionato a semplice e a prima richiesta;
- (iii) foro competente.

Banca