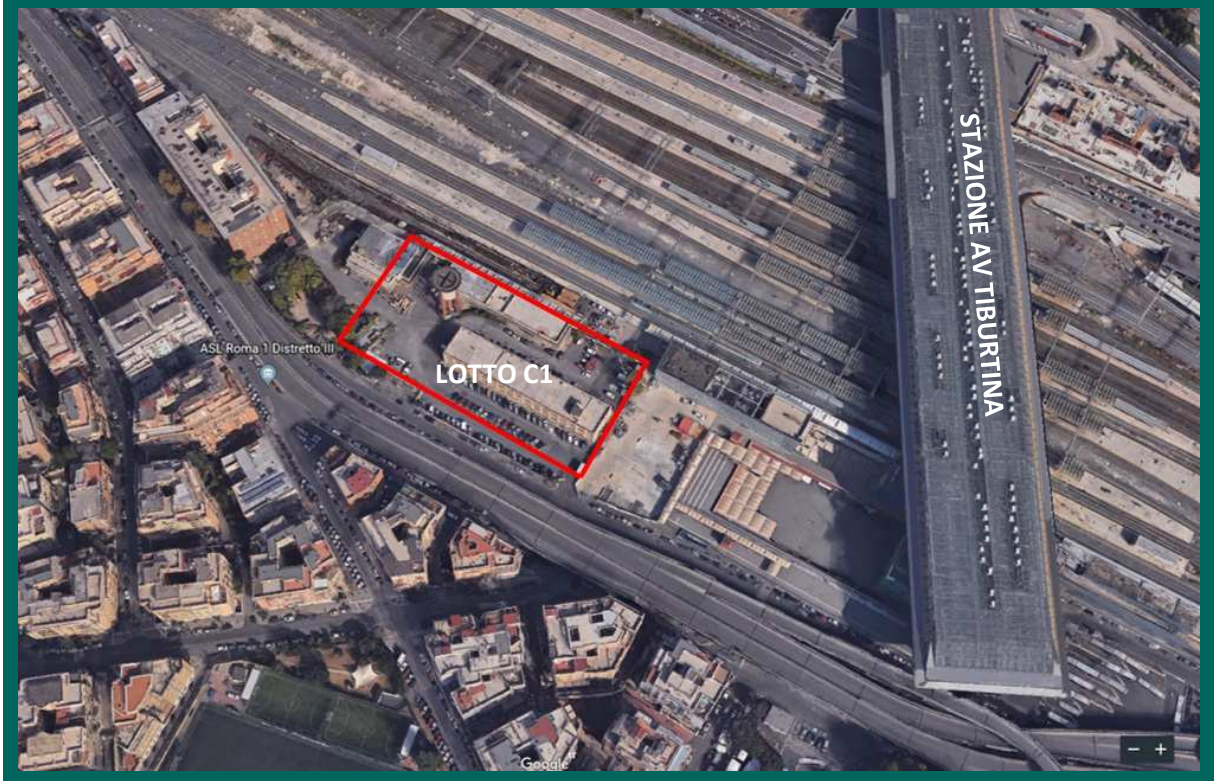
FERSERVIZI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

RFI
RETE FERROVIARIA ITALIANA
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

ROMA TIBURTINA

"COMPARTO C1"



Presso Stazione AV Roma Tiburtina

Ingresso Nomentano

(Circonvallazione Nomentana n. 269)

ROMA

CODICE: PV1494
TIPOLOGIA IMMOBILIARE: Area e Diritti Edificatori
PROPRIETA': Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

FS Sistemi Urbani S.r.l.

Società con socio unico soggetta alla attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A. con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 532.783.501,00, interamente versato, R.E.A. n. 962741 codice fiscale/partita IVA 06356181005,

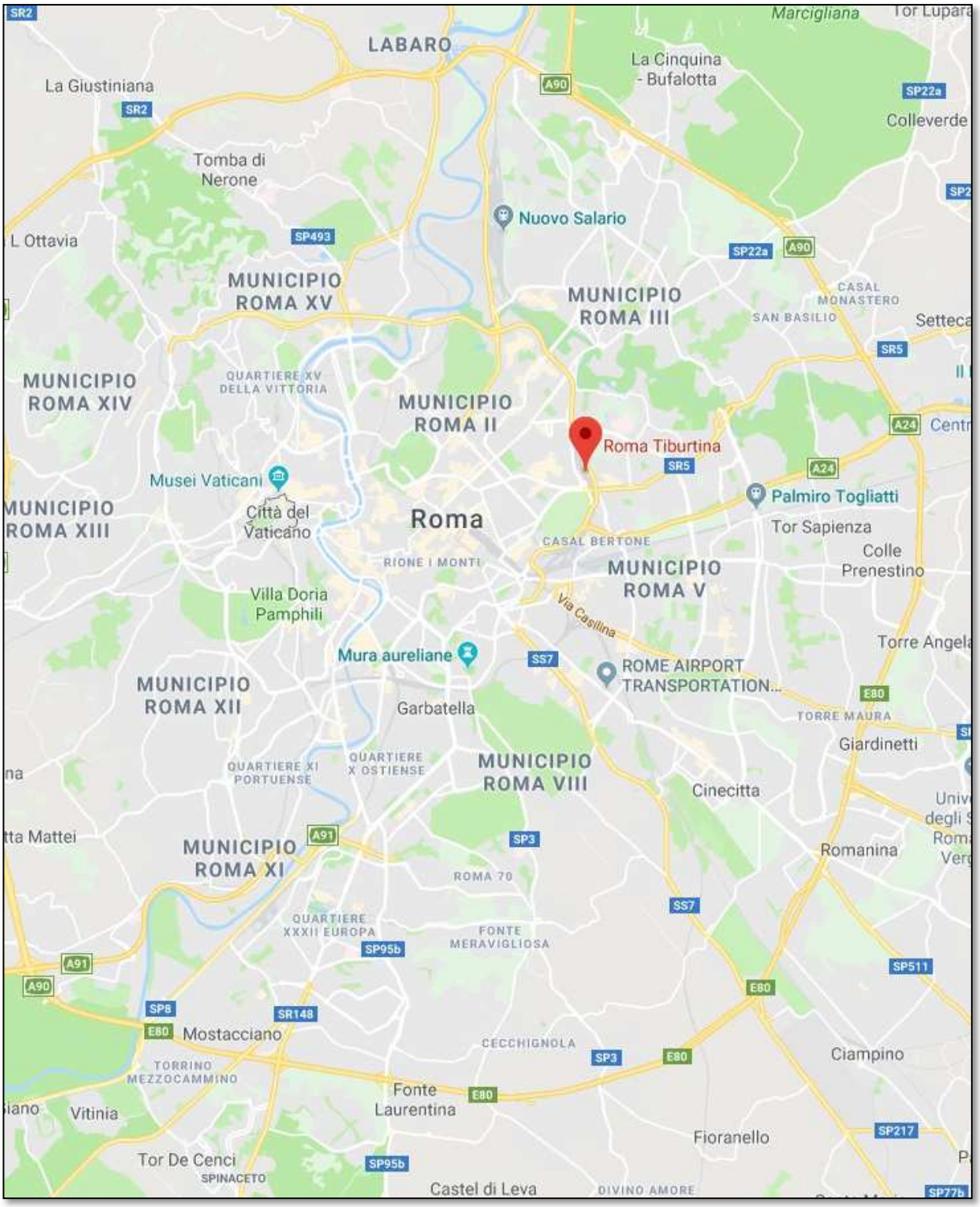
RENDE NOTO

che, in qualità di Asset Manager delle società del Gruppo FS, intende procedere alla vendita del seguente compendio immobiliare (di seguito anche "l'Immobile") per conto di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (di seguito anche detta "il Venditore"/"la Proprietà"/"RFI") con il supporto tecnico/amministrativo di Ferservizi S.p.A.

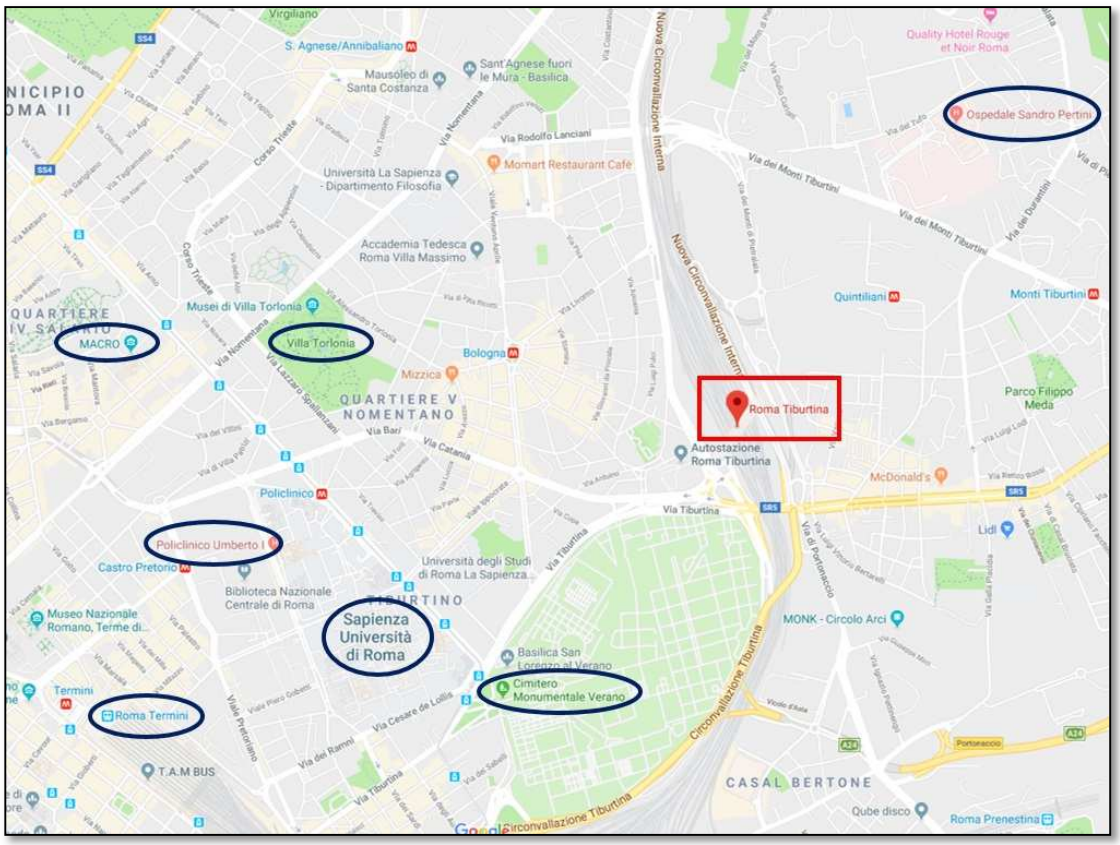
TOPONOMASTICA

Roma, Circonvallazione Nomentana 269

LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'



Inquadramento all'interno del Grande Raccordo Anulare



Inquadramento contesto ubicativo

INSEDIAMENTO URBANO

L'asset è ubicato in una zona semi-centrale del settore orientale di Roma, nell'ambito della Stazione AV di Roma Tiburtina; ambito caratterizzato, negli ultimi anni, da una profonda riqualificazione con realizzazione di nuove emergenze urbane, miglioramento infrastrutturale e potenziamento dei servizi alla città. Sono state già realizzate gran parte delle opere pubbliche previste, tra cui la nuova stazione, la nuova tangenziale in diretta connessione con le autostrade, nuova viabilità di accesso all'area lato Pietralata e nuovi parcheggi pubblici.

L'ampio piano di riqualificazione degli spazi pubblici e privati che si sta attuando negli ultimi anni, permetterà a tutti gli effetti di rendere la stazione Tiburtina e l'ambito ad essa connessa la porta d'ingresso al Centro della Città e un nodo intermodale di scambio strategico.

In questo rinnovato e propulsivo contesto si colloca la vendita del lotto C1, adiacente alla Stazione Tiburtina e destinato ad ospitare una struttura ricettiva con potenziale sviluppo commerciale, fino ad oggi assente.

La posizione è strategica, essendo posizionato a pochi metri dall'ingresso della stazione sul lato Nomentano, ed all'interno di un nuovo sistema della mobilità urbana, dove è già possibile usufruire di treni alta velocità, treni regionali, metropolitana e bus.

Ulteriori sviluppi futuri prevedono, sul lato ovest, la demolizione della circonvallazione sopraelevata e la riqualificazione di piazzale ovest sul lato Nomentano-Piazza Bologna oltre alla realizzazione di nuovi spazi pubblici e parcheggi per la cittadinanza.

Il tessuto edilizio limitrofo all'asset, è ricompreso, ad ovest, nei quartieri Nomentano – Bologna; presenta peculiarità proprie delle propaggini del centro urbano a tipologia prettamente residenziale/terziario; prevalgono le attività indotte dalla presenza dell'Università "La Sapienza" e del Policlinico Umberto I°, attestazione dello scambio ferro-gomma, spazi museali e verdi di Villa Torlonia.
Il settore est della stazione Tiburtina, oltre la nuova sede di BNL Gruppo BNP Paribas, lato quartiere Pietralata, denota le caratteristiche proprie della periferia residenziale e commerciale e presenta zone ad alta trasformabilità; l'intero asse di via Tiburtina è soggetto ad una forte spinta alla saturazione degli spazi del piano terreno da parte di attività commerciali di servizio alle residenze, terziario diffuso e pubblici esercizi, oltre a continua trasformazione funzionale di manufatti industriali per centri commerciali, supermercati e banche.

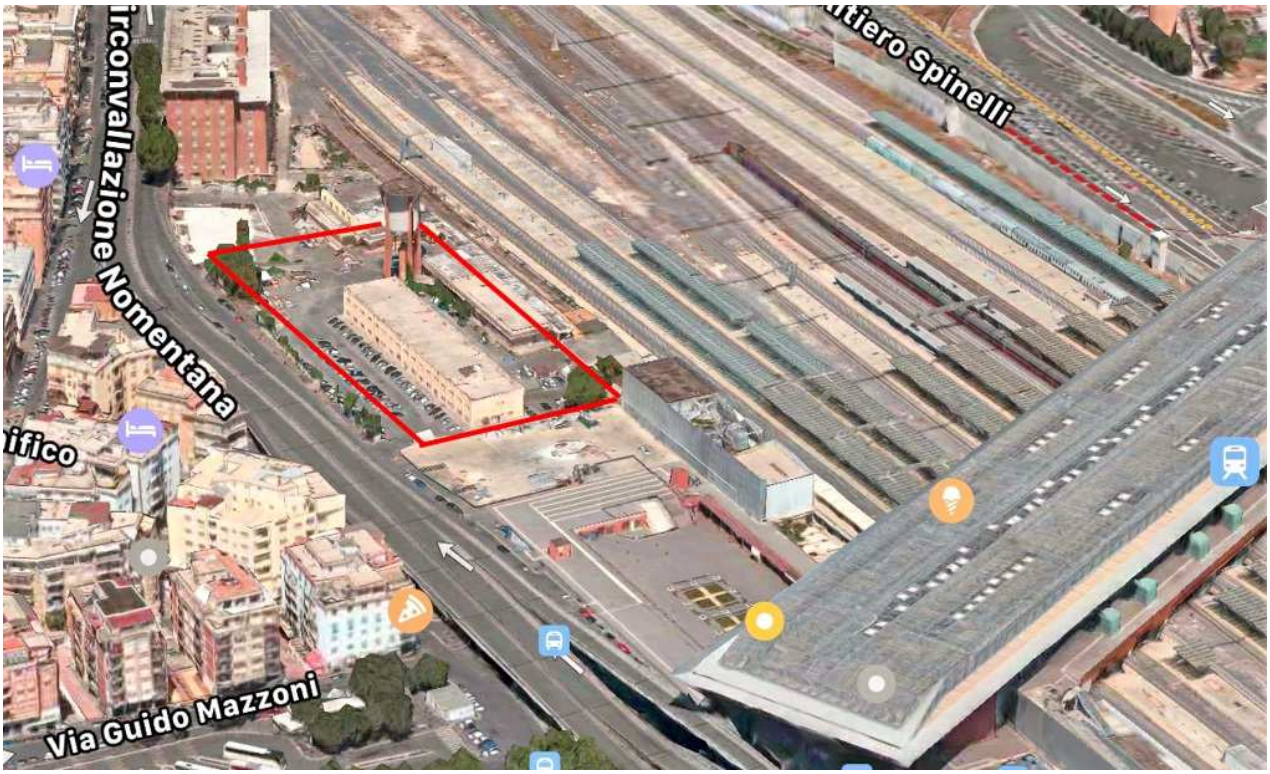
ACCESSIBILITA'

La Stazione AV Tiburtina è il secondo scalo ferroviario della Capitale, sesto a livello nazionale (treni AV, alta percorrenza nord-sud e linee regionali); sono presenti le fermate della Linea B della metropolitana (Tiburtina e Bologna) che permettono un collegamento diretto con la Stazione Termini e con il centro di Roma (Colosseo).
Fronte stazione Tiburtina è l'attestazione di un importante nodo di scambio ferro – gomma (capolinea bus); collegamenti tramite FL1 all'aeroporto di Fiumicino.
L'accessibilità viaria è facilitata dalle direttrici:

- ✓ Scalo ferroviario della Stazione di Roma Tiburtina che crea un collegamento AV tra il nord e sud d'Italia, e, con continui treni regionali, collega la Capitale ad alcuni paesi e cittadine tra cui Tivoli, Avezzano, Pescara, Fiumicino Aeroporto, Bracciano, Viterbo, Orte, Foligno, Perugia, ecc.;
- ✓ Tangenziale est, composta dal tratto di Circonvallazione Tiburtina e Nomentana, in diretto collegamento con l'autostrada A24 (Roma - L'Aquila) ed il Grande Raccordo Anulare;
- ✓ Via Tiburtina, che si sviluppa perpendicolarmente alla Tangenziale e rappresenta il principale punto di raccordo tra il fronte Pietralata e quello nomentano, nonché una delle principali arterie di entrata/uscita della città.

lo sviluppo urbanistico

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



L'immobile è localizzato in adiacenza all'ingresso lato Nomentano della Stazione di Roma Tiburtina, con ingresso da Circonvallazione Nomentana 269; è ricompreso nel perimetro del Piano di Assetto Urbanistico di Roma Tiburtina, approvato con Accordo di Programma l'8/03/2000 e recepito nel vigente Piano Regolatore Generale di Roma.

Formano oggetto della proposizione in vendita gli immobili ricompresi nel "Comparto C1" per un totale di 7.167 mq catastali.

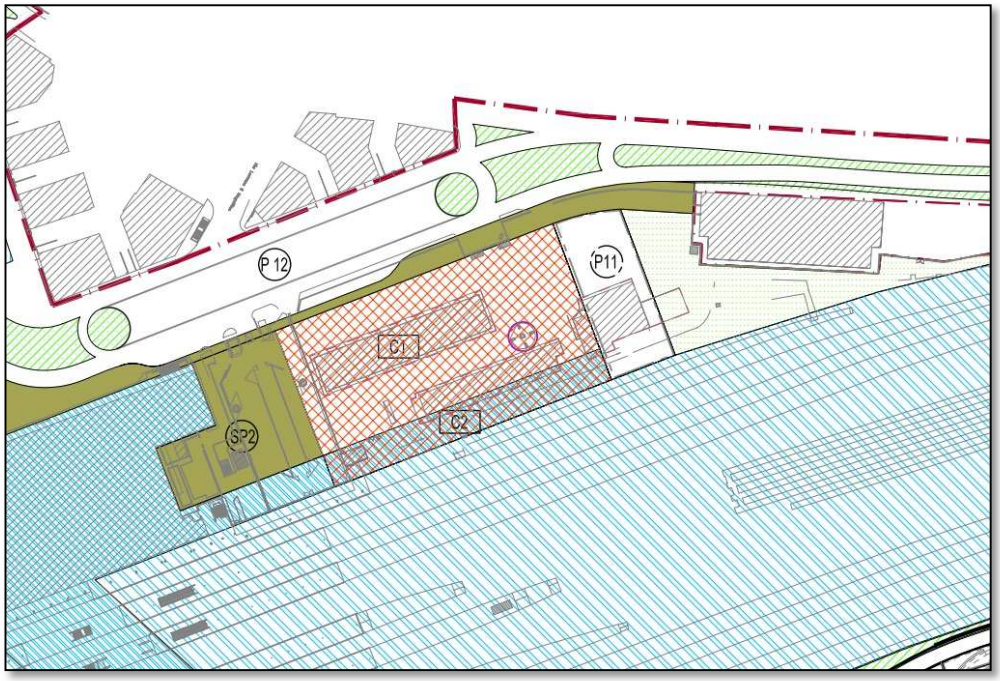
Dati dimensionali e destinazioni d'uso:

- 12.000 mq di Superficie Utile Lorda a destinazione ricettiva;
- 7.000 mq di Superficie Utile Lorda a destinazione commerciale.

La vendita potrà avere ad oggetto le seguenti opzioni di acquisto, meglio descritte nell'"Invito ad Offrire" che segue:

- Opzione A: il Comparto C1 ed annessi 12.000 mq di diritti edificatori a destinazione ricettivo e 7.000 mq di diritti edificatori a destinazione commerciale;
- Opzione B: il Comparto C1 ed annessi i soli 12.000 mq di diritti edificatori a destinazione ricettivo.

Con l'acquisto delle aree l'operatore immobiliare assumerà specifici impegni descritti nell'"Invito ad Offrire".



Il comparto è ricompreso nell'ambito urbano denominato della "Stazione Tiburtina", inserito nel più ampio processo di riorganizzazione e riqualificazione della Città attraverso il sistema portante della mobilità su ferro; di questo processo il potenziamento delle reti ferroviarie e dei nodi di stazione costituiscono uno degli indirizzi strategici del PRG.

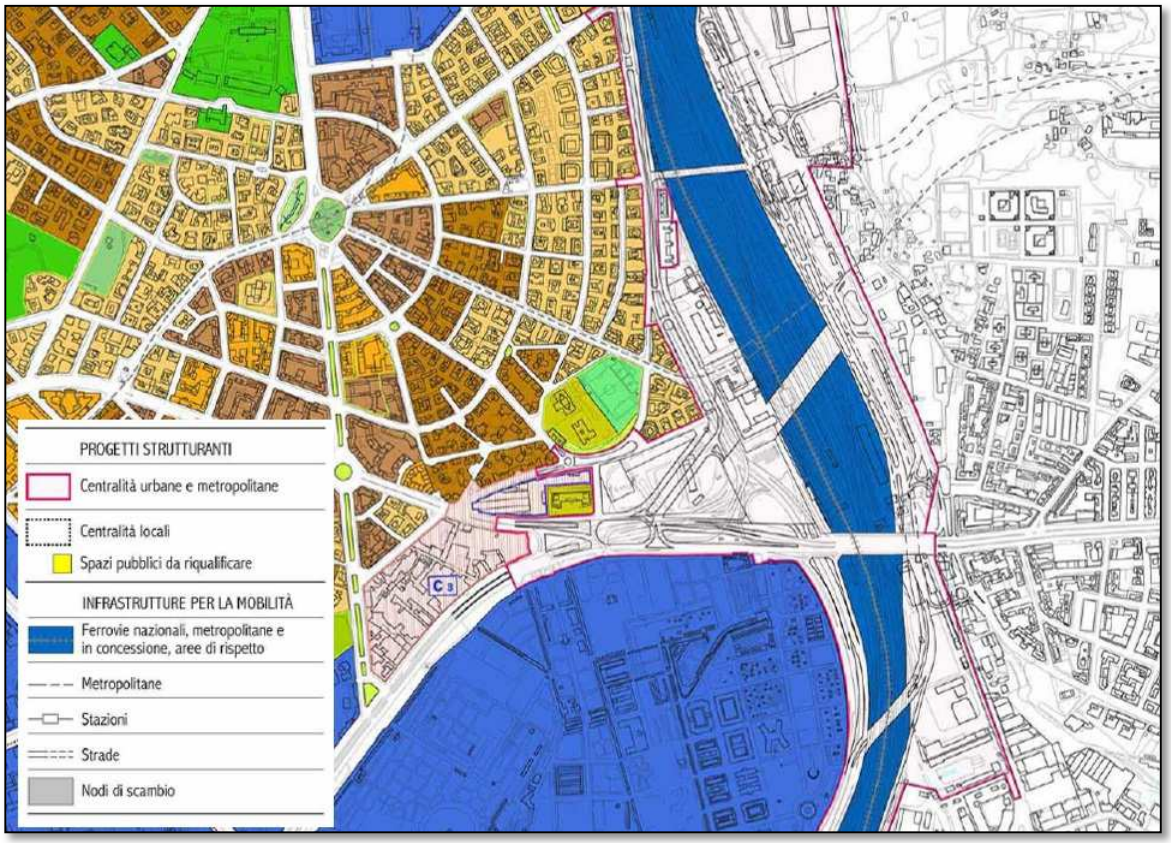
Il piano urbanistico prevede nuove edificazioni per complessivi 150.900 mq di diritti edificatori; oltre al lotto venduto, ove è stata realizzata la sede nazionale BNL è stato venduto un secondo lotto all'Università Sapienza che ospiterà laboratori di ricerca scientifica.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il contesto urbano del compendio ricade nell'ambito territoriale oggetto dell'Accordo di Programma (A.d.P. - ex art. 3 legge 369/1990) sottoscritto tra il Ministero dei Trasporti e della Navigazione, il Ministro dei Lavori Pubblici, il Ministro delle Finanze, la Regione Lazio, la Provincia di Roma, il Comune di Roma e FS, con cui è stato approvato il Piano di Assetto (P.d.A.) dell'area della Stazione Tiburtina.
Nel citato P.d.A. sono state tra l'altro individuate le aree con destinazione d'uso per attività direzionali, commerciali, ricettive, culturali, sportive e ricreative, articolate in comparti di edificazione.

L'asset in trasformazione, oggetto del presente "Invito ad offrire", è il Comparto C1.

Il vigente PRG, approvato con delibera C. C. n. 18 del 12 febbraio 2008 e pubblicato sul BURL il 14 marzo 2008, ricomprende il comparto all'interno delle centralità urbane e metropolitane appartenenti ai progetti strutturanti.



Nell'ambito della Stazione Tiburtina, gli obiettivi prioritari del P.R.G. consistono nella creazione di un grande polo di interscambio della mobilità urbana, regionale, nazionale ed internazionale, integrato con una serie di servizi terziari, a prevalente carattere direzionale e commerciale, che troveranno collocazione nei fabbricati da realizzare all'interno dei comparti edificatori limitrofi a quelli sede delle funzioni ferroviarie.

Il progetto di riqualificazione prevede altresì la creazione di un sistema degli spazi pubblici che si caratterizza per la realizzazione, a cura e spese dell'Amministrazione Comunale, di due parchi di nuova previsione per complessivi 10 ettari.
Il Piano di Assetto articola le aree in Comparti di Edificazione e individua gli APU -Ambiti di Progettazione Unitaria preliminare (che comprendono più Comparti):

- ✓ Il Comparto di Edificazione costituisce l'unità minima di attuazione a cui deve essere riferito il progetto definitivo;
- ✓ L'Ambito di Progettazione Unitario preliminare (APU) individua un insieme di Comparti e/o aree pubbliche che sono loro connessi da un punto di vista funzionale, architettonico e/o attuativo e richiedono pertanto un coordinamento progettuale.

Il Comparto C1 è ricompreso nell' APU1.

SITUAZIONE CATASTALE

Di seguito i riferimenti catastali delle u.i:

N°	COMUNE	INDIRIZZO	FOG	PART	SUB	CAT.	REND €
1	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	288			

2	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	288	501	F/1	
3	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	211			
4	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	211	502	C/2	89,86
5	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	211	503	F/1	
6	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	214			
7	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	214	501	C/2	373,14
8	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	257			
9	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	257	501	F/1	
10	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	283			
11	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	283	501	F/1	
12	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	206			
13	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	206	501	C/2	11815,4
14	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	206	502	C/2	301,61
15	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	7			
16	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	7	501	C/2	132,94
17	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	200			
18	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	200	502	C/2	2414,43
19	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	234			
20	Roma	Circ. Nomentana, 269	591	234	502	F/1	

VALORE BASE "Invito ad offrire"

VALORE PROPOSIZIONE – Opzione A	**€ 19.700.000**
VALORE PROPOSIZIONE – Opzione B	**€ 12.450.000**

STATO DI DETENZIONE IMMOBILI

Parte del complesso immobiliare è attualmente utilizzato da personale del Gruppo FS e da personale della Polizia Ferroviaria.
Rete Ferroviaria Italiana, in qualità di proprietaria, si assume l'obbligo di liberare detti immobili da persone e/o cose entro il termine riportato nell'"Invito ad offrire".

ASPETTI AMBIENTALI

Il Venditore non ha svolto indagini ambientali preliminari finalizzate ad accertare la presenza di eventuali passività ambientali a carico delle aree oggetto della vendita; pertanto non garantisce che quanto in oggetto sia libero da sostanze e/o residui e/o rifiuti, anche nel sottosuolo, che determinino l'obbligo di provvedere alla bonifica dell'area.

Tutti i costi, gli oneri e le attività di specie che si rendessero necessarie in relazione alle attività previste ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., e finalizzate alla risoluzione delle passività ambientali che saranno eventualmente riscontrate, sono a carico del soggetto acquirente che pertanto, in sede di stipula del contratto preliminare e di quello definitivo di compravendita, espressamente solleverà il Venditore da qualsivoglia obbligo, responsabilità ed onere ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie in relazione ai punti che precedono, eccezion fatta per quanto previsto in caso di avveramento delle condizioni meglio specificate nell'"Invito ad Offrire" a seguire.

VINCOLI E PRELAZIONI

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.
In riferimento al Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008 e ai sensi di quanto previsto dagli articoli 1490, 1491 e 1497 c.c., la parte venditrice non garantisce la conformità di eventuali impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente Avviso.

In caso di perfezionamento della vendita, la parte acquirente si obbligherà, a rendere indipendenti le eventuali utenze (acqua, luce, gas, ecc...), 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 dovrà provvedere a realizzare idonea recinzione di separazione fra l'area del compendio e la rimanente proprietà delle FS laddove mancante, nonché la recinzione a confine con la viabilità pubblica (Circonvallazione Nomentana), in riferimento alle attività di indagine ambientali/archeologiche/di cantiere e sulla base del rilievo fornito in data-room in coerenza con i limiti catastali, poiché lo stato fisico dei luoghi (confine) è posizionato oltre il limite della proprietà oggetto di dismissione; si evidenzia inoltre che l'acquirente dovrà

provvedere, per l'avvio delle attività di indagine ambientali/archeologiche, alle demolizioni dei fabbricati presenti sull'area oggetto di vendita e rappresentati nell'elaborato grafico presente nella Data Room.
L'acquirente dovrà altresì impegnarsi, con specifico Contratto d'Impegno nei confronti di RFI, alla progettazione e realizzazione del parcheggio di standard P11 come meglio esplicitato nell' "Invito ad Offrire" che segue.
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".
Ulteriori e più specifiche indicazioni su vincoli, prescrizioni e quant'altro è meglio indicato nel testo dell'Invito ad Offrire a cui si espresso riferimento e a cui si rimanda per tutti i dettagli.

Informazioni "verifica di interesse culturale"

Si informa che per l'immobile è stata avviata 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") – presso il Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del turismo, Segretariato Regionale per il Lazio.
Tale verifica ha determinato l'apposizione del vincolo di culturalità sull'immobile denominato "serbatoio" identificato con le particelle 7 sub. 501 e 206 sub. 502, pertanto, la stipula del Contratto definitivo per la sola porzione del fabbricato vincolata sarà condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti titolati di cui all'art.60 e ss., D.Lgs. cit.
Ferservizi S.p.A. per conto della proprietaria RFI, ha presentato allo stesso Segretariato Regionale richiesta di autorizzazione all'alienazione ai sensi del Decreto sopra citato, come meglio specificato nell' "Invito ad Offrire" che segue.
Si informa inoltre che per i residui fabbricati presenti sulle aree (oltre al Serbatoio) e per le aree scoperte, è stata svolta la stessa *verifica dell'interesse culturale;* tale verifica ha determinato la non sussistenza di interesse culturale per gli immobili.

INFORMAZIONI AL PUBBLICO

Per ogni ulteriore informazione, la competente Zona territoriale di Ferservizi ed FS Sistemi Urbani Progetto Roma – Area Centro, restano disponibili alle richieste degli offerenti.
La disponibilità è anche per eventuali sopralluoghi congiunti da concordare previo appuntamento. Nel caso l'offerente non ritenga necessario effettuare il sopralluogo nessuna responsabilità può essere imputata a Ferservizi, FS Sistemi Urbani o alla Società proprietaria per eventuali difformità del bene con quanto riportato nel presente documento.

CONTATTI:
Ferservizi S.P.A.
M. Notaro - uff. 06/44109903 cell. 333/9372833 mail. *m.notaro@ferservizi.it*
E. Giannetti - uff. 06/44109253 cell. 339/3091674 mail. *e.giannetti@ferservizi.it*
FS Sistemi Urbani S.r.l.
F. Bianchi - uff. 06/44103185 cell. 331/6555256 mail. *f.bianchi@fssistemiurbani.it*

Invito ad offrire

FS Sistemi Urbani S.r.l.

Società con socio unico soggetta alla attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A. con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 532.783.501,00, interamente versato, R.E.A. n. 962741 codice fiscale/partita IVA 06356181005,

RENDE NOTO

che, in qualità di Asset Manager delle società del Gruppo FS, intende procedere alla vendita del seguente compendio immobiliare (di seguito anche "l'Immobile") per conto di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (di seguito anche detta "il Venditore" / "la Proprietà" / "RFI") con il supporto tecnico/amministrativo di Ferservizi S.p.A.

Compendio: **Comparto "C1", Roma Tiburtina**
Tipologia: **Lotto edificabile con sovrastanti fabbricati**
Ubicazione: **Comune di ROMA c/o Stazione Tiburtina**

Identificazione catastale:

Catasto Terreni – Foglio 591
Particelle 7, 200, 206, 211, 214, 234, 257, 283, 288 *(incluso ex serbatoio)*

Catasto Fabbricati – Foglio 591
particelle 7 sub 501, 200 sub 502, 206 sub 501 e 502, 211 sub 502 e 503, 214 sub 501, 234 sub 502, 257 sub 501, 283 sub 501, 288 sub 501

Prezzo a base d'asta:

Euro 19.700.000,00 (Euro diciannovemilionisettecentomila/00) oltre IVA e oneri come previsti per legge: *per l'opzione A avente ad oggetto il Comparto C1*

con annessi 12.000 mq di diritti edificatori a destinazione ricettivo e 7.000 mq di diritti edificatori a destinazione commerciale.

Euro 12.450.000,00 (euro dodicimilioniquattrocentocinquantamila/00) oltre IVA e oneri come previsti per legge**:** *per l'opzione B avente ad oggetto il Comparto C1 con annessi i soli 12.000 mq di diritti edificatori a destinazione ricettivo.*

1 – Descrizione dell'oggetto da vendere e delle condizioni tecniche-economiche di vendita

1.1 Descrizione dell'oggetto da vendere

Il lotto edificabile denominato "comparto C1" è localizzato in adiacenza all'ingresso lato Nomentano della Stazione AV di Roma Tiburtina ed è ricompreso nel perimetro del Piano di Assetto Urbanistico di Roma Tiburtina, strumento urbanistico attuativo ex legge 1150/42 e s.m.i., approvato con Accordo di programma l'8 marzo 2000 e recepito nel vigente Piano Regolatore Generale di Roma.
Di seguito si riportano i dati dimensionali e la destinazione d'uso del comparto:

- Superfice catastale: 7.167 mq catastali
- Superficie Utile Lorda di Pavimento (SUL): 19.000 mq così articolata:
  - 12.000 mq di SUL a destinazione ricettivo;
  - 7.000 mq di SUL a destinazione commerciale.

In particolare la vendita potrà avere ad oggetto:

- Opzione A: il Comparto C1 ed annessi 12.000 mq di diritti edificatori a destinazione ricettivo e 7.000 mq di diritti edificatori a destinazione commerciale;
- Opzione B: il Comparto C1 ed annessi i soli 12.000 mq di diritti edificatori a destinazione ricettivo.

Ciascun offerente potrà presentare un'unica offerta avente ad oggetto una sola delle opzioni sopra indicate.

1.2 Condizioni tecniche-economiche di vendita

Il criterio di selezione delle offerte è quello del prezzo più alto complessivamente offerto che dovrà in ogni caso essere:

- nel caso di offerta di acquisto per l'*Opzione A,* pari ad almeno € 19.700.000,00 oltre IVA e oneri come previsti per legge;
- nel caso offerta di acquisto per l'*Opzione B,* pari ad almeno € 12.450.000,00 oltre IVA e oneri come previsti per legge.

Si precisa, inoltre, che:

- qualora nel corso delle indagini ambientali, archeologiche e belliche di cui al successivo articolo 6.4 dovessero emergere risultanze archeologiche e/o ritrovamenti di sostanze inquinanti i quali, le une disgiuntamente dagli altri, dovessero comportare una diminuzione della SUL o un aumento dei costi di bonifica superiore ai valori indicati al punto 6.5 che segue troverà applicazione la disciplina di dettaglio ivi indicata;
- il Contratto Definitivo di compravendita sarà sottoscritto in caso di mancato avveramento o rinuncia delle condizioni di cui al successivo articolo 6.5;
- nel caso di acquisto avente ad oggetto l'Opzione A, saranno a carico dell'Acquirente tutte le verifiche urbanistiche ed edilizie inerenti le modalità attuative per l'edificazione della SUL a destinazione commerciale. Questi dovrà quindi adempiere a propria cura e spese a tutte le condizioni previste dalla legislazione vigente sul commercio, ivi incluso il soddisfacimento degli eventuali ulteriori standard urbanistici rispetto a quelli ad oggi assolti dal parcheggio P11, senza che al riguardo il suddetto Acquirente potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti di RFI;
- in considerazione della vicinanza del Lotto C1 con la limitrofa sede ferroviaria, il Promissario Acquirente dovrà attenersi per lo sviluppo di eventuali iniziative immobiliari alle disposizioni del D.P.R. n. 753/80. Laddove fosse richiesta autorizzazione a costruire in deroga alle distanze previste dal predetto DPR, il Promissario Acquirente si impegna al pieno rispetto delle eventuali prescrizioni impartite da RFI e a sottoscrivere un Atto d'obbligo/servitù da trascrivere a sua cura e spese presso la Conservatoria competente dal quale dovrà risultare l'obbligo di mantenere sollevata Rete Ferroviari Italiana S.p.A. da qualsiasi pretesa risarcitoria per danni, disagi e disturbi causati o temuti, riconducibili, anche indirettamente, alle funzioni derivanti dall'esercizio ferroviario, attuale o futuro, anche a seguito di interventi di ampliamento o di modifica degli impianti e della limitrofa sede ferroviaria; il Promissario Acquirente, all'interno dell'Atto d'obbligo/Servitù, esprimerà inoltre la consapevolezza:
    - di esporsi, data la vicinanza del fabbricato alla linea ferroviaria, ai disagi e danni che potrebbero derivare, in via diretta ed indiretta, per inquinamento acustico, vibrazionale, elettromagnetico, visivo ed atmosferico e si impegna a non avanzare nel presente e in futuro pretese risarcitorie o provvedimenti di alcun genere, per sé e gli aventi causa, da parte di Rete Ferroviari Italiana S.p.A.;
    - che ogni protezione/mitigazione finalizzata al rispetto dei limiti di immissione previsti dalla normativa vigente sia per la componente rumore (DPR 459/98, DPCM 97) che per le vibrazioni (UNI 9916, UNI 9614) sarà realizzata a spese e cure del titolare della relativa concessione edilizia;
    - che Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., in quanto concessionario di un servizio pubblico di trasporto, può a sua discrezione modificare le condizioni di esercizio della linea (potenziamento, velocizzazione etc.), il traffico ferroviario (numero e tipologia di treni circolanti in fascia diurna e notturna) ed effettuare lavorazioni notturne per manutenzioni ordinarie e straordinarie della linea;
- il Promissario Acquirente , dovrà in sede di contratto preliminare e definitivo conferire in favore di RFI apposito mandato con rappresentanza ai fini della presentazione di un'eventuale proposta di Variante Urbanistica al vigente Piano di Assetto avente ad oggetto la riarticolazione delle superfici edificabili attribuite ai comparti di proprietà RFI ricompresi nell'ambito del medesimo Piano di Assetto. Nella presentazione dell'offerta, l'offerente dovrà tenere conto che:

- nell'ambito delle obbligazioni connesse alla realizzazione della Nuova Stazione Tiburtina, per effetto della "*Convenzione per la prima attuazione delle previsioni del Piano di assetto per la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area della stazione Tiburtina di Roma*" (Cfr. articolo 6 punto 4) sottoscritta tra RFI ed il Comune di Roma in data 23 dicembre 2005 per atto del Notaio Paolo Castellini Rep. 70022/14937 (di seguito anche "**Convenzione**"), RFI si è impegnata a realizzare, per sé e per i suoi aventi causa, il parcheggio pubblico di standard P11, quale opera di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge per soddisfare il fabbisogno dei parcheggi di standard dei comparti C1, C2 e C3;
- congiuntamente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo di compravendita del Comparto C1, il Promissario Acquirente dovrà sottoscrivere un Contratto con RFI per l'impegno ad effettuare a propria cura e spese –fatto salvo il rimborso pro quota da parte di RFI- la progettazione, la realizzazione e la manutenzione del parcheggio di standard P11, con le modalità meglio descritte al punto 7 che segue, di tale impegno si darà atto nel contratto preliminare di compravendita;
- tale parcheggio, in ossequio a quanto previsto nella citata Convenzione, dovrà essere progettato e realizzato da un appaltatore selezionato a seguito dell'indizione di una gara d'appalto ad evidenza pubblica, rispettando la normativa in materia di procedure di affidamento di appalti pubblici applicabili alle opere di urbanizzazione a scomputo.

Per la disciplina di dettaglio del processo di vendita e degli obblighi dell'Acquirente si rinvia ai paragrafi successivi.

***

Chiunque intenda aderire al presente invito ad offrire –accettando senza riserve ogni condizione indicata nello stesso e nell'unita 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 4, redatta secondo le modalità di seguito indicate.
Il presente Invito ad offrire non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile.
Questo Invito ad offrire costituisce comunicazione in forma pubblica ai fini dell'eventuale esercizio della facoltà prevista dall'art. 24, comma 4, della legge 17 maggio 1985 n. 210 in favore dell'Amministrazione dello Stato, e, in subordine, delle Regioni e degli Enti locali territoriali.
La vendita dell'immobile oggetto del presente Invito ad Offrire, pertanto, è subordinata al mancato esercizio, da parte dei soggetti legittimati, della preferenza accordata dall'articolo 24 della Legge 210/85.
L'Offerta presentata nell'ambito della presente selezione avrà valore di promessa unilaterale di acquisto (di seguito, anche, la "Promessa di acquisto" o le "Promesse di acquisto").

1.3 Verifica di Interesse Culturale *(art.12 D.lgs.42/04 Codice beni culturali e paesaggio)*

Si precisa che per **l'ex serbatoio idrico** censito al CF part.7 sub 501 fl.591 e part. 206 sub 502 fl. 591 (di seguito "ex serbatoio idrico") è stato emesso dal Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo – Segretariato Regionale per il Lazio il decreto di vincolo di interesse

storico artistico ai sensi dell'art. 10 co.3 lett d) del D lgs. n. 42/04 (Cfr. contenuto data room). In merito a tale decreto, Ferservizi S.p.A. per conto di RFI S.p.A. ha presentato in data 17/01/2019 al medesimo Segretariato Regionale richiesta di autorizzazione all'alienazione ai sensi del sopra citato decreto. In caso di mancata autorizzazione, il richiamato ex serbatoio idrico sarà escluso dal perimetro della presente vendita senza che gli offerenti possano al riguardo avanzare alcuna pretesa e/o richiesta. Resta inteso che ai fini della compravendita, nel caso di mancata autorizzazione alla vendita del "ex serbatoio idrico" da parte del MIBACT il prezzo offerto dal miglior offerente sarà ridotto di € 200.000,00.
Si precisa inoltre che con riferimento alla "*procedura di verifica dell'interesse culturale*" prevista dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio*" (D.lgs.42/2004) per i terreni ed i fabbricati (Fab 1-2-3) oggetto di bando e della realizzazione del Parcheggio P11 (Cfr. planimetria allegata sub. A) il Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo – Segretariato Regionale per il Lazio ha comunicato con nota del 15/10/2018 che il suddetto complesso immobiliare non riveste l'importante interesse artistico e storico richiesto dalla norma di tutela.

2. Compilazione dell'Offerta

L'offerta deve contenere:

a) se presentata da persona fisica, le generalità complete con indicazione della residenza e del codice fiscale dell'offerente, e la dichiarazione di non essere interdetto o inabilitato ai sensi dell'art. 414 e seguenti c.c. e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati, accompagnata dal certificato originale dell'atto di nascita di data non anteriore ai 6 (sei) mesi, da cui risulti 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 e relativa fotocopia di un documento attestante l'identità del firmatario, munito dei necessari poteri di legale rappresentante della società o di procuratore; detti poteri dovranno essere documentanti dalla presentazione di copia autentica di un attestato di nomina formale a legale rappresentante della Società ovvero procuratore. In tale ultimo caso, se la procura non risulta iscritta presso la Camera di Commercio, pena l'esclusione dalla presente procedura, i poteri di firma del sottoscrittore dovranno essere provati mediante la presentazione di altro documento da cui evincere i poteri di rappresentanza. Nel caso di società (S.p.A. – s.a.s. – s.n.c. ecc.) è necessario presentare un documento idoneo (certificato rilasciato dalla Camera del Commercio) attestante che la stessa si trova nel pieno del possesso dei propri diritti e non risulti in stato fallimentare e/o di liquidazione coatta, di concordato preventivo o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

c) l'indicazione precisa del bene per il quale viene presentata, riproducente l'indicazione fattane nel presente Invito;

d) l'indicazione esplicita che l'offerta è incondizionata, vincolante, ferma ed irrevocabile per un periodo di 180 (centottanta) giorni successivi alla data di scadenza del termine ultimo di 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) la dichiarazione di ben conoscere lo stato del Comparto, della sua destinazione urbanistica e della sua reale consistenza e di volerlo acquistare nello stato di fatto in cui si trova, compresi gli eventuali diritti ed oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti, accettando tutte le condizioni riportate nel presente Invito ad offrire;
h) l'indicazione della persona/e e/o di eventuali consulenti abilitata/e/i a condurre l'eventuale trattativa e l'indirizzo presso cui inoltrare le comunicazioni;
i) la dichiarazione di ben conoscere, senza eccezioni o riserve, tutti gli effetti, conseguenze, informative (ivi incluse quelle inerenti il trattamento dei dati personali) e condizioni stabilite nel testo integrale del presente Invito ad Offrire e dell'unita Brochure e di approvarne tutte le relative condizioni;
j) 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 lo schema allegato (sub. lett. B) al presente invito ad offrire. Non sono consentite correzioni, cancellature e abrasioni.

Non sono ammesse offerte per telegramma o via fax, 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 – nell'apposito format allegato sub lett. B) - che l'offerta è presentata "per persona da nominare" ovvero "in nome e per conto di un terzo".

L'offerente per persona da nominare dovrà presentare l'Offerta in nome proprio, comprensiva dei dati/informazioni/documenti richiesti nel presente invito ad offrire.

Nel caso in cui il l'offerta risulti essere la migliore, il nominato dovrà provvedere ad inoltrare a Ferservizi S.p.A., i dati/informazioni/documenti richiesti nel presente invito ad offrire.

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 - relativi al terzo ed il titolo giustificativo (mandato con rappresentanza, procura ecc.), in forza del quale è legittimato a presentare l'Offerta.

3. Garanzia dell'offerta

All'atto della presentazione dell'offerta, a garanzia della serietà della stessa e delle obbligazioni da assumere nel caso in cui l'Offerta venisse individuata come la migliore e fino alla sottoscrizione del Contratto Preliminare, deve essere allegato, pena l'esclusione dalla presente selezione, un assegno circolare non trasferibile intestato a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A pari al 5% (cinque per cento) del prezzo base relativo ai beni oggetto di offerta (i.e.: prezzo base euro € 19.700.000,00 nel caso di offerta di acquisto per l'Opzione A ovvero prezzo base € 12.450.000,00 nel caso di offerta di acquisto per l'Opzione B), a titolo di deposito cauzionale infruttifero ovvero, in alternativa, il documento originale comprovante l'avvenuta stipula di apposita fideiussione bancaria, in forma di contratto autonomo di garanzia - per il quale dovrà essere utilizzato lo schema di contratto di fideiussione allegato sub C) al presente invito ad offrire - per un importo pari al 5% (cinque per cento) del prezzo a base d'asta come sopra specificato, irrevocabile ed a prima richiesta, intestata a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., contenente la rinuncia da parte dell'Istituto fideiubente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile, rilasciata da primario istituto di credito, 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 S.p.A 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 S.p.A non abbia proposto istanza contro l'offerente o non l'abbia coltivata.
La garanzia prestata sarà restituita agli offerenti – che non hanno presentato la migliore offerta - entro 60 (sessanta) giorni naturali consecutivi dalla data della comunicazione dell'avvenuta conclusione della selezione.
Al miglior offerente, la garanzia sarà restituita all'atto della stipulazione del Contratto Preliminare di compravendita, di cui al punto 6.3 che segue, se costituita mediate fideiussione, ovvero imputata come quota parte dell'importo previsto al punto 6.3 che segue, se costituita mediante assegno circolare.
Gli offerenti non avranno titolo a richiedere il riconoscimento di alcun interesse sulle somme costituenti il deposito cauzionale.

4. Confezionamento e Presentazione dell'Offerta

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

L'offerta dovrà essere redatta compilando il modulo allegato sub lett. B) al presente invito ad offrire con espressa indicazione dell'oggetto di acquisto (Opzione A ovvero Opzione B), ed unitamente alla garanzia prestata, dovrà essere inserita in una busta chiusa, recante all'esterno, sul frontespizio, la dicitura "Offerta per l'acquisto del comparto edificatorio C1 ubicato nella Città di Roma c/o Stazione Tiburtina".

Tale busta dovrà, a sua volta, essere inserita in una seconda busta recante, sul frontespizio, in alto a sinistra la seguente dicitura: "Selezione per la vendita del comparto edificatorio C1 ubicato nella Città di Roma c/o Stazione Tiburtina".

Nella medesima busta interna, 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.

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

Notaio FABRIZIO CAPPUCCIO
c/o Studio Notarile
Via del Corso, 303
Cap 00186 - Roma

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

A partire dal 16 febbraio 2019

fino alle ore 12:00 del giorno 15 aprile 2019 CET (Central European Time)

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 4.

L'invio della busta contenente l'offerta rimane a totale rischio e a spese degli offerenti restando esclusa qualsivoglia responsabilità di FS Sistemi Urbani s.r.l. e Ferservizi S.p.A. 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.

Si precisa che non si terrà conto delle proposte che dovessero pervenire o essere consegnate in ritardo, intendendosi FS Sistemi Urbani s.r.l. e Ferservizi S.p.A. esonerate da ogni responsabilità per gli eventuali ritardi di recapito o per la consegna fatta ad indirizzo diverso da quello indicato o se, per qualsiasi motivo, la busta non pervenga entro il previsto termine di ricezione (data 15/04/2019 - ore 12:00 CET).

5. Selezione della migliore offerta e adempimenti connessi

La ricezione delle offerte non comporta per FS Sistemi Urbani S.r.l., Ferservizi S.p.A. e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. alcun obbligo o impegno nei confronti dell'offerente n'è, per quest'ultimo, alcun diritto a qualsivoglia prelazione o prestazione da parte di FS Sistemi Urbani S.r.l., Ferservizi S.p.A. e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

Ricevute le offerte, il Notaio procederà alla apertura delle buste e, sulla base delle offerte presentate, quali risultanti da apposito Verbale redatto dal Notaio incaricato, il team appositamente costituito da membri del Gruppo FS, procederà alla redazione della graduatoria e successivamente procederà alla selezione del miglior offerente come previsto dal punto 6.1 che segue.

È fatta salva, comunque, la piena facoltà di R.F.I. SpA. di interrompere la procedura e di non procedere alla selezione del miglior offerente e di tale eventuale decisione Ferservizi SpA ne darà comunicazione.

La selezione si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il notaio procederà alla apertura delle buste ed alla relativa verbalizzazione e gli Offerenti non saranno ammessi a presenziare;
- successivamente il notaio procederà alla verifica della correttezza formale delle offerte 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 il team, sulla base delle risultanze poste a Verbale dal Notaio incaricato, procederà alla redazione della graduatoria sulla base del criterio meglio esplicitato al punto 1.2;
- in caso di parità tra le offerte, ai relativi offerenti sarà comunicato, a mezzo di lettera raccomandata AR., anticipata via fax ovvero a mezzo telegramma, che sarà data loro la possibilità di effettuare un solo rilancio, anche con possibilità di modificare l'opzione e quindi l'oggetto dell'offerta, in forma segreta ed in busta chiusa da inoltrare presso l'indirizzo del Notaio incaricato entro la data che sarà comunicata nella raccomandata A.R. anticipata via fax ovvero a mezzo telegramma, con una offerta incondizionata, ferma ed irrevocabile con lo stesso termine di validità di quella già presentata;
- Ferservizi S.p.A. potrà procedere alla comunicazione al miglior offerente solo a seguito di approvazione da parte di Rete Ferroviaria Italina S.p.A.;
- Ferservizi S.p.A. procederà alla comunicazione al miglior offerente che l'offerta dallo stesso presentata è risultata essere la migliore a mezzo raccomandata A.R.;

coerentemente a quanto previsto al punto che precede, Ferservizi S.p.A. 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 superiore o pari al prezzo base.

La ricezione delle offerte non comporta per FS Sistemi Urbani S.r.l., Ferservizi S.p.A. e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. alcun obbligo o impegno alla alienazione nei confronti degli Offerenti né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o prelazione da parte di FS Sistemi Urbani S.r.l., Ferservizi S.p.A. e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. a qualsiasi titolo e/o ragione.

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., FS Sistemi Urbani S.r.l. e Ferservizi S.p.A. si riservano a loro insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di recedere in ogni momento dalle trattative, prima della stipula del Contratto Preliminare, 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, anche del solo interesse negativo.

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

Entro lo stesso termine, il nominato dovrà provvedere ad inoltrare a Ferservizi S.p.A., 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 S.p.A./Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. a condizione che, contestualmente alla accettazione della nomina, presenti idonea garanzia, secondo quanto previsto al precedente punto 3.

Nell'ipotesi in cui il nominato non accetti o tale nomina non venga effettuata validamente e nel termine di 15 (quindici) giorni naturali, consecutivi al ricevimento della comunicazione al miglior offerente gli effetti di tale comunicazione si consolideranno in capo al nominante che sarà tenuto ad adempiere ad ogni obbligo conseguente.

Almeno 7 (sette) giorni prima della data fissata per la stipula del Contratto Preliminare 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 Contratto Preliminare, da cui risulti che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 seguenti c.c. nonché certificato originale del casellario giudiziale;
- 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 Contratto Preliminare, 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. Tale documentazione dovrà essere completata dal Certificato dell'anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato e dal certificato originale del Casellario Giudiziale del

sottoscrittore dell'offerta e di tutti i soggetti rilevanti come definiti nello schema di offerta allegato sub B;

Qualora il miglior offerente non si presenti per la stipula del Contratto Preliminare nel giorno, luogo ed ora indicatigli, decadrà da ogni suo diritto. In tal caso, ovvero in ogni caso nel quale non si addivenga alla stipula del Contratto Preliminare per fatto imputabile al miglior offerente, ovvero nell'ipotesi di revoca della propria offerta nel corso della selezione, espressa rinuncia, mancata consegna dei documenti richiesti per la stipula o di consegna di documenti mendaci o incompleti o di documenti da cui risulti l'incapacità a contrarre Ferservizi S.p.A., in nome e per conto di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., incamererà le somme costituenti il deposito cauzionale ovvero escuterà la garanzia prestata in fase di presentazione dell'Offerta.

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.

Durante le fasi negoziali finalizzate al perfezionamento della compravendita immobiliare, Ferservizi S.p.A. tratterà dati personali degli amministratori, legali rappresentanti e dipendenti degli offerenti, acquisiti direttamente o indirettamente dagli offerenti. Tali dati dovranno essere gestiti in conformità con il Regolamento UE 2016/679.

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679, i dati personali degli amministratori, legali rappresentanti e dipendenti degli offerenti, acquisiti direttamente o indirettamente nell'ambito della presente procedura ovvero in sede di sottoscrizione delle conseguenti intese contrattuali, verranno trattati dalle Società del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, secondo le modalità di seguito dettagliate.

Titolare e DPO.
Il titolare e Responsabile del trattamento per la fase di gestione della presente procedura e contrattualizzazione della compravendita è Ferservizi S.p.A., rappresentata dall'Amministratore Delegato, contattabile all'indirizzo mail titolaretrattamento@ferservizi.it, con sede legale in Piazza della Croce Rossa, 1 Roma.

Il Data Protection Officer è contattabile all'indirizzo mail: protezionedati@ferservizi.it.

Tipologia di dati.
I dati personali oggetto di trattamento rientrano nelle seguenti categorie:
Dati Comuni: dati anagrafici, codice di identificazione fiscale, identificativi documenti di identità (n. patente/C.I./Passaporto), dati di contatto (PEC, e-mail, contatti telefonici) coordinate bancarie, dati economico/finanziari, reddituali.
Dati dell'Offerente selezionato: dati in materia di casellario giudiziale, di anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato e dei relativi carichi pendenti, o la qualità di imputato o di indagato.

I predetti dati saranno trattati con supporti informatici e cartacei in modo da garantire idonee misure di sicurezza e riservatezza.

Finalità del trattamento. I dati vengono raccolti per lo svolgimento delle seguenti attività:

a) per l'espletamento della presente procedura (Base giuridica: Contrattuale);

b) per la fase inerente la contrattualizzazione della compravendita (Base giuridica: Contrattuale);

L'acquisizione dei dati per il perseguimento delle suddette finalità ha natura obbligatoria, un eventuale rifiuto al conferimento comporta per Ferservizi S.p.A. l'impossibilità di gestire le attività inerenti l'espletamento della presente procedura e di conseguenza il mancato perfezionamento dell'acquisto dell'immobile.

I dati acquisiti per il perseguimento delle suddette finalità saranno trattati esclusivamente da Ferservizi S.p.A., e non saranno oggetto di comunicazione e/o diffusione a soggetti terzi destinatari, salvo per adempimenti di legge.

Conservazione dei dati. I dati personali resi dagli offerenti per le finalità sopra esposte verranno conservati per un periodo di tempo non superiore a 10 anni dalla data di sottoscrizione dell'atto di compravendita.

Diritti degli interessati. Il "Regolamento GDPR" (artt. da 15 a 23) conferisce agli interessati l'esercizio di specifici diritti. In particolare, in relazione al trattamento dei propri dati personali, gli interessati hanno diritto di chiedere a Ferservizi S.p.A., l'accesso, la rettifica, la cancellazione, la limitazione, l'opposizione e la portabilità; inoltre possono proporre reclamo, nei confronti dell'Autorità di Controllo, che in Italia è il Garante per la Protezione dei Dati Personali.

L'interessato in qualsiasi momento può chiedere di esercitare i propri diritti inviando a Ferservizi S.p.A., apposita richiesta ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

Per l'espletamento della presente procedura:

Data Manager contattabile al seguente indirizzo mail r.litardi@ferservizi.it ovvero rivolgendosi al DPO contattabile al seguente indirizzo mail: protezionedati@ferservizi.it.

Per la fase inerente la contrattualizzazione della compravendita:

f.rossi@ferservizi.it ovvero rivolgendosi al DPO protezionedati@ferservizi.it.

6. Step contrattuali

A seguire vengono meglio disciplinate e descritte le varie fasi funzionali per addivenire alla stipula del Contratto definitivo di compravendita.

6.1 Selezione miglior offerente

I partecipanti potranno optare per una sola delle due opzioni. L'offerta migliore sarà individuata con il criterio del maggior prezzo offerto rispetto alla base di gara. Nell'ipotesi in cui dovessero

pervenire offerte sia per l'opzione A che per l'opzione B si sceglierà la migliore offerta tra quelle presentate.

Il criterio di selezione delle offerte è quello del prezzo più alto complessivamente offerto che dovrà in ogni caso essere:

- nel caso di offerta di acquisto per l'Opzione A maggiore ad euro € 19.700.000,00 oltre IVA e oneri come previsti per legge;
- nel caso offerta di acquisto per l'Opzione B maggiore ad € 12.450.000,00 oltre IVA e oneri come previsti per legge.

Con la sottoscrizione e presentazione dell'offerta con le caratteristiche previste nel presente invito ad offrire, l'offerente accetta ed assume senza riserve ed accezioni l'obbligo al rispetto di tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel presente invito ad offrire ed a porre in essere le attività previste a suo carico.

In mancanza potrà darsi luogo all'incameramento/escussione della garanzia prestata nei limiti ed alle condizioni previste nel presente invito ad offrire.

La comunicazione di selezione del miglior offerente avverrà entro 15 giorni lavorativi dal termine ultimo previsto per la presentazione delle offerte di cui al punto 4 che precede.

6.2 Data Room

Per acquisire le informazioni tecniche e urbanistiche funzionali alla decisione di presentare l'offerta, gli interessati potranno fare riferimento a FS Sistemi Urbani, piazza della Croce Rossa 1 Roma. Gli interessati potranno, previa richiesta scritta da formalizzarsi all'indirizzo pec: segreteria@pec.fssistemiurbani.it, prendere visione ed, eventualmente, estrarre copia della documentazione contenuta nella data room costituita presso la sede della stessa FS Sistemi Urbani in Roma, Piazza della Croce Rossa 1.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, all'interno della suddetta data room è presente:

a) documentazione tecnica/progettuale e urbanistica riferita all'ambito urbano ed al Comparto oggetto della presente vendita;

b) esiti di precedenti campagne di indagini geotecniche ed archeologiche svolte da RFI su aree limitrofe a quelle oggetto del presente invito ad offrire;

c) Planimetrie e documentazione tecnica relativa ai sottoservizi ferroviari conosciuti;

d) Documentazione inerente i vincoli di cui al D. lgs n. 42/04;

Tale documentazione, a disposizione di tutti gli interessati dalla data di pubblicazione del presente Invito ad Offrire, non potrà essere divulgata in nessun modo.

6.3 Contratto Preliminare di Compravendita

Il Contratto Preliminare di compravendita verrà sottoscritto entro 90 giorni lavorativi decorrenti dalla comunicazione al miglior offerente che l'offerta presentata dallo stesso è risultata essere la migliore a condizione che:

- il lotto edificabile denominato "comparto C1" sia stato liberato a cura di RFI da persone e/o cose, fermo restando quanto previsto al successivo punto 6.4.2; laddove entro il predetto termine il lotto non sia liberato, le parti potranno concordare un nuovo termine per la stipula del contratto preliminare senza che l'offerente possa avanzare alcuna pretesa di indennizzo o danni nei confronti di RFI.
- gli enti titolari del diritto di preferenza di cui alla L 210/85 non abbiano manifestato di voler esercitare tale diritto.

Congiuntamente alla sottoscrizione del Contratto Preliminare, il Promissario Acquirente verserà una somma pari al 30% dell'importo complessivo del prezzo di vendita offerto, mediante assegno circolare intestato a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

Tale versamento costituirà garanzia e sarà imputato al pagamento del Prezzo nel caso di sottoscrizione del Contratto Definitivo ovvero trattenuto in caso di inadempienza dell'offerente. Qualora il Contratto Definitivo non fosse sottoscritto la predetta somma verrà restituita al Promissario Acquirente, ove dovuto, nel medesimo importo e non nel doppio, derogando le Parti a quanto disposto dal primo e dal secondo comma dell'articolo 1385 cod. civ.

Con la sottoscrizione del Contratto Preliminare di Compravendita, il Promissario acquirente assumerà l'obbligo di stipulare il contratto definitivo di compravendita entro il termine massimo di 7 mesi successivi alla stipula del medesimo Contratto Preliminare.

Il Promissario Alienante alla sottoscrizione del preliminare darà luogo alla restituzione della garanzia prestata congiuntamente alla presentazione dell'Offerta (se presentata in assegno potrà essere utilizzato come parte dell'importo da versare al preliminare).

Tutti gli oneri e le spese, ivi incluse quelle notarili, relative alla stipula del contratto preliminare di compravendita e dei suoi dipendenti saranno a carico del Promissario acquirente.

6.4 Passività ambientali/archeologiche e consegna degli immobili

6.4.1 Obblighi relativi alla risoluzione di eventuali passività ambientali

Il Venditore non ha svolto indagini ambientali preliminari finalizzate ad accertare la presenza di eventuali passività ambientali a carico delle aree oggetto della vendita; RFI non garantisce quindi che il comparto C1 è libero da sostanze e/o residui e/o rifiuti, anche nel sottosuolo, che determinino l'obbligo di provvedere alla bonifica dell'area oggetto di vendita.

Tutti i costi, gli oneri e le attività di specie che si rendessero necessarie in relazione alle attività previste ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., finalizzate alla risoluzione delle passività ambientali che saranno eventualmente riscontrate saranno a carico del soggetto acquirente che, pertanto, espressamente solleverà, in sede di stipula del contratto preliminare e di quello definitivo di compravendita, il Venditore da qualsivoglia obbligo, responsabilità ed onere ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie in relazione ai punti che precedono, eccezion fatta per quanto previsto in caso di avveramento delle condizioni di cui al punto 6.5 che segue.

Il promissario acquirente dovrà tenere RFI manlevata ed indenne da qualsiasi danno, perdita ed effetto negativo, conseguente alle attività svolte sull'area, anche se provocato a terzi.

Si precisa altresì che su limitate porzioni dell'area oggetto di vendita, il Venditore ha già eseguito indagini archeologiche preliminari i cui esiti non hanno evidenziato preesistenze archeologiche. Tale documentazione fa parte della data room sopra richiamata con specifica indicazione delle porzioni di aree non indagate. Ciò non comporta nessuna assunzione di impegno e/o garanzia da parte del Venditore in ordine allo stato archeologico dei luoghi.

6.4.2 Consegna degli immobili e dismissione sottoservizi ferroviari

Come già specificato nel punto 1.1, i fabbricati presenti sulle aree, Fabb. 1-2-3 (quota parte del fabbricato 3 è in area di proprietà RFI e quota parte nel P11) sono attualmente utilizzati da personale del Gruppo FS e da personale della Polfer. RFI provvederà a liberarli da persone e/o cose prima della stipula del contratto preliminare di compravendita.

Contestualmente alla stipula del Contratto Preliminare, dunque, si procederà alla formale consegna degli immobili (Cfr. planimetria inserita in data room al punto 6.2) al Promissario Acquirente (escluso l'Ex serbatoio) mediante la sottoscrizione congiunta di apposito verbale con il quale si darà atto che l'area ed i fabbricati sono liberi da persone e/o cose.

Con l'immissione nel possesso il Promissario Acquirente sarà nominato custode e, prima dell'avvio di ogni intervento di costruzione, potrà procedere, a propria cura e spese, alla demolizione dei fabbricati (eccetto l'Ex serbatoio idrico) ed alle relative indagini ambientali, archeologiche e belliche.

A tal riguardo si precisa che tali indagini non potranno interessare l'area approssimativamente evidenziata nella planimetria presente nella data room di cui al precedente punto 6.2 per la presenza di sottoservizi ferroviari attivi che verranno disattivati da RFI prima della stipula del contratto definitivo di compravendita ai fini della successiva rimozione, come meglio specificato al punto 7.2 che segue. L'area in oggetto sarà perimetrata sul posto da RFI all'atto di consegna degli immobili.

6.5 Condizioni risolutive del Contratto Preliminare di compravendita

Nell'ambito del Contratto Preliminare di compravendita verrà espressamente prevista la risoluzione qualora si verifichi anche una sola delle seguenti condizioni:

- in esito all'esecuzione da parte del Promissario Acquirente delle indagini archeologiche e della Bonifica Ordigni Esplosivi (BOE) sul comparto C1, eventualmente anche richieste dalle competenti Autorità, dovessero emergere risultanze archeologiche tali da comportare una **diminuzione della SUL** oggetto di vendita **superiore al 10% (dieci per cento)**; diminuzione da determinarsi in contraddittorio tra il Promissario Acquirente ed il Soggetto Venditore.
- in esito all'esecuzione da parte del Promissario Acquirente delle necessarie indagini ambientali preliminari, dovessero emergere sul comparto oggetto di vendita superamenti delle concentrazioni soglia di contaminazione previste dalla vigente normativa (D. Lgs n. 152/06) per le destinazioni d'uso dei comparti medesimi, tali da determinare costi stimati per gli interventi di bonifica ambientale (ulteriori rispetto a quelli inerenti le attività di demolizione dei fabbricati e delle relative attività di scavo e smaltimento del materiale di risulta) superiori ad euro 1.000.000,00 (un milione/00). Il superamento della suddetta soglia di euro 1.000.000,00 (un milione/00) verrà verificato in contraddittorio tra il Promissario Acquirente ed il Soggetto Venditore utilizzando come parametro le voci di tariffa RFI vigenti al momento della verifica. In tal caso sarà facoltà di RFI farsi carico degli eventuali maggiori costi (rispetto alla soglia di euro 1.000.000,00) che dovessero emergere a seguito della suddetta verifica ed il Promissario Acquirente sarà obbligato a proseguire gli interventi di bonifica senza poter al riguardo far valere la relativa condizione risoluzione del Contratto Preliminare qualunque sia l'impatto degli esiti delle suddette indagini ambientali preliminari sui tempi di completamento degli interventi di bonifica.

Con riferimento alle condizioni innanzi indicate, il Promissario Acquirente potrà effettuare a propria cura e spese tutte le demolizioni dei fabbricati, le indagini ed i relativi accertamenti tecnici (con le limitazioni di cui al precedente articolo 6.4.2.) entro sei mesi dalla **consegna degli Immobili**. Decorso inutilmente il predetto termine di sei mesi, senza che il Promissario Acquirente comunichi ad RFI S.P.A., a mezzo raccomandata A/R, ritrovamenti archeologici e/o passività ambientali tali da determinare l'avveramento delle condizioni in questione, il Promissario Acquirente non potrà attivare le condizioni risolutive sopra indicate.

In caso di avveramento delle condizioni risolutive di cui sopra e qualora RFI non dovesse farsi carico dei maggiori costi di bonifica ambientale, non si procederà alla stipula del contratto definitivo ed RFI si obbliga a restituire l'importo pari al 30% del prezzo di compravendita offerto, versato al momento della sottoscrizione del Contratto Preliminare di compravendita, senza che il Promissario Acquirente possa avanzare alcuna pretesa in ordine ai costi eventualmente sostenuti per le demolizioni e le indagini ambientali/archeologiche/BOE che rimarranno a suo esclusivo carico.

Nel caso di mancato avveramento delle condizioni risolutive si procederà alla stipula del Contratto definitivo, alle condizioni previste al successivo punto 6.6.

Le condizioni risolutive sono rinunciabili da parte del Promissario Acquirente.

6.6 Contratto Definitivo di Compravendita e contratto di impegno

In caso di mancato avveramento delle condizioni risolutive di cui al precedente paragrafo 6.5 si procederà con la stipula del Contratto Definitivo di Compravendita nei termini di cui al precedente punto 6.3, il quale, nell'ipotesi di autorizzazione all'alienazione dell'ex serbatoio idrico sarà condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli enti preposti ai sensi del D.Lgs 42/04 limitatamente a detto ex serbatoio idrico.

Contestualmente alla sottoscrizione del **Contratto Definitivo di Compravendita** l'Acquirente:

- corrisponderà in favore di RFI la restante parte del prezzo del corrispettivo rispetto alla somma pari al 30% del prezzo versata ai sensi del precedente punto 6.3;
- si procederà alla formale consegna dell'area dell'erigendo Parcheggio P11 all'Acquirente mediante la sottoscrizione congiunta di apposito verbale nell'ambito del quale si preciseranno anche i relativi obblighi di custodia dell'Acquirente.

Nel Contratto Definitivo di compravendita sarà espressamente previsto:

- che, nel caso di acquisto avente ad oggetto l'Opzione A, sono a carico dell'Acquirente tutte le verifiche urbanistiche ed edilizie inerenti le modalità attuative per l'edificazione della SUL a destinazione commerciale, il quale dovrà quindi adempiere a propria cura e spese a tutte le condizioni previste dalla legislazione vigente sul commercio, ivi incluso il soddisfacimento degli eventuali ulteriori standard urbanistici rispetto a quelli ad oggi assolti dal parcheggio P11, senza che al riguardo il suddetto Acquirente possa avanzare alcuna pretesa nei confronti di RFI;
- che la responsabilità del Venditore in caso di evizione sia limitata esclusivamente al prezzo pagato con esclusione di ogni altro indennizzo, con espressa accettazione da parte dell'Acquirente di tale limitazione di garanzia;
- che tutti gli oneri e le spese, ivi incluse quelle notarili, relative alla stipula del contratto definitivo di compravendita e dei suoi dipendenti saranno a carico dell'Acquirente.

Qualora il Promissario Acquirente non dovesse presentarsi alla data prevista per la stipula del contratto definitivo di compravendita, si procederà al definitivo incameramento da parte di RFI della somma **pari al 30% dell'importo complessivo del prezzo di vendita, versata mediante assegno circolare alla sottoscrizione del Contratto Preliminare di compravendita.**

Alla sottoscrizione del **Contratto d'Impegno** (che avverrà contestualmente alla sottoscrizione del Contratto definitivo di Compravendita), l'Acquirente presenterà, a garanzia della corretta e tempestiva esecuzione dell'obbligo di eseguire entro 24 mesi dalla sottoscrizione del Contratto d'Impegno la progettazione esecutiva del parcheggio P11, di realizzare entro 48 mesi dalla sottoscrizione del Contratto d'Impegno il suddetto Parcheggio e di manutenerlo fino all'acquisizione al patrimonio comunale ed al fine di manlevare RFI da qualsiasi pregiudizio economico conseguente alla mancata progettazione, realizzazione e manutenzione del medesimo Parcheggio, apposita fideiussione bancaria rilasciata da soggetto gradito da RFI, in

forma di contratto autonomo di garanzia -per il quale dovrà essere utilizzato lo schema di contratto di fideiussione allegato sub D al presente invito ad offrire - per un importo di euro 1.083.000,00 (euro unmilioneottantatremila /00).

Il Promissario Acquirente dovrà comunicare ad RFI preventivamente alla stipula del Contratto d'Impegno tutti i dettagli per l'univoca identificazione del soggetto garante e la stessa RFI accetterà solo garanzie rilasciate da garanti oggetto di gradimento del Gruppo FS, valutata l'affidabilità creditizia, effettuando la valutazione dei relativi requisiti di natura economico patrimoniale.

Qualora emergano variazioni sfavorevoli delle condizioni economico-patrimoniali del soggetto garante per il quale RFI abbia espresso il proprio gradimento, l'Acquirente su richiesta di RFI dovrà sostituire, entro 60 giorni dalla richiesta, il garante con un soggetto di gradimento della stessa RFI.

Tale fideiussione sarà svincolata nella misura dell'85% in proporzione all'avanzamento dell'esecuzione dei lavori attestato da appositi SAL debitamente autorizzati dall'Acquirente e per la restante parte del 15% all'acquisizione dell'opera al patrimonio comunale. La fideiussione dovrà essere irrevocabile ed a prima richiesta, intestata a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., contenente la rinuncia da parte dell'Istituto fideiubente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile, rilasciata da primario istituto di credito, valida fino all'acquisizione dell'opera al patrimonio comunale. All'interno della fideiussione dovrà, altresì, risultare esplicitamente che il fideiussore solleva Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. 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 S.p.A. non abbia proposto istanza contro l'offerente o non l'abbia coltivata;

Nell'ambito del sopra citato Contratto di Impegno, il Venditore assumerà anche l'impegno a rilasciare in favore di RFI, al momento dell'aggiudicazione del relativo contratto di appalto per la realizzazione del parcheggio P11, un "addendum" della suddetta fideiussione con la quale si procederà ad adeguare l'importo della garanzia al 10% dell'importo dei lavori aggiudicati.

La suddetta garanzia ed il relativo "addendum" saranno riconsegnate all'Acquirente nel momento della effettiva consegna dell'opera a Roma Capitale, comprensiva di Certificato di Collaudo Tecnico-Amministrativo con contestuale acquisizione della stessa al patrimonio comunale.

7. Obblighi dell'Acquirente

7.1 Progettazione e realizzazione del parcheggio P11

Contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo di compravendita l'Acquirente sottoscriverà specifico Contratto d'Impegno con RFI in cui si assumerà, nei termini di cui al

presente articolo ed in ossequio a quanto previsto nella citata Convenzione, l'obbligo di selezionare, mediante l'indizione di apposite procedure di selezione ad evidenza pubblica nel rispetto della normativa in materia di procedure di affidamento di Appalti Pubblici per quanto applicabili alle opere di urbanizzazione a scomputo, operatori economici ai quali far eseguire:

- entro 24 mesi dalla sottoscrizione del Contratto d'Impegno, l'elaborazione dell'aggiornamento del Progetto definitivo del parcheggio P11, approvato dalla Conferenza di servizi del 15 luglio 2004 (inserito all'interno della data room di cui al punto 6.2 che precede) da redigere con particolare riferimento alla normativa intervenuta e sulla base delle tariffe RFI vigenti, e la successiva progettazione esecutiva, validata ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 50/2016;
- entro 48 mesi dalla sottoscrizione del Contratto d'Impegno, la realizzazione del parcheggio P11.

Considerato che la superficie di parcheggio da realizzare soddisfa nella sua totalità il fabbisogno di parcheggi di standard, oltre che del comparto C1, anche dei comparti C2 e C3 di proprietà di RFI, quest'ultima si impegna a rimborsare all'Acquirente per la parte di propria competenza (il 37% nel caso di vendita avente ad oggetto l'opzione A ovvero il 60% nel caso di vendita avente ad oggetto l'opzione B) del costo di progettazione e realizzazione del parcheggio (comprensivo di indagini archeologiche, sondaggi preliminari e bonifiche) solo a seguito dell'avvio dei lavori con le seguenti modalità:

1. 37% (nel caso di vendita avente ad oggetto l'opzione A) o 60% (nel caso di vendita avente ad oggetto l'opzione B) dell'importo dei SAL, entro 60 giorni dalla relativa autorizzazione al pagamento dei singoli SAL da parte dell'Acquirente, eccetto quanto previsto al punto 8.2;
2. 37% (nel caso di vendita avente ad oggetto l'opzione A) o 60% (nel caso di vendita avente ad oggetto l'opzione B) dell'importo dell'ultimo SAL, al momento dell'acquisizione dell'opera al patrimonio comunale, fatto salvo quanto previsto al punto 8.2.

In merito alle attività progettuali e di realizzazione della richiamata opera di urbanizzazione a scomputo, si precisa che:

- l'Acquirente, nell'ambito delle attività di aggiornamento del Progetto definitivo (*project review*) inserito all'interno della Data room di cui al punto 6.2, prima dell'espletamento della successiva fase di progettazione esecutiva e di realizzazione, dovrà ottenere da RFI espressa autorizzazione, con particolare riferimento alle modalità tecniche/realizzative necessarie a non pregiudicare l'esercizio ferroviario, ed al fine di sottoporre tale *project review* all'esame di Roma Capitale per acquisire ogni altra autorizzazione/nulla osta necessaria alla successiva realizzazione e presa in consegna dell'opera da parte dell'Amministrazione comunale;
- a prevedere nella suddetta *project review* una servitù di passaggio carrabile a favore di RFI per il passaggio di mezzi di manutenzione di linea;
- la Direzione dei Lavori appaltati sarà affidata a tecnici/società scelti da RFI, fermo restando che i costi sostenuti per la direzione lavori saranno ripartiti tra RFI e l'Acquirente

con la medesima proporzione dei lavori (37% RFI e 63% Acquirente nel caso di Vendita avente ad oggetto l'Opzione A ovvero 60% RFI e 40% Acquirente nel caso di Vendita avente ad oggetto l'Opzione B);

- la progettazione esecutiva dell'opera dovrà prevedere soluzioni tecniche (predisposizioni per futura eventuale connessione con passerella pedonale) volte a garantire il rispetto di quanto previsto dall'Atto d'Obbligo rilasciato a favore del Comune di Roma, per atto del Notaio Paolo Castellini del 21 dicembre 2005, Rep. 70009/14928 con il quale RFI si è impegnata nei confronti di Roma Capitale alla costituzione, a carico delle porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato posto nel comparto denominato C2 del PdA della stazione Tiburtina, di una servitù perpetua di passaggio pedonale alla stessa quota del passaggio pedonale perpetuo interno alla piastra di stazione, che collegherà la medesima piastra di stazione con il parcheggio pubblico P11;
- ai sensi e nei termini di cui all'art. 13 della Convenzione, il Parcheggio P11 sarà soggetto, in corso d'opera, a collaudo tecnico amministrativo da parte di una commissione composta da tre membri (2 nominati da RFI ed 1 nominato dall'Acquirente); il collaudo statico sarà eseguito da uno dei componenti della commissione nominato da RFI. I costi della commissione di collaudo saranno ripartiti tra RFI e l'Acquirente con la medesima proporzione dei lavori (37% RFI e 63% Acquirente nel caso di Vendita avente ad oggetto l'Opzione A ovvero 60% RFI e 40% Acquirente nel caso di Vendita avente ad oggetto l'Opzione B);
- resteranno a carico dell'Acquirente le restanti obbligazioni relative a manutenzione ordinaria e straordinaria del Parcheggio P11 fino dell'acquisizione dell'opera al patrimonio comunale, consegna e garanzie disciplinate dal sopra citato articolo 13 della Convezione;
- il promissario acquirente in sede di presentazione dell'offerta e con i successivi contratti preliminare, e contratto di impegno si obbliga:
    - a sviluppare l'aggiornamento della progettazione definitiva e la progettazione esecutiva e ad eseguire la realizzazione dell'opera rispettivamente entro 24 mesi ed entro 48 mesi dalla sottoscrizione del Contratto d'Impegno come sopra specificato, fatte salve eventuali modifiche delle tempistiche espressamente indicate da RFI e/o Roma Capitale in sede di condivisione del progetto definitivo/esecutivo.

7.2 Rimozione sottoservizi e sottoservizi ferroviari.

In riferimento ai sottoservizi ferroviari attivi insistenti sul sedime del Comparto C1 e dell'erigendo parcheggio P11, ad oggi conosciuti (Cfr. contenuto data room di cui al punto 6.2), RFI si impegna, entro la data di stipula del contratto preliminare di compravendita a disattivare detti sottoservizi, ad eccezione dei sottoservizi ferroviari insistenti sull'area individuata nella planimetria contenuta in data room che saranno disattivati entro la data di stipula del contratto definitivo di compravendita, al fine di consentirne la successiva rimozione a cura e spese dell' Acquirente.

Fatto salvo quanto innanzi precisato, l'Acquirente dovrà sia nel contratto preliminare che nel contratto definitivo di compravendita impegnarsi:

- a provvedere, previa autorizzazione di RFI, alla rimozione dei sottoservizi ferroviari attivi, eventualmente esistenti sul comparto C1 e C2 (qualora interferenti con la realizzazione dei parcheggi pertinenziali del lotto C1) e P11 ed ulteriori rispetto a quelli ad oggi conosciuti. Tali attività dovranno comunque essere eseguite in conformità con le indicazioni funzionali e le prescrizioni tecniche fornite da RFI che rimborserà all'Acquirente i costi sostenuti utilizzando come parametro le voci di tariffa RFI vigenti;
- a provvedere, a propria cura e spese, alla eventuale rimozione e/o delocalizzazione di sottoservizi esistenti sui comparti C1, C2 (qualora interferenti con la realizzazione dei parcheggi pertinenziali del lotto C1) e P11 di natura non ferroviaria con le modalità concordate direttamente con i relativi gestori/Enti di pubblici servizi (acqua, energia elettrica, gas, fognatura, dati etc.);
- resta inteso che l'Acquirente provvederà altresì a propria cura e spese alla rimozione e/o delocalizzazione di tutti gli eventuali sottoservizi inattivi e sottoservizi ad uso dei fabbricati che verranno rinvenuti sui comparti C1, C2 (qualora interferenti con la realizzazione dei parcheggi pertinenziali del lotto C1) e P11.

N.B.: per sottoservizi ferroviari si intendono i sottoservizi riferibili e/o installati dalle società del Gruppo FS per attività comunque connesse alla circolazione ferroviaria e/o all'alimentazione della stazione Tiburtina.

8. Contributo per il rilascio del permesso di costruire

Nel contratto definitivo di compravendita, relativamente al Contributo di Costruzione ex art. 16 del DPR n. 380/01 interamente a carico dell'Acquirente, sarà espressamente previsto che:

1. nel caso in cui la quota parte del costo di progettazione e realizzazione del parcheggio di competenza dell'Acquirente fosse superiore agli oneri di urbanizzazione quantificati da Roma Capitale, troverà in ogni caso applicazione il criterio di ripartizione dei costi realizzativi del parcheggio di cui ai precedente punto 7.1 in funzione dell'oggetto di vendita (37% RFI e 63% Acquirente nel caso di Vendita avente ad oggetto l'Opzione A ovvero 60% RFI e 40% Acquirente nel caso di Vendita avente ad oggetto l'Opzione B);
2. nel caso in cui la quota parte di costo di progettazione e realizzazione del parcheggio di competenza dell'Acquirente fosse inferiore agli oneri di urbanizzazione quantificati da Roma Capitale, troverà comunque applicazione il criterio di ripartizione dei costi realizzativi del parcheggio di cui ai precedenti punti 7.1 in funzione dell'oggetto di vendita (37% RFI e 63% Acquirente nel caso di Vendita avente ad oggetto l'Opzione A ovvero 60% RFI e 40% Acquirente nel caso di Vendita avente ad oggetto l'Opzione B) fermo restando l'obbligo dell'Acquirente di versare il conguaglio a Roma Capitale ovvero, alternativamente, ad RFI qualora espressamente autorizzato dalla stessa Roma Capitale in ragione dei costi sostenuti da RFI per l'urbanizzazione complessiva dell'area ricompresa nel perimetro del Piano di Assetto di Roma Tiburtina.
3. il contributo al costo di costruzione, nella misura quantificata da Roma Capitale al momento

del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere versato dall'Acquirente direttamente a RFI, qualora autorizzato da Roma Capitale, sulla base di quanto stabilito dalla Deliberazione Giunta Comunale n.37/2008 presente nella data room di cui al punto 6.2.

*****

Allegati:

A: planimetria immobili

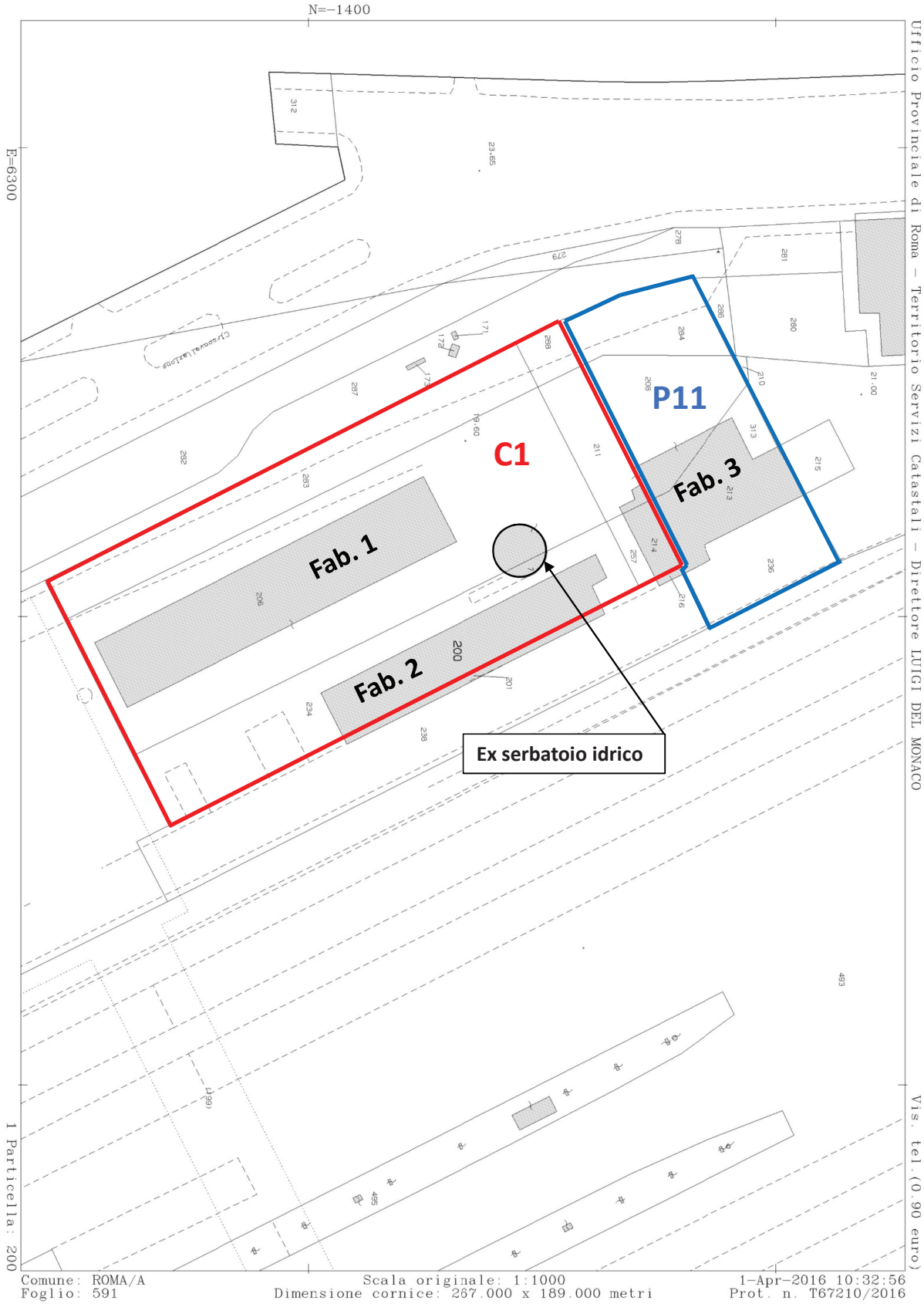
B: schema di offerta

C: schema garanzia offerta

D: schema garanzia progettazione ed esecuzione P11

Le competenti sedi territoriale di Ferservizi e di FS Sistemi Urbani restano disponibili a riscontrare le richieste degli offerenti inerenti il bene descritto nel presente "Invito ad Offrire", anche attraverso sopralluoghi congiunti, e per ogni ulteriore, dettagliata informazione relativa all'immobile ed ai contenuti del presente "Invito ad Offrire".

ALLEGATO A - stralcio foglio catastale n. 591 (non in scala)



FERSERVIZI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

Allegato B

Offerta economica per l'acquisto del lotto edificabile denominato "comparto C1" localizzato in adiacenza all'ingresso lato Nomentano della Nuova Stazione di Roma Tiburtina e ricompreso nel perimetro del Piano di Assetto Urbanistico di Roma Tiburtina (di seguito anche "Immobile")

a) Il/La Sottoscritto/a……..
nato/a a …….. Prov. …… il Codice Fiscale……. residente in ……..……..……..
[allegare documento identità]

b) in qualità di …….
della Società ……..
C.F./P.IVA ……..……
[allegare documento-vedi istruzioni per la compilazione in calce];

c) dichiara di presentare l'offerta, con riserva di nominare, ai sensi dell'art.1401 del codice civile, entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni naturali/consecutivi dall'eventuale comunicazione di cui al paragrafo 5 dell'Invito ad offrire;
La persona con la quale stipulare il contratto di vendita è ……..…… ….……;

d) dichiara di presentare l'offerta in nome e per conto di ……..……....…… ……..……;
[allegare documento identità del terzo nominato];

per l'acquisto (barrare una sola delle seguenti opzioni):
del Comparto C1 con annessi 12.000 mq di diritti edificatori a destinazione ricettivo e 7.000 mq di diritti edificatori a destinazione commerciale (**Opzione A**);
del Comparto C1 con annessi i soli 12.000 mq di diritti edificatori a destinazione ricettivo (**Opzione B**)

di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., offre il prezzo a corpo di (maggiore ad euro 19.700.000,00 nel caso di offerta avente ad oggetto l'opzione A ovvero ad euro 12.450.000,00 nel caso di offerta avente ad oggetto l'opzione B)

€……. (Euro…….....…….....) oltre IVA e oneri come previsti per legge,

accettando senza eccezioni o riserve tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite nell'Invito ad offrire e nell'unita Brochure e dichiarando in particolare di approvare le seguenti condizioni contenute nel richiamato Invito:

1. di ben conoscere lo stato del Comparto, della sua destinazione urbanistica e della sua reale consistenza e di volerlo acquistare nello stato di fatto in cui si trova, compresi gli eventuali diritti ed oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti;
2. di ben conoscere, senza eccezioni o riserve, tutti gli effetti, conseguenze, informative (ivi incluse quelle inerenti il trattamento dei dati personali) e condizioni stabilite nel testo integrale dell'Invito ad Offrire e

dell'unita Brochure e di approvarne tutte le relative condizioni;

3. l'indizione e l'esperimento della procedura di selezione non vincolano in alcun modo FS Sistemi Urbani s.r.l., Ferservizi Spa e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. alle quali rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
4. l'Immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del migliore offerente dovendosi intendere per tale il soggetto che abbia offerto il prezzo più alto complessivamente offerto indipendentemente dall'opzione prescelta ed in ogni caso superiore al prezzo a base d'asta (euro 19.700.000,00 nel caso di offerta avente ad oggetto l'opzione A ovvero ad euro 12.450.000,00 nel caso di offerta avente ad oggetto l'opzione B);
5. Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., FS Sistemi Urbani S.r.l. e Ferservizi S.p.A. si riservano a loro insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di recedere in ogni momento dalle trattative, prima della stipula del Contratto Preliminare, 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, anche del solo interesse negativo;
6. 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;
7. di conferire a favore di RFI, in sede di contratto preliminare e definitivo, apposito mandato con rappresentanza ai fini della presentazione di un'eventuale proposta di Variante Urbanistica al vigente Piano di Assetto avente ad oggetto la riarticolazione delle superfici edificabili attribuite ai comparti di proprietà RFI ricompresi nell'ambito del medesimo Piano di Assetto;
8. Il Venditore non ha svolto indagini ambientali preliminari finalizzate ad accertare la presenza di eventuali passività ambientali a carico delle aree oggetto della vendita; la parte Promissaria Alienante non garantisce quindi che quanto in oggetto è libero da sostanze e/o residui e/o rifiuti, anche nel sottosuolo, che determinino l'obbligo di provvedere alla bonifica dell'area oggetto di vendita;
9. Tutti i costi, gli oneri e le attività di specie che si rendessero necessarie in relazione alle attività previste ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., finalizzate alla risoluzione delle passività ambientali che saranno eventualmente riscontrate saranno a carico del soggetto acquirente che, pertanto, espressamente solleverà, in sede di stipula del contratto preliminare e di quello definitivo di compravendita, il Venditore da qualsivoglia obbligo, responsabilità ed onere ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie in relazione ai punti che precedono, eccezion fatta per quanto previsto in caso di avveramento delle condizioni di cui al punto 6.5 che segue;
10. Congiuntamente alla sottoscrizione del Contratto Definitivo di compravendita del Comparto C1, il Promissario Acquirente dovrà sottoscrivere un Contratto con RFI per l'impegno ad effettuare a propria cura e spese la progettazione, la realizzazione e la manutenzione del parcheggio di standard P11, con le modalità meglio descritte nell'Invito ad offrire.

Con la sottoscrizione della presente, l'offerente consapevole delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni false e della conseguente decadenza dai benefici eventualmente conseguiti (ai sensi degli artt. 75 e 76 D.P.R. 445/2000) sotto la propria responsabilità, nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000, espressamente dichiara:

(nel caso di persona fisica)

- di non trovarsi nella condizione di inabilitazione/interdizione.
- nei propri confronti non sussistono condanne definitive, ivi inclusi i casi di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti reati:
  a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del D.P.R. n. 309/1990, dall'articolo 291-quater del D.P.R. n. 43 del 1973 e dall'articolo 260 del D.Lgs. n. 152/2006, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione Europea;
  b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis,

346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;

c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale, reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

(nel caso di persona giuridica)

- di non essere sottoposto a misure interdittive o cautelari di cui agli artt. 13, 14, 15, 16 e 45 del D.Lgs. 8 giugno 2001 n. 231 e di non trovarsi nella condizione di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi degli artt. 32 ter e 32 quater del Codice Penale e ai sensi del D. Lgs. 231/2001;
- nei confronti del sottoscritto e dei **soggetti rilevanti** (per tali intendendosi in caso di **impresa individuale,** il titolare, il direttore tecnico (se presente); in caso di **società in nome collettivo**, i soci, il direttore tecnico (se presente); in caso di **società in accomandita semplice,** i soci accomandatari, il direttore tecnico (se presente); in caso di **altro tipo di società o di un consorzio,** gli amministratori o in alternativa i membri del consiglio di gestione muniti di potere di rappresentanza il direttore tecnico (se presente), il socio unico persona fisica ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci) non sussistono condanne definitive, ivi inclusi i casi di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti reati:
  a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del D.P.R. n. 309/1990, dall'articolo 291-quater del D.P.R. n. 43 del 1973 e dall'articolo 260 del D.Lgs. n. 152/2006, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione Europea;
  b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
  c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
  d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale, reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
  e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
  f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
  g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

La presente offerta deve considerarsi ad ogni effetto incondizionata, vincolante, a fermo ed irrevocabile per un periodo pari a giorni 180, decorrenti dallo spirare del termine ultimo per la presentazione della stessa.

La garanzia di €……., pari al 5% (cinque percento) del prezzo base, è stata costituita mediante …… (in caso di garanzia presta mediante assegno circolare, indicare le coordinate bancarie Codice IBAN …….....ai fini della restituzione, nei

casi previsti nell'Invito ad offrire).

La persona abilitata a condurre l'eventuale trattativa è il Sig. ……..……..……..……. Tel. …..…..... Mail …….……..……...

Ogni comunicazione dovrà pervenire al seguente indirizzo ……..……...…… …….....

Con la sottoscrizione della presente, si dichiara di ben conoscere, senza eccezioni o riserve, tutti gli effetti, conseguenze, informative (ivi incluse quelle inerenti il trattamento dei dati personali)le condizioni stabilite nel testo integrale della Brochure e dell'Invito ad Offrire e di approvarne tutte le relative condizioni".

FIRMA (leggibile)
…….....…….....

Istruzioni per la compilazione dei 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**; a tal fine scrivere negli appositi spazi: "Mi avvalgo della dichiarazione di cui al punto c";

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. (Allegare copia del titolo giustificativo, mandato con rappresentanza, procura, ecc., in forza del quale si è legittimati a presentare l'offerta).

Allegato C

Luogo ……., data ……..

Oggetto: Contratto autonomo di garanzia

Premesso che:

a) FS Sistemi Urbani s.r.l. e Ferservizi S.p.A. intendono 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 S.p.A. pari al 5% (cinque 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 S.p.A. pari al 5% (cinque per cento) del citato prezzo base e valida fino al 180°(centottantesimo) 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 ferma, 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 S.p.A. un contratto autonomo di garanzia (di seguito la "Garanzia") a favore della stessa Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., escutibile a prima richiesta, per l'importo pari al 5% (cinque 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,

con la presente, la sottoscritta Banca …… (di seguito la "Banca") si obbliga direttamente e autonomamente al puntuale soddisfacimento delle ragioni di credito di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A 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 Rete Ferroviaria Italiana S.p.A medesima quell'importo che la stessa sarà ad indicare come dovuto anche a titolo risarcitorio, entro il massimale globale di €……. corrispondente al 5% del prezzo, a prima e semplice richiesta di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A 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.

Inoltre, la Banca si impegna a pagare a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., 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 S.p.A. 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 S.p.A. nessuna eccezione relativa alle suddette obbligazioni.
La Banca dichiara espressamente di rinunciare ad eccepire l'estinzione della Garanzia per fatto di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.
La Banca dichiara, infine, di rinunciare espressamente ad eccepire il decorso del termine di cui all'art. 1957 del C.C.

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:

- non opponibilità di eccezioni o contestazioni di sorta;
- pagamento incondizionato a semplice e a prima richiesta;
- foro competente.

Banca _____

N.B.
o La sottoscrizione del fideiussore deve essere corredata di autentica notarile attestante poteri e qualità del firmatario.
o Ove il documento di cui al presente schema venga allegato in appendice ad eventuali formulari (condizioni generali di polizza), la Banca dovrà apporre dichiarazione di prevalenza dello stesso rispetto ai formulari medesimi**.**

Allegato D

Luogo ……., data ……..

Oggetto: Contratto autonomo di garanzia

Premesso che:

a) la società ……. (di seguito anche l'"Acquirente"), rappresentata dal Sig……..…… è risultata la miglior offerente nell'ambito della procedura di selezione (di seguito definita anche "Procedura") esperita da FS Sistemi Urbani s.r.l. e Ferservizi S.p.A. avente ad oggetto la vendita dell'immobile sito in ……..… alla via……..…(di seguito l'Immobile);

b) nell'ambito della Procedura era previsto che "a garanzia della corretta e tempestiva esecuzione dell'obbligo di eseguire entro 24 mesi dalla sottoscrizione del Contratto d'Impegno la progettazione esecutiva del parcheggio P11, di realizzare entro 48 mesi dalla sottoscrizione del Contratto d'Impegno il suddetto Parcheggio e di manutenerlo fino all'acquisizione al patrimonio comunale ed al fine di manlevare RFI da qualsiasi pregiudizio economico conseguente alla mancata progettazione, realizzazione e manutenzione del medesimo Parcheggio, presenterà apposita fideiussione bancaria rilasciata da soggetto gradito da RFI, in forma di contratto autonomo di garanzia per un importo di euro ……..,00 (euro _____/00);

c) sempre nell'ambito della Procedura era previsto che "Tale fideiussione sarà svincolata nella misura dell'85% in proporzione all'avanzamento dell'esecuzione dei lavori attestato da appositi SAL debitamente autorizzati dall'Acquirente e per la restante parte del 15% all'acquisizione dell'opera al patrimonio comunale";

d) la scrivente Banca conosce le condizioni della Procedura;

Tutto ciò premesso,

con la presente, la sottoscritta Banca …… (di seguito la "Banca") si costituisce fideiussore nell'interesse dell'Acquirente ed a favore di Rete Ferroviaria Italina S.p.a., fino alla concorrenza di EURO… ……. agli effetti e per l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte dal predetto Acquirente consistenti nella progettazione, esecuzione e manutenzione (fino all'acquisizione della stessa al patrimonio comunale) del Parcheggio P11 (opera di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge per soddisfare il fabbisogno dei parcheggi di standard dei comparti C1, C2 e C3 ricompresi nel perimetro del Piano di Assetto Urbanistico di Roma Tiburtina).

Di conseguenza, ove ricorra la circostanza di dover provvedere al totale o parziale incameramento della somma garantita dalla fideiussione a favore di codesta Società, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. potrà avvalersi della presente fideiussione in dipendenza della quale questa Banca si impegna a pagare, a semplice richiesta scritta, a mezzo raccomandata A/R, entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione della stessa, l'importo che Le verrà quantificato sempre però entro il limite massimo di EURO…… …….. senza riserva alcuna e senza possibilità che vengano opposte eccezioni o che vengano richieste prove o documentazioni dell'inadempimento che ha dato luogo all'escussione stessa, costituendo il presente atto un contratto autonomo di garanzia, con la conseguente impossibilità per questa Banca di opporre eccezioni in ordine a qualsivoglia vicenda del rapporto principale, ivi compreso il fallimento dell'Acquirente ed indipendentemente dalla efficacia e validità degli obblighi e degli impegni dell'Acquirente di cui alla lettera (b.) delle premesse.

Quanto sopra anche nell'ipotesi di eccezioni o contestazioni – relative al rapporto contrattuale con Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. – da parte dell'Acquirente o di giudizio pendente avanti l'Autorità Giudiziaria.

Inoltre, la Banca si impegna a pagare a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., 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'Acquirente alle obbligazioni di progettazione, esecuzione e manutenzione (fino all'acquisizione della stessa al patrimonio comunale) del Parcheggio P11 assunte mediante la partecipazione alla Procedura.

La presente fideiussione viene rilasciata con espressa rinuncia a qualsiasi beneficio di preventiva escussione e con esonero, per la Società garantita, dal proporre contro il garante le istanze di cui all'art. 1957 del C.C.

Resta inoltre convenuto che tale fideiussione sarà svincolata nella misura dell'85% in proporzione all'avanzamento dell'esecuzione dei lavori di realizzazione del parcheggio P11 attestati da appositi SAL debitamente autorizzati dall'Acquirente e, per la restante parte del 15%, all'acquisizione della suddetta opera al patrimonio comunale e sempre che, all'atto degli svincoli, non sussistano contestazioni e controversie pendenti.

A detti svincoli sarà provveduto, su domanda dell'Acquirente, mediante invio di apposita lettera declaratoria di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. a questa Banca e, per conoscenza, all'Acquirente, attestante l'avvenuta constatazione da parte di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. stessa dell'esatto e completo adempimento da parte dell'Acquirente della corrispondente quota parte delle obbligazioni assunte con il succitato rapporto contrattuale.

La Banca dichiara infine di rinunciare espressamente ad il decorso del termine di cui all'art. 1957 C.C.

La Garanzia perderà definitivamente efficacia alla data di acquisizione del richiamato Parcheggio P11 al patrimonio comunale.

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:

- non opponibilità di eccezioni o contestazioni di sorta;
- pagamento incondizionato a semplice e a prima richiesta;
- foro competente.

Banca _____

N.B.
o La sottoscrizione del fideiussore deve essere corredata di autentica notarile attestante poteri e qualità del firmatario.
o Ove il documento di cui al presente schema venga allegato in appendice ad eventuali formulari (condizioni generali di polizza), la Banca dovrà apporre dichiarazione di prevalenza dello stesso rispetto ai formulari medesimi**.**

ROME TIBURTINA

“C1 LOT”

At the Rome Tiburtina high-speed train station

Nomentano entrance

(269 Circonvallazione Nomentana)

ROME

Disclaimer: this document was issued for information purposes only and it does not have any legal effect. Therefore in case of discrepancy with the Italian version of the ‘Call for Bids’, this last one will prevail.

CODE: PV1494
BUILDING TYPE: Area and Building Rights
OWNERSHIP: Rete Ferroviaria Italiana SpA

FS Sistemi Urbani Srl

A sole-shareholder company subject to the management and coordination of Ferrovie dello Stato SpA with registered office in Rome, Piazza della Croce Rossa No. 1, fully paid-up share capital of Euro 532,783,501.00, Economic and Administrative Index (REA) No. 962741 tax code/VAT number 06356181005,

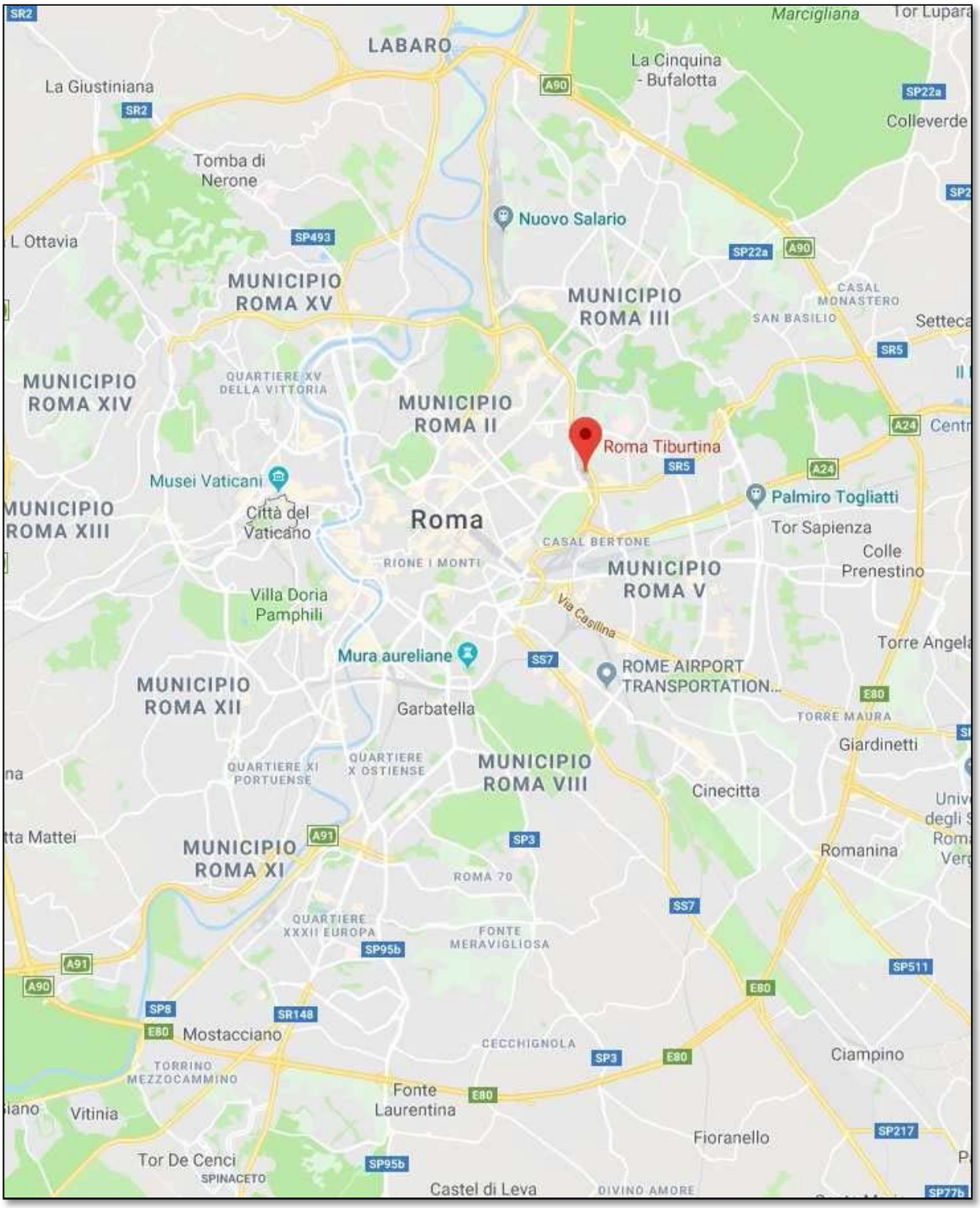
ACKNOWLEDGES THAT

as Asset Manager of the FS Group companies, it intends to proceed with the sale of the following real estate compendium (hereinafter also "the Property") on behalf of Rete Ferroviaria Italiana SpA (hereinafter also referred to as "the Seller"/"the Owner"/"RFI") with the technical/administrative support of Ferservizi SpA.

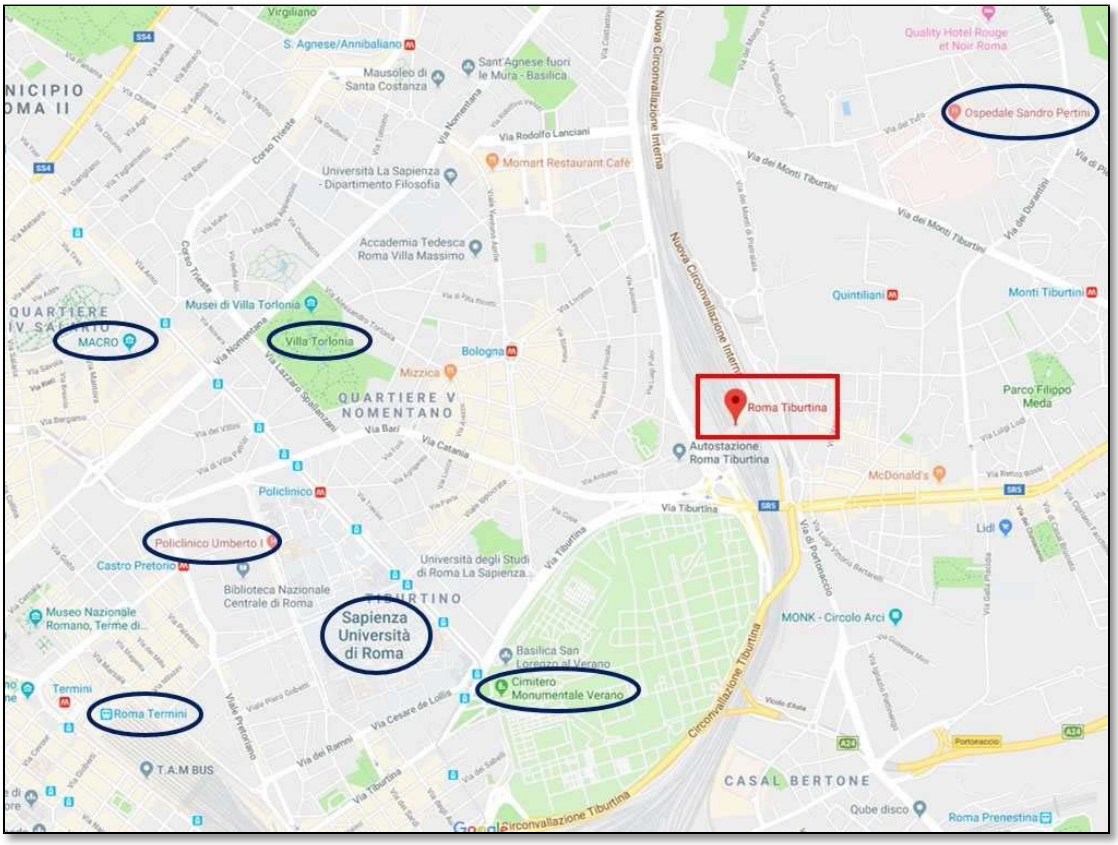
TOPOGRAPHICAL INDICATIONS

Rome, 269 Circonvallazione Nomentana

LOCATION AND ACCESSIBILITY



Geographical framework within the Grande Raccordo Anulare
(Greater Rome Ring Road)



Geographical framework of local context

URBAN AREA

The asset is located in a semi-central area of the eastern sector of Rome, within the area of the Rome Tiburtina High-Speed Train Station. In the last few years, this area has been characterised by a strong redevelopment with the construction of new urban prominences, infrastructure improvements, and enhancement of services for the city. Most of the planned public works have been completed, including the new station, the new ring road in direct connection with the motorways, the new road network to access the area from Pietralata and new public car parks.

The extensive redevelopment plan of the public and private spaces that is being implemented in the last few years, will,effectively, make the Tiburtina station and the area connected to it the gateway to the City Centre and an intermodal node of strategic exchange.

The sale of lot C1, adjacent to the Tiburtina station, is placed in this renewed and driving context. The area is destined to host an accommodation facility with potential commercial development, which, was missing, so far.

Since it is positioned a few meters from the station entrance on the Nomentano side, and within a new urban mobility system, where it is already possible to take advantage of high-speed trains, regional trains, underground trains and buses, the position is strategic.

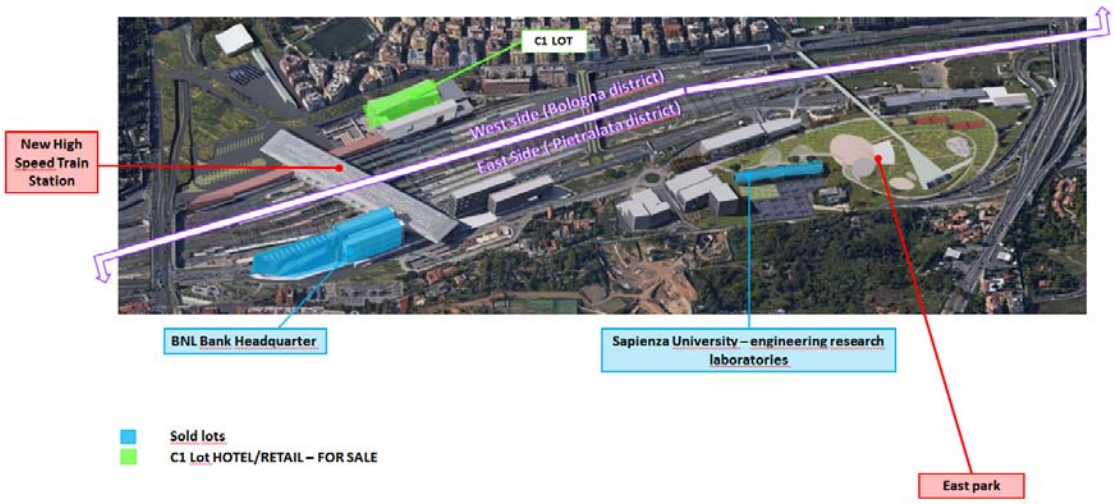
Further future developments include, on west side, the demolition of the elevated ring road , the redevelopment of the west square on the Nomentano-Piazza Bologna side, as well as the construction of new public spaces and car parks for citizens.

The building fabric surrounding the asset include, to the west, the Nomentano - Bologna districts; it presents the peculiarities typical of the offshoots of the city centre, which are characterised purely by the residential/services sector; the activities induced by the presence of the “La Sapienza” University and the Umberto I Polyclinic, the rail-road exchange, museums and green spaces of Villa Torlonia prevail.
The eastern sector of the Tiburtina station, beyond the new headquarters of BNL, BNP Paribas Group, on the Pietralata district side, denotes the characteristics of the residential and commercial suburbs and has areas of great transformability; the entire axis of via Tiburtina is subject to a strong pressure on the saturation of the ground floor spaces by commercial activities serving the residents, by widespread services and public activities,as well as continuous functional transformations of industrial buildings into shopping centres, supermarkets, and banks.

ACCESSIBILITY

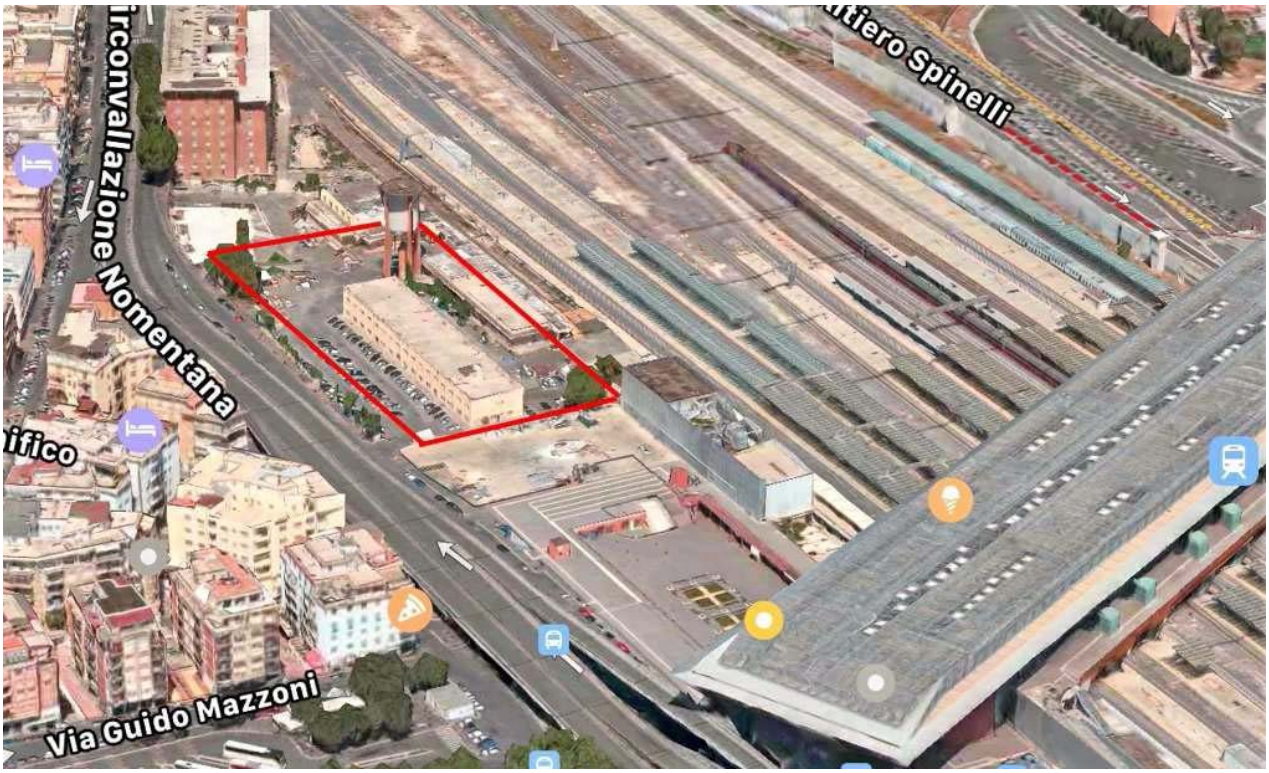
The Tiburtina High-Speed Train Station is the second most important railway station of the capital, and sixth on a national level (high-speed trains, long-distance north-southand regional lines); two underground Line B stations (Tiburtina and Bologna) are located here, which allow a direct connection with the Termini Station and the centre of Rome (Colosseum).
In front of the Tiburtina station there is a very important rail-road exchange hub (bus terminal); there are also connections, via FL1 (regional train line) to the Fiumicino airport. The road access is facilitated by the routes:

- ✓ Roma Tiburtina Railway station that creates a high-speed train connection between the north and south of Italy, and, with continuous regional trains, it connects the Capital to some cities and towns including Tivoli, Avezzano, Pescara, Fiumicino Airport, Bracciano, Viterbo, Orte, Foligno, Perugia, etc.;
- ✓ The eastern ring road, composed of the stretch of Circonvallazione Tiburtina and Nomentana road, in direct connection with the A24 motorway (Rome - L'Aquila) and the Grande Raccordo Anulare (Greater Rome Ring Road);
- ✓ Tiburtina Road, which develops perpendicularly to the ring road and is the main connection point between the Pietralata and Nomentano fronts, as well as one of the city's main entrance/exit roads.



The urban development

DESCRIPTION OF THE PROPERTY



The property is located adjacent to the Nomentano entrance of Roma Tiburtina Station, with entrance from 269 Circonvallazione Nomentana road; it is included in the Rome Tiburtina Urban Development Plan, approved by a Program Agreement on the 8/03/2000 and incorporated in Rome's current Piano Regolatore Generale (General Urban Development Plan).

The properties included in the " C1 Lot" for a total of 7,167 sqm are the subject of the sale proposal.

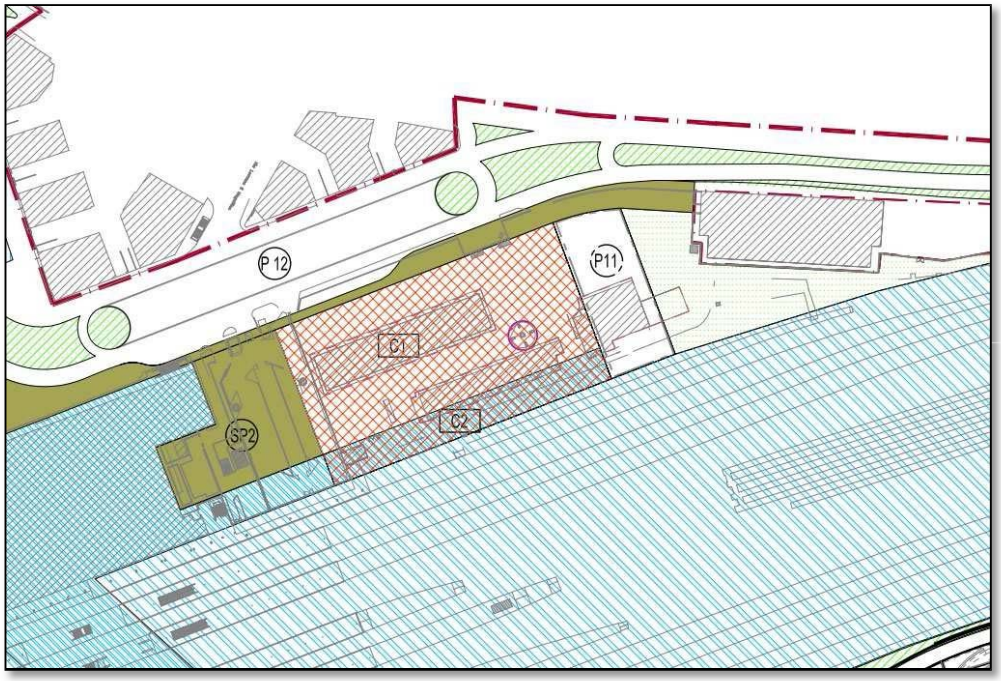
Dimensional data and the intended use:

- 12,000 sqm of gross floor area for accommodation use;
- 7,000 sqm of gross floor area for retail use.

The sale could involve the following purchase option better described in the Call forbids below:

- Option A: C1 Lot and 12,000 sqm of building rights for accommodation purposes and 7,000 sqm of building rights for commercial use annexed;
- Option B: C1 Lot and only 12,000 sqm of building rights for accommodation purposes annexed.

By purchasing the areas, the property developer will take on specific commitments, which are described in the “Call for Bids”.



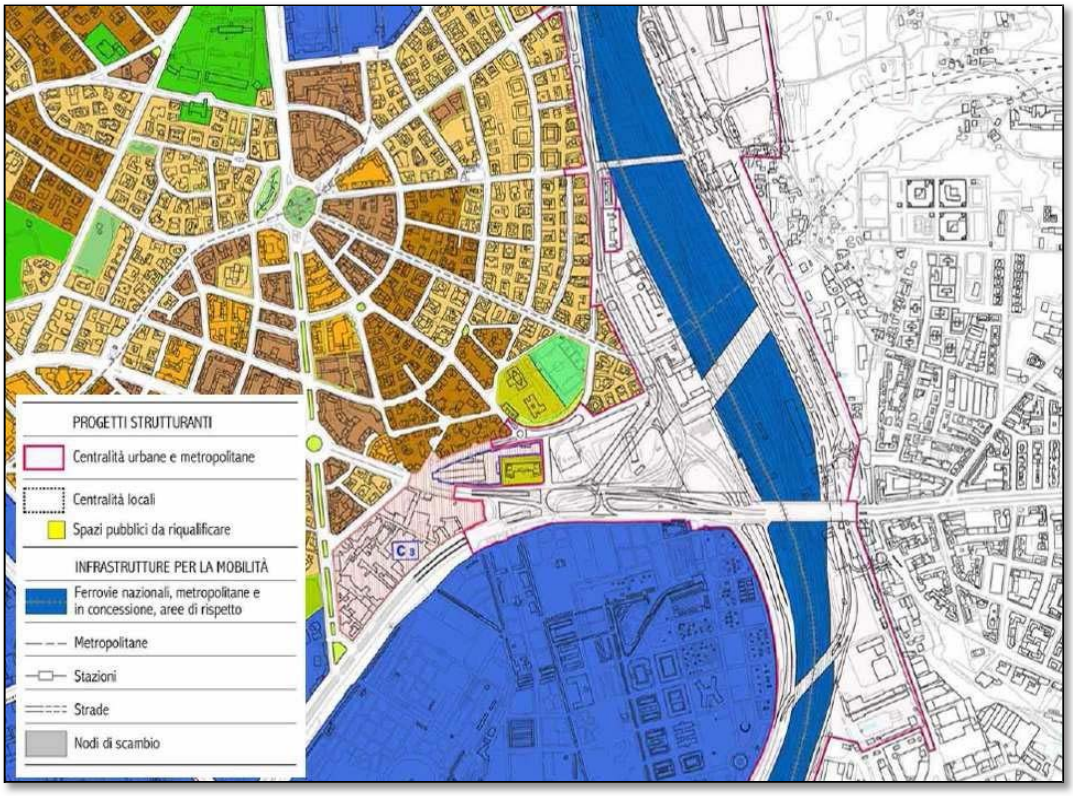
The lot is part of the urban area named “Tiburtina Station”, included in the wider process of reorganisation and redevelopment of the City through the carrier railway mobility system; the strengthening of the railway networks and station nodes represent one of the strategic guidelines of the Urban Development Plan.
The urban plan provides for new buildings for a total of 150,900 sqm of building rights; in addition to the first sold lot, where the national BNL bank headquarters was built, a second lot was sold to the Sapienza University which will host scientific research laboratories.

CITY PLANNING POINT OF VIEW

The urban context of the property falls within the territory covered by the Programme Agreement (according to article 3 of law 369/1990) signed between the Ministry of Transport and Navigation, the Minister of Public Works, the Minister of Finance, the Lazio Region, the Province of Rome, the Municipality of Rome and FS Group, which approved the Urban development Plan for the Tiburtina Station area.
The mentioned Urban Implementation Plan identified the areas of intended use for business, commercial, accommodation, cultural, sport and recreational activities, divided into building sectors.

The asset to be transformed, covered by this “Call for Bids”, is the **C1 Lot**.

The General Urban Development Plan in force, approved by City Council Resolution No.18 on the 12th of February 2008, and published in the Official Bulletin of the Lazio Region on the 14th of March 2008, includes the lot within the urban and metropolitan centralities belonging to structuring projects.



The priority objectives of the General Urban Development Plan for the Tiburtina Station area consist in creating a large interchange hub for urban, regional, national and international mobility, integrated with a series of tertiary services, mainly of an office and retail nature, which will be located in the buildings to be raised within the building sectors adjacent to those hosting the railway functions.

The redevelopment project also envisages the creation of a system of public spaces which is characterised by the construction, at the expense and responsibility of the Municipal Administration, of two new parks for a total of 10 hectares.

The Urban Implementation Plan breaks down the area into Building Compartments and identifies the APUs - Preliminary Unitary Design Areas (which include several Compartments):

- ✓ The Construction Compartment is the minimum unit of implementation to which the final design must refer to;
- ✓ The Preliminary Unitary Design Area (APU) identifies a set of Compartments and/or public areas that are connected from a functional, architectural and/or implementation point of view and, therefore, require project coordination.

The C1 Compartment is included in APU 1.

LAND REGISTRY RECORD

The cadastral references for the property are given below:

N°	CITY	ADDRESS	SHEET	PARC	SUB	CAT.	INCOME
1	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	288			
2	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	288	501	F/1	
3	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	211			
4	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	211	502	C/2	89.86
5	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	211	503	F/1	
6	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	214			
7	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	214	501	C/2	373.14
8	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	257			
9	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	257	501	F/1	
10	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	283			
11	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	283	501	F/1	
12	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	206			
13	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	206	501	C/2	11815.4
14	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	206	502	C/2	301.61
15	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	7			
16	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	7	501	C/2	132.94
17	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	200			
18	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	200	502	C/2	2414.43
19	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	234			
20	Rome	Circ. Nomentana, 269	591	234	502	F/1	

STARTING PRICE “Invitation to Bid”

STARTING PRICE – Option A	**€19,700,000**
STARTING PRICE – Option B	**€12,450,000**

PROPERTY OWNERSHIP STATUS

Part of the building complex is currently used by FS Group personnel and by Railway Police staff.
Rete Ferroviaria Italiana, as the owner, assumes the obligation to vacate these properties of all people and/or objects within the period stated in the "Call for Bids".

ENVIRONMENTAL ASPECTS

The Seller has not carried out preliminary environmental investigations aimed at ascertaining the presence of any environmental liabilities borne by the areas on sale; therefore, it does not guarantee that the areas in question are free of substances, residues and/or waste, including in the subsoil, which lead to the obligation to provide for the decontamination of the area.

All costs, charges and all kind of activities that may be required in relation to the operations provided for by Legislative Decree no. 152/2006 and subsequent amendments, and aimed at resolving the environmental liabilities that will eventually be encountered, are the responsibility of the buyer who therefore, at the stipulation of the preliminary purchase agreement and at the final purchase agreement, will expressly relieve the Seller from any obligation, liability and burden or guarantee relating to the activities that may be necessary in relation to the preceding points, except as provided for the fulfilment of the conditions better specified for in the "Call fo Bids" below.

CONSTRAINTS AND PRE-EMPTIONS

The Call for Bids, together with this brochure, constitutes public communication for the purpose of an eventual expression of interest by the State Administration and, subordinately, by the Regions and local territorial Bodies to exercise the faculty provided by article 24, paragraph 4, Law 210/1985.
The State Administration may exercise this expression of interest to exercise the right, up to the closing of this selling procedure.
The following conditions/situations relating to the property are highlighted so that the bidder can take due account when formulating the bid.
By adhering to the Call for Bids through the presentation of its bid, the bidder declares to be aware of the aforementioned conditions/situations and undertakes, in the event of completion of the sale in its favour, to accept the buyer's commitments deriving from them by allowing, as of now, their express provision in the deed of sale.
With reference to the Ministerial Decree no. 37 of the 22nd of January 2008 and according to articles 1490, 1491 and 1497 of the Italian Civil Code, the selling party does not guarantee the efficiency and regular operation of the plants by which the areas is equipped, as well as their compliance with the safety regulations in force at the time when they were made ,in the property covered by this Call for Bids.

In the event of completion of the sale, the buyer will be obliged to make any utilities (water, electricity, gas, etc.) independent, should these interfere or be in common with the remaining railway property; the care and the cost shall be borne exclusively by the buyer..

The buyer must create a suitable separation fence between the area of the Property and the remaining property of the FS where it is missing, as well as the fence on the border with the public road network (Circonvallazione Nomentana), with reference to environmental/archaeological/building site investigation activities and based on the survey provided in the data-room consistent with the cadastral limits, since the physical

state of the places (border) is positioned beyond the limit of the property under transformation; it should also be noted that the buyer must carry out, in order to start the environmental/archaeological investigation activities, the demolition of the buildings located in the area on sale and represented in the drawing included in the Data Room.
The buyer must also undertake, to a specific Commitment Agreement with RFI, to design and build the P11 public car park as explained in the "Call for Bids" below.
The following clause will be added to the sale contract: "The parties agree that, notwithstanding the provisions of article 1487, 2nd paragraph, of the Italian Civil Code, the Seller's liability in case of eviction is limited exclusively to the price paid with the exclusion of any other indemnity; the buyer expressly accepts this guarantee limitation".
Further and more specific indications on constraints, requirements and so on is better indicated in the body of the Call for Bids to which reference is made for further details.

Info on the "Verification of cultural interest"

The cultural interest verification procedure pursuant to article 12 of Legislative Decree 42 of the 22nd of January 2004 - Code of cultural heritage and landscape (hereinafter the "Code") has been started for the property at the Ministry of Cultural Heritage and Activities, the Regional Secretariat for Lazio.
This verification determined the application of the cultural protection rules on the building called "tank" identified with parcel 7 sub. 501 and 206 sub. 502, therefore, the signing of the Final Purchase Agreement, for the portion of the listed building only, will be conditioned to the failure to exercise the right of pre-emption by the entitled subjects pursuant to article 60 and following amendments of the mentioned Legislative Decree.
Ferservizi SpA, on behalf of the owner RFI, has presented to the same Regional Secretariat a request for the authorisation to sell in accordance with the aforementioned Decree, as better specified in the "Call for Bids" below.
We also inform that the same cultural interest verification was carried out on the other buildings present in the areas (in addition to the Tank) and the uncovered areas; this verification has resulted in the non-existence of cultural interest for the buildings and areas.

INFORMATION TO THE PUBLIC

For any further information, the competent territorial area of Ferservizi and FS Sistemi Urbani Progetto Roma - Central Area, remain available for any requests made by the bidders.
They are also available for any joined site visits to be set up by appointment. If the bidder does not deem it necessary to carry out the inspection, no responsibility can be ascribed to Ferservizi, FS Sistemi Urbani or to the Owner for any discrepancies of the property with what is reported in this document.

CONTACTS:

Ferservizi S.P.A.
M. Notaro - office 06/44109903 mobile 333/9372833 - mail *m.notaro@ferservizi.it*
E. Giannetti - office 06/44109253 mobile 339/3091674 e-mail *e.giannetti@ferservizi.it*

FS Sistemi Urbani S.r.l.
F. Bianchi - office 06/44103185 mobile. 331/6555256 e-mail. *f.bianchi@fssistemiurbani.it*

Call for bids

FS Sistemi Urbani S.r.l.

A sole-shareholder company subject to the management and coordination of Ferrovie dello Stato SpA with registered office in Rome, Piazza della Croce Rossa No. 1, fully paid-up share capital of Euro 532,783,501.00, Economic and Administrative Index (REA) No. 962741 tax code/VAT number 06356181005,

ACKNOWLEDGES THAT

as Asset Manager of the FS Group companies, it intends to proceed with the sale of the following real estate compendium (hereinafter also "the Property") on behalf of Rete Ferroviaria Italiana SpA (hereinafter also referred to as "the Seller"/"the Owner"/"RFI") with Ferservizi SpA's technical/administrative support.

Compendium: "C1Lot", Rome Tiburtina
Type: Building land with buildings
Location: City of ROME c/o Tiburtina Station

Cadastral identification:

Land Registry – Sheet 591
Parcel 7, 200, 206, 211, 214, 234, 257, 283, 288 (including the former tank)

Building Registry – Sheet 591
Parcel 7 sub 501, 200 sub 502, 206 sub 501 and 502, 211 sub 502 and 503, 214 sub 501, 234 sub 502, 257 sub 501, 283 sub 501, 288 sub 501

Auction starting price:

19,700,000.00 Euros (nineteen million seven hundred thousand/00 Euros) plus VAT and charges as required by law: for option A concerning C1 Lot

with 12,000 sqm of accommodation building rights and 7,000 sqm of retail building rights annexed.

Euro 12,450,000.00 (twelve million four hundred fifty thousand/00 Euros) plus VAT and charges as require by law**:** for option B concerning C1 Lot with only 12,000 sqm of accommodation building rights annexed.

1 – Description of the object on sale and the technical and economic sales conditions

1.1Description of the object on sale

The building lot called "C1 Lot" is located adjacent to the Nomentano entrance of the Rome Tiburtina high-speed train station and is included in the Rome Tiburtina Urban Master Plan, an urban planning procedure according to law 1150/42 and subsequent amendments, approved with a Program agreement on the 8th of March 2000 and incorporated in Rome's current Urban Development Plan.

The dimensional data and the intended use of the lot are given below.

- Cadastral surface: 7,167 cadastral sqm
- Gross Floor Area: 19,000 sqm broken down as follows:
  - 12,000 sqm of GFA for accommodation purposes;
  - 7,000 sqm of GFA for retail use.

In particular, the sale may involve:

- Option A: C1 Lot and 12,000 sqm of accommodation building rights and 7,000 sqm of retail building rights annexed;
- Option B: C1 Lot and only 12,000 sqm of accommodation building rights annexed.

Each bidder can present a single bid for only one of the above options.

1.2Technical and economic sales conditions

The selling procedure will be awarded to the highest overall price offered, which must in any case be:

- in case of a purchase bid for Option A, equal at least to € 19,700,000.00 plus VAT and charges as required by law;
- in case of a purchase bid for Option B, equal at least to €12,450,000.00 plus VAT and charges as required by law.

It should also be noted that:

- if during the environmental, archaeological and munitions surveys referred to in article 6.4, archaeological findings and/or findings of pollutants should emerge, which, separately from each other, would lead to a decrease in the gross floor area or an increase in remediation charges greater than the value indicated at point 6.5 below, the detailed rule indicated therein will apply;
- The Final Purchase Agreement will be signed in the event of non-fulfilment or renunciation of the conditions referred to in article 6.5 below;
- in case of purchase concerning Option A, the Buyer will be responsible for all the planning and building verifications concerning the implementation procedures for the construction of the gross floor area for retail use. Therefore, the Buyer, under its own responsibility and its own expense, must fulfil all the conditions provided for by the current retail legislation, including the satisfaction of any additional urban planning obligations compared to those currently performed by the P11 car park, without the Buyer being able to make any claim in this regard towards RFI;
- in consideration of the proximity of C1 Lot to the neighbouring railway yard, the Promissory Buyer must comply with the provisions of Presidential Decree 753/80 for the development of any real estate initiatives. If authorisation is required in order to build by way of derogation from the distances provided for by the aforementioned Presidential Decree, the Promissory Buyer undertakes to fully comply with any requirements given by RFI and to sign an obligation/easement deed to be transcribed at its care and expense by the competent Land Registry which must include the obligation to keep Rete Ferroviaria Italiana SpA relieved from any claim for damages, inconveniences, and disturbances caused or feared, attributable, even indirectly, to the functions deriving from the current or future railway operation, also following expansion or modification works on the MEP plants and the adjacent railway site; in the obligation/easement deed, the Promissory Buyer will also express the awareness:
    - of exposing itself, due to the proximity of the building to the railway line, to the inconveniences and damages that could derive, directly and indirectly, due to acoustic, vibration, electromagnetic, visual, and atmospheric pollution and undertakes not to advance claims for damages in the present and in the future or measures of any kind, for themselves and its assignees, against Rete Ferroviari Italiana SpA;
    - that all protection/mitigation aimed at complying with the pollution limits established by current legislation both for noise (Presidential Decree 459/98, Prime Ministerial Decree 97) and for the vibrations (UNI 9916, UNI 9614) will be implemented at the expense and responsibility of the holder of the relative building permit;
    - that Rete Ferroviaria Italiana SpA, as concessionaire of a public transport service, can, at its discretion, modify the operating conditions of the line (upgrading, speeding up etc.), the railway traffic (number and type of trains circulating during the day and night), and perform night-time ordinary and extraordinary maintenance work on the line;
- At the preliminary purchase agreement and final purchase agreement, the Promissory Buyer will confer to RFI a specific mandate with power of attorney for the purpose of presenting a possible proposal for an Urban Planning Variant to the current Master

Plan concerning the reorganization of the building rights assigned to the areas owned by RFI included in the same Plan. When presenting the bid, the bidder must take into account that:

- within the scope of obligations connected with the construction of the New Tiburtina Station, as a result of the "Convention for the first implementation of the provisions of the Master Plan for urban and functional redevelopment of the area of the Rome Tiburtina station " (See article 6 point 4) signed between RFI and the City of Rome on the 23rd of December 2005 by means of the deed by the Notary Paolo Castellini Rep. 70022/14937 (hereinafter also "Agreement"), RFI undertook to build, for itself and its assignees, the P11 public car park, as an urban planning obligation in order to fulfil the planning fees due by law to meet the needs for public car parks of compartments C1, C2 and C3;
- together with the signing of the Final Purchase Agreement for the C1 Lot, the Promissory Buyer must sign a Contract with RFI for the commitment to carry out, at its own expense – except for the pro rata reimbursement due by RFI – the design, construction, and maintenance of the P11 public car park, with the procedures better described in point 7 below. This commitment will be acknowledged in the preliminary purchase agreement;
- in compliance with the provisions of the aforementioned Convention, this car park must be designed and built by a contractor selected following a launch of a public tender, complying with the regulations on the public procurement procedures applicable to urbanisation works which are deductible from planning fees.

Refer to the paragraphs below for the regulations of the sales process and the Buyer's obligations.

***

Anyone intending to adhere to this call for bids - must accept without reservation all conditions indicated in this document and in the Brochure, which is an integral part of it. Therefore the interested parties in taking part to the procedure must submit a binding, unconditional, firm, and irrevocable bid for a period of 180 (one hundred and eighty) days, starting from the deadline for submission of bids, as referred to in point 4 below, drawn up according to the modality indicated below.
This Call for bids does not constitute an offert the public pursuant to article 1336 of the Italian Civil Code.
This call for bids is a public communication for the purpose of exercising the option provided for by article 24, paragraph 4, of law 210 dated 17 May 1985 in favour of the State Administration, and, subordinately, the Regions and local territorial Bodies.
Therefore, the sale of the property covered by this Call for Bids is subject to the failure to exercise the preference granted by article 24 of Law 210/85 by the legitimate parties.
The Bid presented under this selection will be valued as a unilateral promise to purchase (hereinafter, also, the " Promise to Purchase " or the " Promises to Purchase ").

1.3 Verification of Cultural Interest (article12 Italian Legislative Decree 42/04 Code of Cultural Heritage and Landscape)

It should be noted that for the former water tank registered in the Building Registry at parcel

7 sub 501 sheet 591 and parcel 206 sub 502 sheet 591 (hereinafter "ex water tank") the Ministry of Heritage, Cultural Activities and Tourism - Regional Secretariat for Lazio issued a historical and artistic protection clause according to article 10, paragraph 3 letter d) of Italian Legislative Decree 42/04 (See data-room contents). In regards to this clause, on 17/01/2019, Ferservizi SpA, on behalf of RFI SpA, has presented to the same Regional Secretariat, an application for the authorisation to sell according to the above mentioned decree. If the authorisation is not granted, the above mentioned former water tank will not be included in this sale, without the bidders being able to make any claim and/or request in this regard. For the purpose of the sale and purchase, it is understood that in case the MIBACT [Ministry of Heritage and Cultural Activities] doesn't authorise the sale of the "ex water tank" , the price offered by the highest bidder will be reduced by € 200,000.00.

It should also be noted that with reference to the "cultural interest verification procedure provided for by the Code of cultural heritage and landscape" (Legislative Decree 42/2004) for the land and buildings (Buildings 1-2-3) covered by the call for bids and the construction of the P11 public car park (see site plan attached sub.A) the Ministry of Heritage and Cultural Activities and Tourism - Lazio Regional Secretariat has informed with a letter dated 10/15/2018 that the aforementioned building complex does not have the important artistic and historical interest required by the protection rules.

2. Compilation of the Bid

The bid must contain:

a) if submitted by a natural person, the complete personal details indicating the bidder's residence and tax identification number, and the declaration that he or she is not interdicted or incapacitated pursuant to article 414 and following of the Italian Civil Code and that there are no ongoing procedures for the declaration of one of these states, accompanied by the original copy of the birth certificate dated no earlier than 6 (six) months, which shows that there are no grounds for interdiction and/or disqualification according to article 414 and following of the Italian Civil Code.

b) if presented by a legal entity, in addition to the exact company name/tax code and VAT number, the indication of the exact identity of the signatory and relative photocopy of a document certifying the identity of the signatory, having the necessary powers of legal representation or proxy of the company; these powers must be documented by the presentation of a certified copy of a formal appointment certificate as legal representative or proxy of the Company. In the last case, if the power of attorney is not registered with the Chamber of Commerce, under penalty of exclusion from this procedure, the power to sign of the signatory must be proven by presenting another document showing evidence of the powers of representation. In the case of a company (limited by shares, limited partnership, general partnership etc), a suitable document (certificate issued by the Chamber of Commerce) must be presented to attest that the company has full possession of its rights and is not in a state of bankruptcy and/or compulsory winding up, in agreement with creditors or against which there is a procedure for the declaration of one of these situations;

c) the precise indication of the good for which it is presented, reproducing the indication made in this Invitation;
d) the explicit indication that the bid is unconditional, binding, firm and irrevocable for a period of 180 (one hundred and eighty) days following the date of the deadline for submission of bids;
e) the indication of the price offered both in figures and in letters, provided that, in the event of discrepancy, the price offered will be considered the most advantageous for the selling company;
f) indication of the details of the guarantee provided;
g) the declaration of being aware of the status of the lot, the land use, and its actual conditions, as well as the declaration of wanting to buy it as it is, including any rights and active and passive charges, continuous and discontinuous easements, both apparent and not, by accepting all the conditions set out in this Call for bids;
h) indication of the person or people and/or any consultants authorised to conduct the possible negotiation and the address to which to forward the communications;
i) the declaration to know well, without exceptions or reservations, all the effects, consequences, information (including those concerning the processing of personal data) and the conditions established in the full text of this Call for Bids and the Brochure, and to approve all its relative conditions;
j) The bidder's clear and legible signature.

Bids of an amount below the starting price will not be taken into consideration.

The attached form (sub B) to this Call for bids must be used to fill in the bid. Corrections, erasures and abrasions are not allowed.

Bids are not to be submitted by telegram or fax, and conditional bids or bids expressed in an undetermined manner or determinable only by reference to other people- or third-party offers are not accepted.

Bids per person to be named or on behalf of third parties are allowed. In such cases, it must be specified - in the designated format attached sub letter B) - that the bid is presented "by a person to be appointed" or "in the name and on behalf of a third party".

The bidder by a person to be appointed must present the Bid in its own name, including the data/information/documents requested by this invitation to bid.

If this bid turns out to be the best one, the appointed person must send Ferservizi SpA, the data/information/documents requested in this invitation to bid.

If the Bid is presented in the name and on behalf of a third party, the bidder must present the offer - including the data/information/documents requested in this invitation to bid - relating to the third party and the supporting document (mandate with representation, power of attorney etc.), by virtue of which it is entitled to present the Bid.

3. Guarantee of the Bid

When submitting the bid, to guarantee its seriousness and the obligations to be taken in the event where the Bid is identified as the best and until the signing of the Preliminary Contract, a non-transferable bank cheque payable to Rete Ferroviaria Italiana S.p.A must be attached, under penalty of esclusion, amounting to 5% (five per cent) of the starting price of the properties covered by the bid (i.e.: starting price of 19,700,000.00 Euros in case of a bid for Option A or a starting price of 12,450,000.00 Euros in case of a bid for Option B), as a non-interest-bearing security deposit. Alternatively, the original document proving that an appropriate bank guarantee,(irrevocable and on first demand) was issued from a primary bank may be submitted. This bank guarantee must be in the form of a performance bond - for which the form of the bank guarantee agreement attached as Annex C) to this Call for bids must be used - amounting to 5% (five per cent) of the bid starting price as specified above, payable to Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., containing the waiver by the bank issuing the guarantee for the benefit of precautionary collection by the principal lender under Article 1944 of the Italian Civil Code, issued by a primary financial institution, valid until 180 (one hundred eighty) days after the deadline date for bid submissions.
The bank guarantee must also explicitly show that the guarantor releases Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. from the obligation to act within the terms provided for by Article 1957 of the Italian Civil Code, and that the same will remain bound, by way of derogation from Article 1957 of the Italian Civil Code, even if Rete Ferroviaria Italiana S.p.A has not filed a claim against the bidder or has not pursued it.
The guarantee provided shall be returned to the bidders – who did not submit the best bid - no later than 60 (sixty) consecutive calendar days from the date of notification of the successful conclusion of the selection.
The guarantee, where presented using a bank guarantee, or credited as a portion of the amount envisaged in Clause 6.3 below, where presented by way of a bank cheque, will be returned to the highest bidder upon the signing of the Preliminary Purchase Agreement, as referred to in Clause 6.3 below,.
The bidders will not be entitled to claim any interest on the sums comprising the security deposit.

4. Packaging and Submission of the Bids

The bid, including the guarantee provided, must be compiled in Italian.

The bid must be drawn up by completing the form attached as Annex B) to this call for bids with the express indication of what is being purchased (Option A or Option B), and together with the guarantee given, it must be placed in a sealed envelope, with the following words written on the outside front of the envelope, "Offerta per l'acquisto del comparto edificatorio C1 ubicato nella Città di Roma c/o Stazione Tiburtina" (meaning "Bid to purchase C1 building Lot located in the City of Rome at the Tiburtina Station").

This envelope must in turn be placed inside a second envelope bearing, on the top front left, the following wording: "Selezione per la vendita del comparto edificatorio C1 ubicato nella Città di Roma c/o Stazione Tiburtina" (meaning "Selection for the sale of the C1

building Lot located in the City of Rome at the Tiburtina Station").

The name and surname, if a natural person, or the company name, if a legal person, must also be indicated inside the same envelope, as well as their return address.

The package, prepared as described above, must be sent to the following address:

Notaio FABRIZIO CAPPUCCIO
c/o Studio Notarile
Via del Corso, 303
00186 - Rome

The bid may be sent by registered mail with return receipt, using an authorised service or delivered by hand and must be received by the Notary

starting from the 16th of February 2019

up to 12:00 noon of the 15th of April 2019 CET (Central European Time)

The bid is binding for the bidder and cannot be withdrawn for a period of 180 (one hundred and eighty) days after the deadline date for bid submission, referred to in this Clause 4.

The envelope containing the bid is sent at the sole risk and expense of the bidders, thereby excluding FS Sistemi Urbani S.r.l. and Ferservizi S.p.A. from any liability should, for any reason, the envelope not be received within the established time limit. Envelopes received after the abovementioned time limit may not be opened and will not be considered as delivered.

It should be noted that the proposals received or delivered late will not be taken into account, meaning that FS Sistemi Urbani S.r.l. and Ferservizi S.p.A. are exempt from all liabilities for any delays in delivery or for delivery to an address other than the one indicated or if, for any reason, the envelope is not received within the established time limit for receipt (15th of April 2019 at 12:00 noon CET).

5. Selection of the best bid and associated performances

The receipt of bids does not entail for FS Sistemi Urbani S.r.l., Ferservizi S.p.A. and Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. any obligation or commitment towards the bidder nor, for the bidder, any right to any pre-emption or performance by FS Sistemi Urbani S.r.l., Ferservizi S.p.A. and Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

Having received the bids, the Notary will proceed to open the envelopes and, on the basis of the bids submitted, as they appear from the Record appropriately drawn up by the appointed Notary, the team specifically composed of members of the FS Group, will proceed to prepare the ranking list of bidders and then will proceed to select the winning bidder as envisaged in Clause 6.1 below.

It is without prejudice however,the full right of R.F.I. S.p.A. to interrupt the procedure and

not to proceed with selecting the highest bidder. Ferservizi S.p.A. will communicate any such decision.

The selection will take place as follows:

- the notary will proceed with opening the envelopes and recording its contents and the bidders will not be allowed to attend;
- then the notary will verify the formal accuracy of the bids and, in case of a bid submitted by a legal person, the existence of the power of the signatory to bind the company;
- the notary will finally check if the economic bid submitted by each of the competitors is in order after the verification referred to in the preceding paragraph and will proceed with their subsequent recording;
- afterwards the team, on the basis of the results recorded by the appointed Notary, will proceed with drafting the ranking list of bidders based on the criteria better explained in Clause 1.2;
- in case of a tie between the bids, the relevant bidders will be notified by registered letter with return receipt, sent in advance by fax or by telegram, that they will be given the opportunity to make a raised offer only once, also with the possibility of changing the option chosen and, therefore, the subject matter of the bid, confidentially and in a sealed envelope to be sent to the appointed Notary's address by the date that will be announced in the registered letter, with a firm, unconditional and irrevocable bid with the same validity period of the one already submitted;
- Ferservizi S.p.A. shall proceed with the communication to the highest bidder only after the approval of Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.;
- Ferservizi S.p.A. will communicate to the highest bidder, by registered mail with return receipt, that the bid thereby submitted proved to be the best.

In compliance with the provisions in the preceding paragraph, Ferservizi S.p.A. will communicate the end of the selection to all other bidders except the one who has presented the best bid.

It may proceed, as provided for in this callf for bids, with selecting the best bid even if only one valid bid is presented, as long as it is greater than or equal to the starting price.

The receipt of bids shall not entail any obligation or commitment to sell for FS Sistemi Urbani S.r.l., Ferservizi S.p.A. and Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. in respect to the Bidders, nor any right for the Bidders to any performance or pre-emption on the part of FS Sistemi Urbani S.r.l., Ferservizi S.p.A. and Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. on any basis and/or for any reason.

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., FS Sistemi Urbani S.r.l. and Ferservizi S.p.A. reserve the right, at their sole discretion and without the obligation to state their reasons, to withdraw at any time from negotiations before entering into the Preliminary Purchase Agreement, whatever may be the state of the process and to suspend, stop or modify the procedure, without this allowing the Bidder to make any claim for compensation and/or indemnity, including even if only for the negative interest.

In the event of bids made by persons to be appointed, the highest bidder must send to Ferservizi S.p.A., no later than 15 (fifteen) consecutive calendar days from receiving the notice that the bid submitted was found to be the best, the declaration of the appointment

of the third party, accompanied by the appointed person's acceptance.

Within the same time limit, the appointee must send to Ferservizi S.p.A. his or her data/information/documents required in this call for bids.

From the moment that the above declaration is communicated, the appointee will succeed in any relationship with Ferservizi S.p.A./Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. provided that, at the same time as the appointment's acceptance, he or she will have sufficient guarantees, as provided for in Clause 3 above.

In the event that the appointee does not accept this appointment or that the appointment is not validly made, and no later than 15 (fifteen) consecutive calendar days after the highest bidder receives the notice, the effects of that notice will be considered torest upon the appointing party, which will be required to fulfil all ensuing obligations.

At least 7 (seven) days before the date scheduled for entering into the Preliminary Purchase Agreement, the highest bidder must submit the following documents:

- in the case of a natural person, a copy of their original birth certificate dated no more than 6 (six) months prior to the date scheduled for entering into the Preliminary Purchase Agreement, which shows that there are no reasons for disqualification and/or unsuitability under Article 414 et seq. of the Italian Civil Code in addition to a copy of the Certificate from the Judicial Records Register;
- in the case of a legal person, a copy of their Certificate of good standing issued by the Chamber of Commerce for Industry, Agriculture and Craft Trade (i.e. CCIAA) dated no more than 3 (three) months prior to the date scheduled for entering into the Preliminary Purchase Agreement, which shows that the Company has not been placed in liquidation, has not been bankrupt or has not undergone an arrangement procedure with creditors or a moratorium procedure in the last five years and that none of the abovementioned procedures are ongoing. This documentation must include the Certificate from the Registry Office for Administrative Sanctions Inflicted for Criminal Offences and an original Certificate from the Judicial Records Register of the signatory of the bid and all relevant persons as established in the bid form attached as Annex B;

If the bidder does not show up to sign the Preliminary Purchase Agreement, on the day, at the place and time indicated, all his or her rights will fall. In this case, or in any case where the Preliminary Purchase Agreement is not signed due to the highest bidder’s fault, or in the event that it withdraws its bid during the selection, expressed waiver, failure to deliver the documents required to close the agreement or the delivery of untruthful or incomplete documents showing in such a way their incapacity to negotiate, Ferservizi S.p.A., on behalf of Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., will withhold the sums constituting the security deposit or it will enforce the guarantee issued when submitting the Bid.

As regards to Article 35, paragraphs 8 and 10, of Law Decree No. 226 of July 4th 2006 changed into article 226, of Law No. 248 of August 4th 2006, the selling company in the sale of the industrial buildings listed under categories B, C, D, E and A/10 will exercise the option to apply VAT.

During the negotiations aimed at completing the purchase of the property, Ferservizi S.p.A.

will process the personal data of the directors, legal representatives and employees of the bidders, acquired directly or indirectly from the bidders themselves. Such data shall be handled in accordance with EU Regulation No. 2016/679.

Under Articles 13 and 14 of the EU Regulation No. 2016/679, the personal data of the directors, legal representatives and employees of the bidders, acquired directly or indirectly under this procedure or at the time of the signing of the resulting contractual arrangements, will be processed by the Companies of the Ferrovie dello Stato Italiane Group, as detailed below.

Data Controller and Data Protection Officer (DPO).
The Data Controller and the Data Manager for the management phase of this procedure and for the contractual arrangement of the sale is Ferservizi S.p.A., represented by its Managing Director, who may be contacted at the following e-mail address titolaretrattamento@ferservizi.it, with registered office in Rome, Piazza della Croce Rossa No. 1.

The Data Protection Officer may be contacted at the e-mail address: protezionedati@ferservizi.it.

Type of data processed.
The personal data to be processed fall into the following categories:
Common Data: personal data, personal tax code, identification documents (Driver's License/Identity Card/Passport), contact information (certified e-mail address, e-mail address, phone contact numbers) bank account numbers, economic/financial data, income information.
Data of the selected Bidder: data from the Judicial Records Register, from Register Office of Administrative Sanctions Inflicted for Criminal Offences, and of the relevant pending charges, or the status of the accused or of the suspect.

These data will be processed electronically and on paper in such a way as to ensure appropriate security measures and privacy.

Purpose of processing the data. Data is collected for the following activities:

a) to carry out this procedure (legal basis: contractual);

b) for the phase involving the purchase contractual arrangements (legal basis: contractual);

The acquisition of data to achieve the abovementioned purposes is mandatory, any refusal to grant access to Ferservizi S.p.A. will result in the inability to manage the activities related to the completion of this procedure and therefore the non-completion of the purchase of the property.

The data acquired to achieve the abovementioned purposes will be processed exclusively by Ferservizi S.p.A. and will not be communicated or disclosed to third party recipients, except to comply with the law.

Data retention. The personal data provided by the bidders for the purposes set out above will be stored for a period not exceeding 10 years from the date of the signing of the deed of sale.

Rights of data subjects. The General Data Protection Regulation or GDPR (Articles 15 to 23) allows data subjects to exercise specific rights. More specifically, with regard to the processing of their personal data, data subjects are entitled to request from Ferservizi S.p.A., access to, rectification of, erasure of, restriction of, objection to and portability of their data; they may also file a complaint before the supervisory authority, which in Italy is the Italian Data Protection Authority.

The data subject may request to exercise their rights at any time by sending to Ferservizi S.p.A. a request to the following e-mail addresses:

To perform this procedure:

The Data Manager may be contacted at the following e-mail address r.litardi@ferservizi.it or, alternatively, the DPO may be contacted at the following e-mail address: protezionedati@ferservizi.it

For the phase concerning the contractual arrangements of the purchase: f.rossi@ferservizi.it or by contacting the DPO at protezionedati@ferservizi.it

6. Contractual steps

The phases to reach the signing of the Final Purchase Agreement are better described below.

6.1 Selection of the highest bidder

The interested parties may choose only one of the two options. The best bid will be identified on the basis of the highest price offered as regards the bid starting price. In the event where bids are received for both Option A and Option B, the highest bid among those submitted will be chosen.
The bid selection criteria is that of the highest price offered overall that must be in any case:

- in case of a bid for Option A, greater than 19,700,000.00 Euros, plus VAT and charges as required by law;
- in case of a bid for Option B, greater than 12,450,000.00 Euros, plus VAT and charges as required by law.

By signing and submitting bids with the characteristics set out in this call for bids, the bidder accepts and assumes, without reservations and exceptions, the obligation to comply with all the conditions and requirements contained in this call for bids, and to implement the tasks assigned thereto.

Failing to do so may result in withhold of the guarantee issued within the limits and under the conditions set out in this call for bids.

The communication of the selection of the awarded bidder will be sent no later than 15 days from the time limit for the submission of bids referred to in Clause 4 above.

6.2 Data Room

In order to acquire the technical and planning information required to prepare the bid, those interested may contact FS Sistemi Urbani, Piazza della Croce Rossa No. 1 in Rome. Those interested may send an official written request to the certified PEC e-mail address: segreteria@pec.fssistemiurbani.it, view and, if necessary, take copies of the documentation contained in the data room set up at the registered office of the same FS Sistemi Urbani at Piazza della Croce Rossa No. 1 in Rome.

By way of example, the abovementioned data room contains:

a) The technical/planning and urban planning documentation concerning the urban area and the lot covered by this sale;

b) The results of the previous geotechnical and archaeological surveys carried out by RFI on the areas adjacent to those covered by this call for bids;

c) Plans and technical documentation concerning known railway underground utilities;

d) Documentation regarding the constraints laid down by the Legislative Decree No. 42/04;

Such documentation, available to all interested parties from the date of publication of this call for bids, shall not be disclosed in any way.

6.3 Preliminary Purchase Agreement

The Preliminary Purchase Agreement shall be signed no later than 90 business days from issuing the notice of award to the highest bidder , provided that:

- RFI has vacated the building lot named " C1 Lot" from people and/or things, without prejudice to the provisions of paragraph 6.4.2 below; in the event where the lot has not been vacated within the abovementioned time limit, the parties may agree on a new time limit for entering into the Preliminary Purchase Agreement without the bidder being able to claim any compensation or damages against RFI.

- The institutions entitled to exercise the option pursuant to in Law No. 210/85 have not expressed their intention to exercise that right.

Together with the signing of the Preliminary Purchase Agreement, the Promissory Buyer will pay an amount equal to 30% of the total sale price offered, with a bank cheque payable to Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

This payment will comprise the guarantee and will be accredited to the payment of the Price in the event where the Final Purchase Agreement is entered into or withheld in the event of the bidder's breech. If the Final Purchase Agreement is not entered into, the abovementioned sum will be returned to the Promissory Buyer, where due, in the same amount and not doubled, as the Parties shall waive the application of the provisions of Article 1385, paragraphs 1 and 2, of the Italian Civil Code.

By entering into the Preliminary Purchase Agreement, the Promissory Buyer will undertake to sign the Final Purchase Agreement no later than 7 months maximum from entering into the same Preliminary Purchase Agreement.

The Promissory Seller, when entering into the Preliminary Purchase Agreement, will return the guarantee submitted together with the Bid (if made by cheque, it may be used as part of the amount to be paid when entering into the Preliminary Purchase Agreement).

All charges and fees, including notary fees, to draw up the Preliminary Purchase Agreement and its related procedures will be paid by the Promissory Buyer.

6.4 Archaeological/environmental liabilities and delivery of the properties

6.4.1 Obligations related to environmental remediation charges

The Seller did not conduct any preliminary environmental surveys aimed at ascertaining whether there are any environmental liabilities on the areas covered by the sale; therefore RFI does not guarantee that C1 Lot is free from substances and/or residues and/or wastes, even underground, that would establish the obligation to carry out environmental remediation required as required by the current legislation.

All costs, charges and related activities that are required in connection with the tasks envisaged under Legislative Decree No. 152/2006 as amended, intended to resolve the environmental liabilities that could eventually be encountered shall be borne by the Buyer who will therefore expressly releases the Seller, at the time of entering into both the Preliminary Purchase Agreement and the Final Purchase Agreement, from any obligation, responsibility and encumbrance or guarantee concerning the tasks that may be necessary in connection with the above paragraphs, except as provided for in the case where the conditions set out in Clause 6.5 below are fulfilled.

The Promissory Buyer shall indemnify and hold RFI harmless from any damage, loss and negative effect, as a result of the activities carried out on the area, even where caused to third parties.

It should also be noted that on limited portions of the area covered by the sale, the Seller has already conducted preliminary archaeological surveys whose results revealed no archaeological remains. This documentation is part of the abovementioned data room that specifically indicates the portions of areas that were not investigated. This does not imply any assumption of commitment and/or guarantee from the Seller as to the archaeological condition of the site.

6.4.2 Delivery of the properties and decommissioning of railway underground utilities

As already specified in Clause 1.1, the buildings present on the areas, Buildings 1-2-3 (portion of building 3 is in an area owned by RFI and a portion is in the P11 area) are currently used by employees of the FS Group and by employees of Polfer. RFI will vacate them of people and/or things before entering into the Preliminary Purchase Agreement.

Therefore, the formal handover of the properties will be completed at the same time as the signing of the Preliminary Purchase Agreement (cf. site plan included in the data room in Clause 6.2) to the Promissory Buyer (excluding the former water tank) by collectively signing the handover report that will acknowledge that the area and the buildings are free of people and/or things.

With the formal handover, the Promissory Buyer will be appointed as custodian and, before starting any construction work, may, at its own expense, demolish the buildings (except for the former water tank) and conduct the relevant environmental, archaeological and munitions surveys.

In that regard it should be noted that these surveys cannot concern the area approximately indicated on the site plan in the data room referred to in Clause 6.2 above due to the presence of active railway underground utilities that will be shut down by RFI before entering into the Final Purchase Agreement for the purposes of being subsequently removed, as better specified in Clause 7.2 below. The boundary delimitation of the area concerned will be conducted by RFI when delivering the properties.

6.5 Terms for termination of the Preliminary Purchase Agreement

The Preliminary Purchase Agreement provides for terms of its termination on the occurrence that even only one of the following conditions will fulfill:

- at the outcome of the Promissory Buyer's archaeological surveys and Explosive Ordnance Disposal (EOD) on C1 Lot, potentially also at the request of the competent authorities, in the event of archaeological findings that may lead to a reduction that exceeds 10% (10 per cent) of the Gross Floor Area covered by the sale; the aforementioned decrease will be determined in contradictory matters between the Promissory Buyer and the Seller.

- at the outcome of the Promissory Buyer's required preliminary environmental surveys, where it emerges that the contamination concentration threshold provided for by the legislation in force (Legislative Decree No. 152/06) has been exceeded on the lot covered by the sale for the planned land use of the lot, such as to determine projected costs for environmental remediation works (other than those to demolish the buildings and the related excavation and disposal of the resulting material) exceeding 1,000,000.00 Eros (one million and no/100). The Promissory Buyer and the Seller *inter partes* will verify that the abovementioned threshold of 1,000,000.00 Euros (one million and no/100) has been exceeded using as a parameter the RFI tariff categories in force at the time of the survey. In this case, RFI could decide to bear the additional costs (as regards the to the 1,000,000.00 Euros threshold) that may arise as a result of the abovementioned survey and the Promissory Buyer shall be obligated to continue the environmental remediation works without, in this respect, asserting the Preliminary Purchase Agreement's relevant termination terms , whatever the impact of the results of the abovementioned preliminary environmental surveys on the completion times of the remediation works.

With reference to the abovementioned conditions, the Promissory Buyer may, at its own expense and under its care, carry out all demolitions on the buildings, the investigations and the related technical assessments (subject to the constraints referred to in Clause 6.4.2. above) no later than six months from the formal handover of the Properties. After the abovementioned six-month term has passed without the Promissory Buyer communicating to RFI S.P.A., by registered letter with return receipt, of any archaeological findings and/or environmental liabilities such as to determine the occurrence of the conditions in question, the Promissory Buyer may not trigger the abovementioned termination terms.

In the event of the occurrence of the termination terms aforementioned and should RFI not bear the higher costs of the environmental reclamation works, the Final Purchase Agreement will not be entered into and RFI undertakes to return the amount equivalent to 30% of the offered sale price ,paid at the time of entering into the Preliminary Purchase Agreement.The Promissory Buyer will not be able to advance any claim with regard to costs potentially incurred for demolitions and for environmental/archaeological/EOD investigations, which will remain at its own expense.

In the event where the termination terms do not occur, the Final Purchase Agreement will be entered into under the conditions laid down in Clause 6.6.

The Promissory Buyer may waive the aforementioned termination conditions. The termination terms are waivable by the Promissory Buyer.

6.6 Final Purchase Agreement and Letter of Intent

In the event that the terms for termination referred to in Clause 6.5 are not fulfilled, the Final Purchase Agreement will be entered into under the terms and conditions set out in Clause 6.3, which, in the case of release of the authorisation to sell the former water tank, will be conditional on the designated authorities failing to exercise their pre-emption right under Legislative Decree No. 42/04, limited to the abovementioned former water tank.

At the same time by entering into the Final Purchase Agreement, the Buyer:

- will pay RFI the remaining part of the price as regards to the sum amounting to 30% of the price paid under Clause 6.3 above;
- will formally take into possession the area P11 in oreder to build the public Car Park, by jointly signing the handover report, tall will contain the Buyer's relevant custodial obligations.

The Final Purchase Agreement will expressly envisage:

- that in the case of the purchase of Option A, the Buyer will bear all the urban planning checks and building inspections relating to the implementation procedures required to build on the planned retail Gross Floor Area . Therefore the Buyer shall fulfil, at its own expense and under its care, all of the conditions provided for by the applicable retail laws , including complying with any additional urban planning fees on top of those performed as of today by the P11 Car Park, without the abovementioned Buyer being able to raise any claims against RFI;
- that the Seller's liability, in the event of eviction, is limited solely to the price paid with the exclusion of any other indemnity. The Buyer shall expressly accept this limitation of guarantee;
- that all charges and expenses, including notary fees, relating to the deed of the Final Purchase Agreement and its consequents shall be borne by the Buyer.

If the Promissory Buyer fails to attend on the date scheduled for entering into the Final Purchase Agreement, RFI will definitively withhold the sum amounting to 30% of the total amount of the sale price, paid by cashier's cheque at the time of entering into the

Preliminary Purchase Agreement.

When signing the Commitment Agreement (that will take place at the same time as the signing of the Final Purchase Agreement), the Buyer will submit, in order to ensure the proper and timely execution of the obligation to execute, the working drawings and associated documents (i.e. *final design*) for P11 public Car Park within 24 months from signing the Commitment Agreement. The abovementioned Car Park is to be built no later than 48 months after signing the Commitment Agreement and it is to be maintained up to when it is acquired as part of Rome Municipality property. To hold RFI harmless from any economic loss as a result of the failure to design, build and maintain the Car Park, an appropriate bank guarantee issued by a primary bank shall be provided, in the form of a performance bond - for which the bank guarantee agreement form attached as Annex D to this Call for Bids must be used - in the amount of 1,083,000.00 Euros (one million, eighty-three thousand and no/100 Euros).

The Promissory Buyer shall notify to RFI, before signing the Commitment Agreement, all the details required to identify the guarantor and, at the same time, RFI will only accept guarantees issued by those guarantors acceptable to the FS Group, after assessing their creditworthiness and after evaluating the relevant economic and financial requirements.

In the event where unfavourable changes occur with the operating results and financial position of the guarantor for which RFI had expressed its preference, the Buyer, at RFI's request, must replace, no later than 60 days from the request, the guarantor with another guarantor acceptable to RFI.

The 85% of the aforementioned bank guarantee will be released in proportion to the progress of the works certified by the appropriate progress status report (i.e. SAL), duly authorised by the Buyer, and the remainder of 15% will be released with the acquisition of the Car Park as part of the Rome municipality property. The bank guarantee must be irrevocable and on first demand, made out to Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., containing the guarantor bank's waiver of the benefit of the primary debtor's right to primary enforcement under Article 1944 of the Italian Civil Code, issued by primary lender, valid until the acquisition of the work as part of municipal property. The bank guarantee must also explicitly state that the guarantor releases Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. from the obligation to act within the terms provided for by Article 1957 of the Italian Civil Code, and that the same will remain bound, by way of derogation from Article 1957 of the Italian Civil Code, even if Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. has not filed a claim against the bidder or has not pursued it.

Under the aforementioned Commitment Agreement, the Seller shall undertake to issue to RFI, at the time of awarding the relevant tender contract to build P11 Car Park, an "addendum" to the abovementioned bank guarantee with which it will proceed to update the amount of the guarantee to 10% of the amount of the work awarded.

The abovementioned guarantee and the relevant "addendum" will be returned to the Buyer at the time of handover of the puclic Car Park to the Municipality of Rome, including the Technical-Administrative Commissioning Certificate with the simultaneous acquisition of the work as part of municipality property.

Buyer's Obligations

7.1 Planning and construction of P11 Car Park

At the same time as entering into the Final Purchase Agreement, the Buyer will sign a specific Commitment Agreement with RFI in which it undertakes, within the terms and conditions set out in this clause and in accordance with the provisions in the Contract, to select, by issuing a public invitation to tender in compliance with the applicable legislation on public procurement contracts regarding the infrastructure works deductible from the planning fees, contractors that will execute:

- no later than 24 months from signing the Commitment Agreement, the tender design review and the final construction design for the P11 Car Park, approved by the formal planning meeting with the local authorities (i.e. *Conferenza di Servizi*) on the 15th of July 2004 (included in the data room referred to in Clause 6.2 above), to be drawn up with particular regard to the legislation in force and on the basis of RFI tariff categories in force, and the subsequent construction drawings and associated documents (i.e. *progettazione esecutiva*) validated in accordance with Legislative Decree No. 50/2016;

- no later than 48 months from signing the Commitment Agreement, the construction of the P11 Car Park.

Given that the surface area of the car park to be built meets, in its totality, the needs of public car parks, not only for C1 Lot but also for C2 and C3 Lots owned by RFI, the Seller undertakes to reimburse the Buyer for its part (37% in case of the sale of Option A or 60% in case of the sale of Option B) the cost to design and build the car park (including the archaeological surveys, preliminary surveys and environmental remediation works) only after the work has commenced, as follows:

1. 37% (in case of the sale of Option A) or 60% (in case of the sale of Option B) of the amount of the progress status report (i.e. SAL), no later than 60 days from the relevant authorisation to pay the individual progress status reports (i.e. SAL) from the Buyer, except as specified in Clause 8.2;

2. 37% (in case of the sale of Option A) or 60% (in case of the sale of Option B) of the amount of the final progress status report (i.e. SAL), once the Car Parks has been acquired as part of municipality property, except as provided in Clause 8.2.

With regards to the design and construction of the public Car Park work as an infrastructure work deductible from due planning fees, it is stated that:

- the Buyer, during the design review of the project included in the data room referred to in Clause 6.2 and before the final construction design, must obtain RFI's express authorisation, with specific reference to the technical/building procedures needed to ensure railway operations, and submit the abovementioned design review to the attention of the Municipality of Rome in order to obtain all other authorisations/permissions necessary to subsequently build and for the acceptance of the work by the municipal administration;

- to provide for, in the abovementioned project design review, an easement right of

passage accessible to vehicles in favour of RFI, for the transit of line maintenance vehicles;

- the Project Manager will be entrusted to experts/companies chosen by RFI, on the understanding that the costs incurred for project management will be shared between RFI and the Buyer with the same proportion used for the works (37% RFI and 63% Buyer in case of the sale of Option A, or 60% RFI and 40% Buyer in case of the sale of Option B);

- the construction drawings of the project must include technical solutions (provisions for a potential connection with pedestrian walkways) designed to ensure compliance with the provisions of the Deed of Obligation issued in favour of the Municipality of Rome, executed before Notary Paolo Castellini on the 21st of December 2005, Notary Register no. 70009/14928, with which RFI undertook in favour of the Municipality of Rome to establish, on the portions of the properties that are part of the building located in the C2 Lot of Tiburtina Station, a perpetual easement right of pedestrian walkway at the same hight as the perpetual pedestrian walkway inside the station, which will connect the station with the public P11 Car Park;

- under Clause 13 of the Agreement with the Municipality of Rome, the P11 Car Park shall be subject, during construction, to the technical administrative commissioning by a committee consisting of three members (2 appointed by RFI and 1 appointed by the Buyer); the structural commissioning will be conducted by one of the members of the committee designated by RFI. The commissioning committee's costs will be divided between RFI and the Buyer with the same proportions as the works (37% RFI and 63% Buyer in case of the sale of Option A, or 60% RFI and 40% Buyer in case of the sale of Option B);

- the remaining obligations concerning the ordinary and extraordinary maintenance of the P11 Car Park will remain under the Buyer's responsibility up to when it is acquired as part of municipality property, as well as the handover and guarantees indicated by the abovementioned Clause 13 of the Agreement with the Municipality of Rome;

- the Promissory Buyer when submitting the bid and with the subsequent preliminary agreements, and Commitment Agreement undertakes:

    - to develop the tender design (i.e. *progettazione definitiva*) and the construction design (i.e. *progettazione esecutiva*) and to complete the construction of the Car Park no later than 24 months and 48 months, respectively, from signing the Commitment Agreement as specified above, without prejudice to any changes to the timing expressly indicated by RFI and/or the Municipality of Rome when sharing the final design/construction design and associated documents.

7.2 Removal of the underground utilities and railway underground utilities

In regards to active railway underground utilities located on the grounds of C1 Lot and of the P11 Car Park to be built, that are known as of today (cf. data room content referred to in Clause 6.2), RFI undertakes to decommission these underground utilities, no later than the date of entering into the Preliminary Purchase Agreement, , except for the railway

underground utilities located on the area identified in the site plan contained in the data room that will be decommissioned no later than the date of entering into the Final Purchase Agreement, in order to allow their subsequent removal by care and at the expense of the Buyer.

Except as set forth above, the Buyer undertakes, in both the Preliminary Purchase Agreement and in the Final Purchase Agreement, to:

- ensure, after first obtaining RFI's authorisation, to remove any active railway underground utilities potentially existing on the C1 and C2 Lots (if they interfere with the construction of the private car park of the C1 Lot) and the P11 Lot and underground utilities other than those known to date. These activities must nevertheless be performed in accordance with the functional instructions and the technical requirements provided by RFI which will reimburse the Buyer for the costs incurred, using the RFI tariff categories in force as a parameter;

- provide, under its care and expenses, for the potential removal and/or relocation of the existing underground utilities on LotsC1, C2 (if they interfere with the construction of the private car park of the C1 Lot) and the P11 Lot that do not concern the railway with the procedures agreed directly with the relevant public service providers/bodies (water, electricity, gas, sewer, data etc.);

- it is understood that the Buyer will also remove/relocate, under its care and at its own expense, all potentially inactive underground utilities and the underground utilities used by the buildings that are found on Lots C1, C2 (if they interfere with the construction of the private car park of the C1 Lot) and P11 Lot.

Note: railway underground utilities refer to those underground utilities concerning and/or installed by the companies of FS Group for activities connected to railway traffic and/or to supply the Tiburtina Station.

8. Contribution for the issuance of the building permit

The Final Purchase Agreement, as regards the Construction Contribution under Article 16 of the Presidential Decree no. 380/01 to be borne in full by the Buyer, will expressly state that:

1. in the event that the percetage of the cost borne by the Buyer to design and build the P11 public car park exceeds the urban planning fees quantified by the Municipality of Rome, the criteria for allocating the costs to build the public car park referred to in Clause 7.1 above will be, in every case, applied according to the option of the sale (37% RFI and 63% Buyer in the case of the sale of Option A, or 60% RFI and 40% Buyer in the case of the sale of Option B);

2. in the event that the percentage of the cost borne by the Buyer to design and build the P11 public car park is less than the urban planning fees quantified by the Municipality of Rome, the criteria for allocating the costs to build the car park referred to in Clause 7.1 above will however be applied according to the option of the sale (37% RFI and 63% Buyer in the case of the sale of Option A, or 60% RFI and 40% Buyer in the case of the sale of Option B), without prejudice to the Buyer's obligation to pay the

adjustment to the Municipality of Rome or, alternatively, to RFI where expressly authorised by the Municipality of Rome itself givenall costs incurred by RFI for the infrastructure and urbanisation works of the area within the perimeter of the Rome Tiburtina Urban Master Plan .

3. the contribute due in order to obtain the building permit, to the extent quantified by the Municipality of Rome when the building permit is issued, must be paid by the Buyer directly to RFI, where authorised by the Municipality of Rome, as established in the Resolution no. 37/2008 of the Municipal Executive Board available in the data room referred to in Clause 6.2.

*****

Annexes:

A: site plan of the properties

B: bidding form

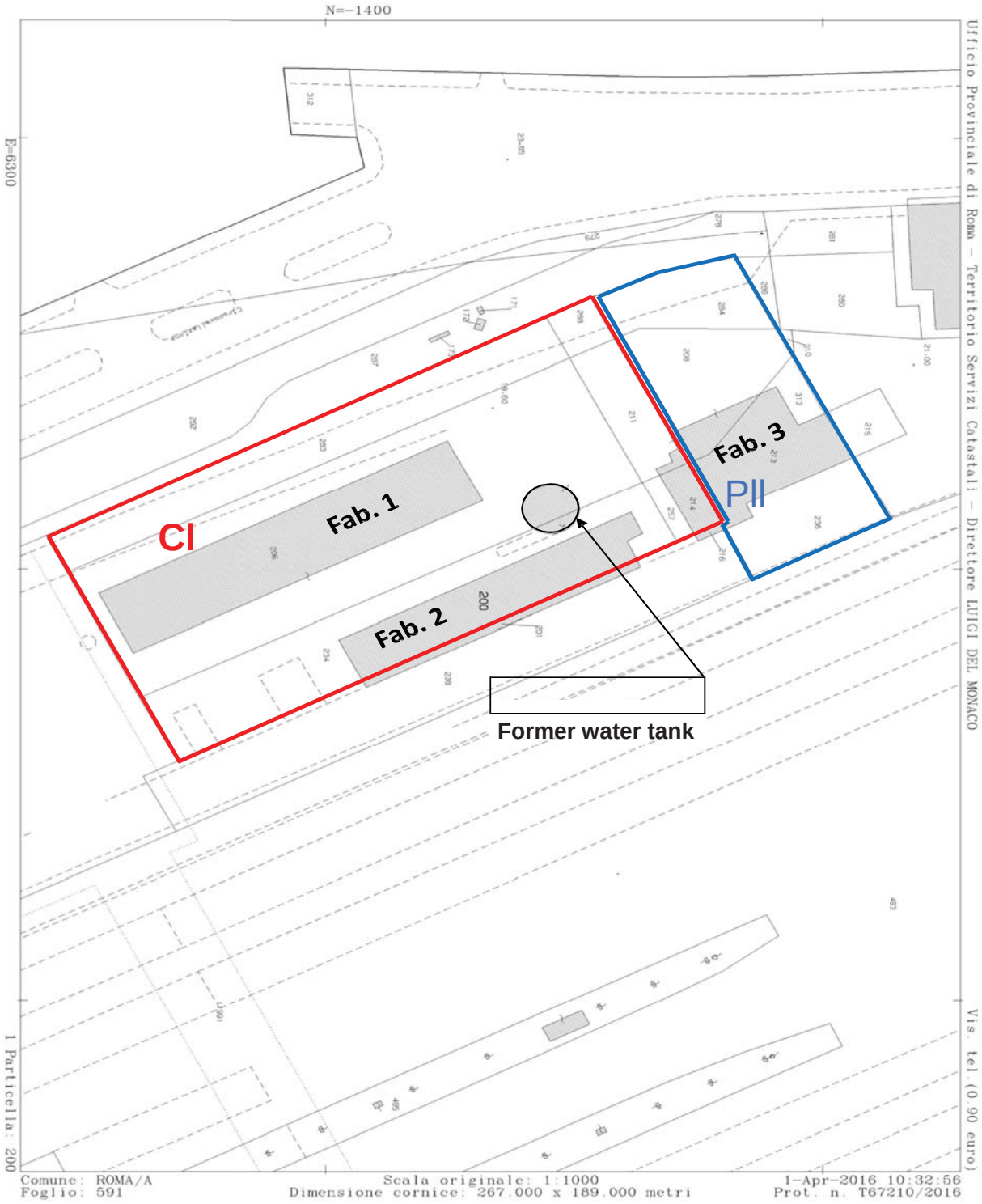
C: guarantee form

D: guarantee form for the design and build of the P11 public car park

---

The competent territorial offices of Ferservizi and FS Sistemi Urbani are available to respond to the requests of the bidders concerning the property described in this "Call for Bids", even with joint inspections, and for any further, detailed information inherent to the property and the contents of this "Call for Bids".

ANNEX A - excerpt of cadastral sheet no. 591 (not to scale)



ANNEX B

Economic Offer for the purchase of the building lot entitled " C1 Lot" (hereinafter, the "Property") located adjacent to the Nomentano entrance of the New Rome Tiburtina Train Station and included within the perimeter of the Rome Tiburtina Urban Master Plan

a) The undersigned ..... born on ..... at ..... Province of ..... tax code no..... resident at .....

[attach copy of personal identification document]

b) as..... of the company ..... tax code no./VAT No. ..... [attach document - see instructions below for filling out];

c) declares to submit the economic offer, reserving the right to appoint, under Article 1401 of the Italian Civil Code, no later than the time limit of 15 (fifteen) consecutive calendar days from any communication referred to in paragraph 5 of the Call for Bids;

The person with whom to enter into the sale agreement is

……..…….……;

d) the economic offer is hereby submitted on behalf of..... .....;

[attach copy of personal identification document of the third-party appointee]

for the purchase (check one of the following options):

☐ of C1 Lot with 12,000 sqm of building rights for accommodation use and 7,000 sqm of building rights for commercial use (**Option A**);

☐ of C1 Lot with 12,000 sqm of building rights for accommodations only (**Option B**)

owned by Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., offering the lump sum of (higher than 19,700,000.00 Euros in the case of a bid for Option A or 12,450,000.00 Euros in the case of a bid for Option B)

EUROS ……. (Euros.....) including VAT and charges as required by law, by accepting without exception or reserve all effects, consequences and conditions laid down in the Call for Bids and in the Brochure and declaring specifically to approve the following conditions contained in the cited Call for Bids:

1. to be fully aware of the condition of the Lot, its planned land use and its actual floor area and to want to buy it "as it is", including any rights, income and charges, continuous and discontinuous easements, apparent and not apparent;
2. to be fully aware, without exception or reserve, of all effects, consequences, information

(including those on the processing of personal data) and the conditions set out in the full text of the Call for Bids and in the Brochure, and to approve all of their relevant conditions;

3. the initiation and the performance of a selling procedure is not binding for FS Sistemi Urbani S.r.l., Ferservizi S.p.A. and Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. in any way, which always reserve the right not to proceed with the sale;
4. the Property will be sold "as it is" to the highest bidder meaning that this person has bid the highest price altogether, regardless of the preferred option and in any event higher than the auction starting price (19,700,000.00 Euros in the case of a bid for Option A or 12,450,000.00 Euros in the case of a bid for Option B);
5. Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., FS Sistemi Urbani S.p.A. and Ferservizi S.p.A. reserve the right, at their sole discretion and without the obligation to state their reasons, to withdraw at any time from negotiations before entering into the Preliminary Sale Agreement, whatever the state of the procedure and to suspend, stop or modify the procedure, without this allowing the Bidder to make any claim for damages, including the so called "negative interest";
6. the guarantee provided will not be returned in respect of the Promissory Buyer who, for any cause or reason, fails to enter into the agreement or does not show up to sign the Final Sale Agreement or a potential Preliminary Sale Agreement, within the time limits and in the manner indicated by Ferservizi S.p.A;
7. to give RFI, when entering into the Preliminary Sale Agreement and Final Sale Agreement, an appropriate mandate with representation to file any proposal for an Urban Planning Variant to the current Master Plan concerning the redefinition of the building areas assigned to the building compartments owned by RFI included in the Master Plan;
8. The Seller did not conduct preliminary environmental surveys aimed at ascertaining whether there are any environmental liabilities on the areas covered by this sale; the Promissory Seller does not guarantee therefore that the C1 Lot is free from substances and/or residues and/or wastes, even underground, that would establish the obligation to carry out environmental remediation works on the area being sold;
9. All costs, charges and related activities that are required in connection with the tasks envisaged under Legislative Decree No. 152/2006 as amended, and aimed at resolving the environmental liabilities that could potentially be encountered, shall be borne by the Buyer who will therefore expressly release, at the time of entering into both the Preliminary Sale Agreement and the Final Sale Agreement, the Seller from any obligation, responsibility and encumbrance or guarantee concerning the activities that may be necessary in connection with the above paragraphs, except as provided for in the case where the conditions set out in Clause 6.5 below are fulfilled;
10. Together with the signing of the Final Purchase Agreement of the C1 Lot, the Promissory Buyer must enter into a Commitment Agreement with RFI whereby it commits to perform, under its care and at its own expense, the design, construction and maintenance of the P11 public Car Park, with the procedures better described in the Call for Bids.

By signing this document, the bidder, fully aware of the penalties in the event of false statements and of the subsequent withhold of any benefits that he or she may have gained (under Articles 75 and 76 of Presidential Decree No. 445/2000), under their own responsibility and in the forms laid down in Presidential Decree 445/2000, expressly represents:

(in the case of natural persons)

- that they are not in the circumstances for disqualification and/or unsuitability
- that there do not exist convictions against them, including criminal convictions that have become irrevocable or judgments imposing a sentence at the request of the parties in accordance with Article 444 of the Italian Code of Criminal Procedure for one of the following crimes:

a) the crimes, committed or attempted, laid down in Articles 416, 416-bis of the Italian Criminal Code or crimes committed by taking advantage of the conditions laid down in that same article, or in order to facilitate the associations provided for by the same article, as well as for the crimes, committed or attempted, laid down in Article 74 of Presidential Decree No. 309/1990, in Article 291-quarter of Presidential Decree No. 43 of 1973 and in Article 260 of Legislative Decree No. 152/2006, as they are related to the participation in a criminal organisation, as defined in Article 2 of Council Framework Decision 2008/841/JHA of the Council of the European Union;
b) the crimes, committed or attempted, set out in Articles 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 and 356, of the Italian Criminal Code and Article 2635 of the Italian Civil Code;
c) fraud under Article 1 of the Convention Protecting the EU's financial interests;
d) crimes, committed or attempted, for the purpose of terrorism, including international, and subversion of the constitutional order, terrorist offences or crimes linked to terrorist activities;
e) the crimes set out in Articles 648-bis, 648-ter e 648-ter(1) of the Italian Criminal Code, laundering proceeds of criminal activities or financing terrorism, as defined in Article 1 of Legislative Decree No. 109 of 22 June 2007, as amended;
f) the exploitation of child labour and other forms of human trafficking as defined by Legislative Decree No. 24 of 4 March 2014;
g) every other crime that results in, as additional punishment, the ban on entering into contracts with the public administration;

(in the case of legal persons)

- not to be subject to the disqualification or precautionary measures laid down in Articles 13, 14, 15, 16 and 45 of Legislative Decree No. 231 of 8 June 2001 and not to subject to the ban on entering into contracts with the Public Administration under Articles 32 ter and 32 quater of the Italian Criminal Code and under Legislative Decree No. 231/2001;
- that there are no convictions against the undersigned and the **relevant persons** (such as in the case of a **sole proprietorship**, the owner, the technical director (if any); in the case of a **general partnership**, the partners, the technical director (if any); in the case of **limited partnerships**, the general partners, the technical director (if any); in the case of **other types of companies or of a consortia**, the directors or alternatively the members of the management board vested with powers of representation, the technical director (if any), the natural person who is a sole shareholder or the majority shareholder in the case of companies with fewer than four shareholders), including criminal convictions that have become irrevocable or judgments imposing a sentence at the request of the parties in accordance with Article 444 of the Italian Code of Criminal Procedure for one of the following crimes:
  a) the crimes, committed or attempted, laid down in Articles 416 and 416-bis of the Italian Criminal Code or crimes committed by taking advantage of the conditions laid down in that same article, or in order to facilitate the associations provided for by the same article, as well as for the crimes, committed or attempted, laid down in Article 74 of Presidential Decree No. 309/1990, in Article 291-quarter of Presidential Decree No. 43 of 1973 and in Article 260 of Legislative Decree No. 152/2006, as they are related to the participation in a criminal organisation, as defined in Article 2 of Council Framework Decision 2008/841/JHA of the Council of the European Union;
  b) the crimes, committed or attempted, set out in Articles 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 and 356, of the Italian Criminal Code and Article 2635 of the Italian Civil Code;
  c) fraud under Article 1 of the Convention Protecting the EU's financial interests;
  d) crimes, committed or attempted, for the purpose of terrorism, including international, and subversion of the constitutional order, terrorist offences or crimes linked to terrorist activities;

e) the crimes set out in Articles 648-bis, 648-ter e 648-ter(1) of the Italian Criminal Code, money laundering proceeds of criminal activities or financing terrorism, as defined in Article 1 of Legislative Decree No. 109 of 22 June 2007, as amended;
f) the exploitation of child labour and other forms of human trafficking as defined by Legislative Decree No. 24 of 4 March 2014;
g) every other crime that results in, as additional punishment, the ban on entering into contracts with the public administration;

This bid is to be regarded, for all purposes, as unconditional, binding, firm and irrevocable for a period of 180 days, beginning from the deadline date for the submission of bids.

The guarantee of EUR ....., amounting to 5% (five per cent) of the starting price, was set up through ..... (in the event of a guarantee provided by way of a bank cheque, provide the IBAN bank account number ..... for the purposes of returning the amount, in the cases provided for in the Call for Bids).

The person vested with the power to conduct any negotiation is Mr. ……..……..……..……. Tel. ..... E-mail.....

All communications must be received at the following address.....
.....

By signing this, the undersigned represents to be fully aware, without exception or reserve, of all the effects, consequences, information (including those related to the processing of personal data) and conditions set out in the full text of the Brochure and of the Call Bids and to approve all the relevant conditions".

Signature (legible)
…….....…….....

Instructions for filling in letters a), b), c) and d):

a) To be completed always by those who submit the bid;
b) To be completed only **for bids from legal persons**, for which the body responsible for the legal representation must be indicated (attach a copy of the document which must indicate the existence, on the part of the signatory, of the power to bind the company);
c) This declaration is to be provided only if **the bid is submitted by a person to be appointed**; to this end, write in the space provided: "I avail myself of the declaration referred to in letter c";
d) This declaration is to be provided only if **the bid is presented on behalf of a third party** for which the name, address, company, tax code number and VAT number, etc. must be indicated (Attach a copy of the appropriate credentials, mandate with representation, power of attorney, etc., by virtue of which they are entitled to bid).

ANNEX C

Place .. ., date ... ...

Re: Performance Bond

Recitals:

a) FS Sistemi Urbani S.p.A. and Ferservizi S.p.A. intend to proceed with the sale of property located in. .. at Via ... ... (hereinafter, the Property) and that, to that end, the specific notice has been published on account of which, anyone wishing to join must do so by submitting their unconditional, irrevocable and binding bid, enclosing a non-transferable bank cheque made out to Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. amounting to 5% (five per cent) of the value placed at the basis of the selection as laid down in the Brochure (hereinafter, the "starting price"), as an interest-bearing security deposit or, alternatively, the original document proving that an principal bank guarantee (irrevocable and on first demand) was issued in favour of Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. amounting to 5% (five per cent) of the cited starting price and valid until 180 (one hundred eighty) days after the deadline date for submitting bids;

b) The company ..... (hereinafter, also the "Bidder") intends to make a firm, irrevocable, unconditional and binding bid to purchase the property (the "The Bid");

c) the undersigned Bank is fully aware of the content of the Bid;

d) to ensure the exact and timely fulfilment of the obligations and commitments that it intends to accept with the submission of the Bid, the Bidder undertakes to deliver to Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. a performance bond (hereinafter, the "Guarantee") in favour of the same Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., enforceable on first demand, amounting to 5% (five per cent) of the Starting Price corresponding to EUROS in numbers ..... (... in letters ... ...) and effective up to the ... in numbers ... (.. in letters ...) day after the deadline date for submitting the Bids.

Now, therefore,

the undersigned Bank ..... (hereinafter, the "Bank") hereby directly and independently undertakes to duly settle in full the right of Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. to receive the amount due arising from the submission of the Bid by the Bidder in the event of the withdrawal and/or termination of the same Bid,

or

in the case of refusal and/or waiver by the Bidder to sign the deed of purchase within the time limit specified in the event of acceptance of the offer contained in the Bid, it irrevocably undertakes to pay Rete Ferroviaria Italiana S.p.A that amount, which the same will indicate also where due by way of compensation, within the overall liability limit of EUROS ... corresponding to 5% of the price, at the first and simple request of Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., no later than 3 (three) days from receiving the request, without further notice, and without the need for proof other than the proof established by the payment request; without constraints or conditions of any kind and without any possibility of exception from the Bank, even where determined by in court and/or out-of-court objections, raised by anyone and in any capacity, and notwithstanding any exception and/or objection by the Bidder or their assigns, and regardless of the effectiveness and validity of the obligations and commitments of the Bidder referred to in letter (d) of the recitals.

Furthermore, the Bank undertakes to pay to Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. always up to the abovementioned amount, and according to the abovementioned procedures, any sum potentially settled in court, with a court order also enforceable in the interim, following the Bidder's failure to perform the obligations accepted after

submitting the Bid.
The benefit of the Buyer's right to primary enforcement under Article 1944 of the Italian Civil Code is excluded.
The Guarantee will remain intact and valid, in express derogation from Article 1957 of the Italian Civil Code, without Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. being required to enforce it, whether in proceedings in court or out of court, against the Bidder.
The Guarantee shall maintain all its effects even in the event of the secured obligations' invalidity and without the Bank challenging any exception relevant to the abovementioned obligations raised by Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. The Bank expressly represents that it waives objecting to the termination of the Guarantee as a result of the actions of Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.
The Bank represents, finally, that it expressly waives taking exception to the expiration of the time limit under Article 1957 of the Italian Civil Code.

The Guarantee will lose effectiveness on the payment date of the relevant Price.

The Bank hereby elects domicile at ..... and represents to accept the exclusive jurisdiction of the Court of Rome for any dispute. The Guarantee is disciplined by the Italian law.
Any notice relating to the Guarantee must be sent to the following address:.....

Bank _____

Under Articles 1341 and 1342 of the Italian Civil Code, the following clauses are specifically approved:

9. non-enforceability of exceptions or objections whatsoever;
10. first demand unconditional payment;
11. jurisdiction.

Bank _____

Note:

3. Signature of the guarantor must be accompanied by notarisation certifying the powers and capacity of the signatory.
4. Where the document referred to in this schedule is attached as an annex to any forms (general policy conditions), the Bank shall affix to the same the declaration of its prevalence as regards the same forms.

ANNEX D

Place ..., date ... ...

Re: Performance Bond

Recitals:

a) the company ... . (hereinafter, the "Buyer"), represented by Mr. ... ... has come out to be the highest bidder in the context of the bid procedure (hereinafter, the "Procedure") announced by FS Sistemi Urbani S.r.l. and Ferservizi S.p.A. concerning the sale of property located in. .. at Via ... ... (hereinafter, the "Property");

b) the Procedure envisaged, "to ensure the proper and timely execution of the obligation to execute the design review and the construction design (i.e. progettazione esecutiva) of the P11 public Car Park within 24 months from signing the Commitment Agreement, the building of the abovementioned Car Park and the maintenance thereof up to when it is acquired as part of municipality property, and to hold RFI harmless from any economic loss as a result of the failure to design, build and maintain the same Car Park", the provision of an appropriate bank guarantee issued by a bank acceptable to RFI, in the form of a performance bond in the amount of EUR .....00 (..... and no/100 Euro);

c) once again within the context of the Procedure, it was provided that, "85% of the abovementioned bank guarantee will be released in proportion to the progress of the work certified by the appropriate progress status report (i.e. SAL), duly authorised by the Buyer, and the remainder of 15% will be released with the acquisition of the work as part of municipality property";

d) the undersigned Bank is fully aware of the conditions of the Procedure;

Now, therefore, the undersigned Bank ..... (hereinafter the "Bank") is hereby established as guarantor in the Buyer's interests and in favour of Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., up to EUR ..... under and for the exact fulfilment of the obligations accepted by the abovementioned Buyer consisting in the design, construction and maintenance (up to when it is acquired as part of municipality property) of the P11 public Car Park (infrastructure work deductible from the planning fees due for urban development contribution payable by law to meet the needs of public car parks for Lots C1, C2 and C3 included within the perimeter of the Rome Tiburtina Urban Master Plan for).

Consequently, where the circumstance arises of having to provide for the total or partial forfeiture of the sum guaranteed by the bank guarantee in favour of this Company, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. may enforce this bank guarantee in connection with which this Bank undertakes to pay, with simple written request sent by registered mail with return receipt, no later than 15 (fifteen) days from receipt thereof, the amount that will be quantified for it, however always up to a maximum of EUR .... without any reservation and without any possibility of raising exceptions or requiring proof or documentation of the non-performance that gave rise to its enforcement, as this act constitutes a performance bond, with the consequent impossibility for this Bank to raise objections in respect of any matter with regard to the main relationship, including the bankruptcy of the Buyer and irrespective of the effectiveness and validity of the Buyer's obligations and commitments as referred to in letter (b.) of the recitals.

The foregoing applies also in the case of exceptions or objections - relating to the contractual relationship with Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. - by the Buyer or in pending Court proceedings.

Furthermore, the Bank undertakes to pay to Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. always up to the abovementioned amount, and according to the abovementioned procedures, any sum potentially settled in court, with a court order also enforceable in the interim, following the Buyer's failure to meet the design, construction and maintenance obligations (up to when it is acquired as part of municipal property) of the P11 public Car Park accepted by way of participating to the Procedure.

This guarantee is issued with the express waiver of the benefit of the primary debtor's right to primary enforcement and with the exemption, for the secured Company, from raising claims against the guarantor referred to in Article 1957 of the Italian Civil Code.

It is also agreed that 85% of this bank guarantee will be released in proportion to the progress of the work certified by the appropriate progress status report (i.e. SAL), duly authorised by the Buyer, and the remainder of 15% will be released with the acquisition of the work as part of municipal property and provided that, at the time of the releases, there are no objections and pending disputes.

These releases will be provided, at the request of the Buyer, by Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. sending the appropriate declaration letter to this Bank and, for information purposes, to the Buyer, certifying the fact that Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. established the Buyer's exact and complete fulfilment of the relevant portion of the obligations accepted with the abovementioned contractual arrangement.

Finally, the Bank represents that it has expressly waived the limitation period under Article 1957 of the Italian Civil Code.

The Guarantee will definitively lose effectiveness on the date when the cited P11 public Car Park is acquired as part of municipality property.

The Bank hereby elects domicile at ..... and represents to accept the exclusive jurisdiction of the Court of Rome for any dispute. The Guarantee is disciplined by Italian law.

Any notice relating to the Guarantee must be sent to the following address:
....

Bank _____

Under Articles 1341 and 1342 of the Italian Civil Code, the following clauses are specifically approved:

- non-enforceability of exceptions or objections whatsoever;
- first demand unconditional payment;
- jurisdiction.

Bank _____

Note:

8 Signature of the guarantor must be accompanied by notarisation certifying the powers and capacity of the signatory.

9 Where the document referred to in this schedule is attached as an annex to any forms (general policy conditions), the Bank shall affix to the same the declaration of its prevalence as regards the same forms.