

Complessi immobiliari



scalo ferroviario di Bergamo

Bergamo Porta Sud

Codice

Bergamo Porta Sud

Tipologia

Complessi immobiliari

Toponomastica

scalo ferroviario di Bergamo

Ferservizi S.p.A.

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

RENDE NOTO

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



Proprietà

FS Sistemi Urbani Srl e Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.

| N° | COMUNE | INDIRIZZO | TIPO | FOGLIO | PART. | SUB | CAT. | REND. | %VEND |
|----|---------|------------------------------|------|--------|-------|-----|------|----------|--------|
| 1 | Bergamo | SAN GIOVANNI BOSCO 8 | NCEU | 79 | 297 | 701 | A04 | 397,67 | 100,00 |
| 2 | Bergamo | SAN GIOVANNI BOSCO 8 | NCEU | 79 | 297 | 702 | A04 | 397,67 | 100,00 |
| 3 | Bergamo | SAN GIOVANNI BOSCO 8 | NCEU | 79 | 297 | 703 | A04 | 397,67 | 100,00 |
| 4 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCEU | 69 | 12 | - | D07 | 46020,08 | 100,00 |
| 5 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCEU | 69 | 12 | - | D07 | 46020,08 | 100,00 |
| 6 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCEU | 69 | 12 | - | D07 | 46020,08 | 100,00 |
| 7 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCEU | 69 | 12 | - | D07 | 46020,08 | 100,00 |
| 8 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCEU | 69 | 12 | - | D07 | 46020,08 | 100,00 |
| 9 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCT | 69 | 12 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 10 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCEU | 69 | 13 | - | D07 | 0,00 | 100,00 |
| 11 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCEU | 69 | 13 | - | D07 | 0,00 | 100,00 |
| 12 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCT | 69 | 13 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 13 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCEU | 69 | 14 | - | D07 | 0,00 | 100,00 |
| 14 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCEU | 69 | 14 | - | D07 | 0,00 | 100,00 |
| 15 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCT | 69 | 14 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 16 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCEU | 69 | 15720 | 0 | D07 | 0,00 | 100,00 |
| 17 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCT | 69 | 15720 | 0 | | 0,00 | 100,00 |
| 18 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCT | 69 | 15728 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |

| | | | | | | | | | |
|----|---------|--------------------------------------|------|----|-------|-----|-----|------|--------|
| 19 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCT | 69 | 15729 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 20 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCT | 69 | 15730 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 21 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCT | 69 | 15731 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 22 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 69 | 15733 | 701 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 23 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 69 | 15733 | 701 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 24 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 69 | 15733 | 701 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 25 | Bergamo | EX SCALO MERCÌ STAZIONE SNC | NCT | 69 | 15736 | 701 | F01 | 0,00 | 100,00 |
| 26 | Bergamo | EX SCALO MERCÌ STAZIONE SNC | NCT | 69 | 15736 | 701 | F01 | 0,00 | 100,00 |
| 27 | Bergamo | EX SCALO MERCÌ STAZIONE SNC | NCT | 69 | 15736 | 701 | F01 | 0,00 | 100,00 |
| 28 | Bergamo | EX SCALO MERCÌ STAZIONE SNC | NCT | 69 | 15736 | 701 | F01 | 0,00 | 100,00 |
| 29 | Bergamo | EX SCALO MERCÌ STAZIONE SNC | NCT | 69 | 15736 | 701 | F01 | 0,00 | 100,00 |
| 30 | Bergamo | EX SCALO MERCÌ STAZIONE SNC | NCT | 69 | 15736 | 701 | F01 | 0,00 | 100,00 |
| 31 | Bergamo | EX SCALO MERCÌ STAZIONE SNC | NCT | 69 | 15736 | 701 | F01 | 0,00 | 100,00 |
| 32 | Bergamo | EX SCALO MERCÌ STAZIONE SNC | NCT | 69 | 15736 | 701 | F01 | 0,00 | 100,00 |
| 33 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCT | 69 | 15736 | 701 | F01 | 0,00 | 100,00 |
| 34 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 69 | 15737 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 35 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 69 | 15737 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 36 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 69 | 15737 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 37 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 70 | 15889 | 701 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 38 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 70 | 15889 | 701 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 39 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 70 | 15889 | 701 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 40 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 70 | 15889 | 701 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 41 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCEU | 70 | 15892 | 701 | D07 | 0,00 | 100,00 |

| | | | | | | | | | |
|----|---------|------------------------------------|------|----|-------|-----|-----|-----------|--------|
| 42 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 70 | 15892 | - | TA | 0,00 | 100,00 |
| 43 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCEU | 70 | 15893 | 701 | D07 | 0,00 | 100,00 |
| 44 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 70 | 15893 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 45 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 70 | 15896 | 701 | AF | 5172,50 | 100,00 |
| 46 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 70 | 15900 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 47 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 70 | 15900 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 48 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 70 | 15900 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 49 | Bergamo | PIAZZA GUGLIELMO MARCONI SNC | NCEU | 79 | 16328 | - | D07 | 0,00 | 100,00 |
| 50 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 16328 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 51 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 16339 | 701 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 52 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 16339 | 701 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 53 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 16339 | 701 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 54 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 16339 | 701 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 55 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 16339 | 701 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 56 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 16339 | 701 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 57 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 16339 | 701 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 58 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 16340 | - | AF | 5734,50 | 100,00 |
| 59 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 16340 | - | AF | 5734,50 | 100,00 |
| 60 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 16344 | 701 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 61 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 16351 | - | AF | 122336,00 | 100,00 |
| 62 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 16352 | - | AF | 36318,50 | 100,00 |
| 63 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 16353 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 64 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 16360 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |
| 65 | Bergamo | VIA SAN GIOVANNI BOSCO SNC | NCEU | 79 | 29 | 701 | D07 | 50547,30 | 100,00 |
| 66 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 29 | - | TA | 0,00 | 100,00 |
| 67 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 29 | - | TA | 0,00 | 100,00 |
| 68 | Bergamo | VIA SAN GIOVANNI BOSCO SNC | NCEU | 79 | 31 | 701 | D07 | 0,00 | 100,00 |
| 69 | Bergamo | INESISTENTE | NCT | 79 | 31 | 0 | TA | 0,00 | 100,00 |

VALORE PROPOSIZIONE

€ 16.650.000,00

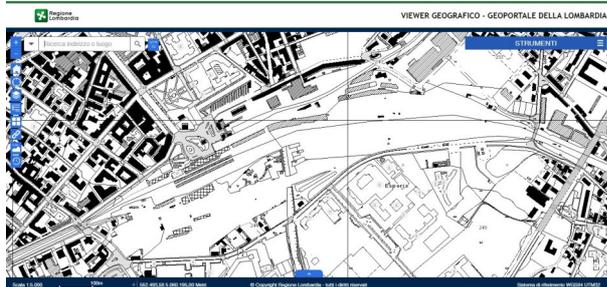
Stato di Occupazione

| N° | Situazione immobile | Scadenza Locazione | Durata Contratto | Canone Annuo (Rivalutato) |
|----|---------------------|--------------------|------------------|---------------------------|
| 1 | Libero | | | 0,00 |
| 2 | Libero | | | 0,00 |
| 3 | Libero | | | 0,00 |
| 4 | Locato | 31/07/2022 | 6+6 | 42.790,00 |
| 5 | Libero | | | 0,00 |
| 6 | Locato | 31/07/2022 | 6+6 | 42.790,00 |
| 7 | Locato | 31/07/2022 | 6+6 | 42.790,00 |
| 8 | Locato | 31/07/2022 | 6+6 | 42.790,00 |
| 9 | Libero | | | 0,00 |
| 10 | Locato | 31/07/2022 | 6+6 | 42.790,00 |
| 11 | Locato | 31/07/2022 | 6+6 | 42.790,00 |
| 12 | Libero | | | 0,00 |
| 13 | Locato | 08/12/2024 | Altro | 41.000,00 |
| 14 | Locato | 08/12/2024 | Altro | 41.000,00 |
| 16 | Libero | | | 0,00 |
| 17 | Locato | 08/12/2024 | Altro | 41.000,00 |
| 18 | Libero | | | 0,00 |
| 18 | Libero | | | 0,00 |
| 19 | Libero | | | 0,00 |
| 19 | Libero | | | 0,00 |
| 20 | Libero | | | 0,00 |
| 20 | Libero | | | 0,00 |
| 21 | Libero | | | 0,00 |
| 21 | Libero | | | 0,00 |
| 22 | Libero | | | 0,00 |
| 22 | Libero | | | 0,00 |
| 23 | Libero | | | 0,00 |
| 23 | Libero | | | 0,00 |
| 24 | Libero | | | 0,00 |
| 24 | Libero | | | 0,00 |
| 25 | Locato | | | 29.277,08 |
| 26 | Locato | | | 29.277,08 |
| 27 | Locato | | | 29.277,08 |
| 28 | Locato | | | 29.277,08 |
| 29 | Locato | | | 29.277,08 |
| 30 | Locato | | | 29.277,08 |
| 31 | Locato | | | 29.277,08 |
| 32 | Locato | | | 29.277,08 |
| 33 | Locato | | | 29.277,08 |
| 34 | Locato | 08/12/2024 | Altro | 41.000,00 |
| 35 | Locato | 08/12/2024 | Altro | 41.000,00 |
| 36 | Locato | 08/12/2024 | Altro | 41.000,00 |
| 37 | Libero | | | 0,00 |

| | | | | |
|----|----------|------------|-------|-----------|
| 38 | Libero | | | 0,00 |
| 39 | Libero | | | 0,00 |
| 40 | Libero | | | 0,00 |
| 41 | Libero | | | 0,00 |
| 42 | Libero | | | 0,00 |
| 43 | Libero | | | 0,00 |
| 44 | Libero | | | 0,00 |
| 45 | Libero | | | 0,00 |
| 46 | Libero | | | 0,00 |
| 47 | Libero | | | 0,00 |
| 48 | Libero | | | 0,00 |
| 50 | Locato | 08/12/2024 | Altro | 41.000,00 |
| 57 | Libero | | | 0,00 |
| 58 | Libero | | | 0,00 |
| 59 | Libero | | | 0,00 |
| 60 | Libero | | | 0,00 |
| 61 | Libero | | | 0,00 |
| 62 | Libero | | | 0,00 |
| 63 | Libero | | | 0,00 |
| 64 | Libero | | | 0,00 |
| 65 | Occupato | | | 0,00 |
| 66 | Occupato | | | 0,00 |
| 67 | Occupato | | | 0,00 |
| 68 | Occupato | | | 0,00 |
| 69 | Occupato | | | 0,00 |

Localizzazione e Accessibilità

| SU7MI01 BERGAMO PORTA SUD | | | | | sc2010.MI.15 BERGAMO soli diritti edificatori | | | | | MIAL538-539-538bis | | | | | |
|--|---|------------|------------|----------------|---|---------------------|--------|------------|----------------|--|------------|--------|-----------------------|-----------------------|---------|
| Proprietà FS Sistemi Urbani S.r.l. | | | | | Proprietà FS Sistemi Urbani S.r.l. | | | | | Proprietà Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. | | | | | |
| Descrizione | Tipologia | Foglio | Particella | m ² | Descrizione | Tipologia | Foglio | Particella | m ² | Descrizione | Tipologia | Foglio | Particella | m ² | |
| Porzione di compendio ricompreso a nord della linea ferroviaria in esercizio | Terreni | 69 | 15728 | 70 | Porzioni di aree di proprietà RFI per le quali FSSU ha acquisito i soli diritti edificatori | Diritti edificatori | 69 | 15727 | 930 | ex casa cantoniera U.I. 2604 | Fabbricati | 79 | 297 | 831 | |
| | | | 15729 | 70 | | | | 15734 | 5 | | | | Totale m ² | 831 | |
| | | | 15730 | 70 | | | | 15784 | 850 | | | | | | |
| | | | 15731 | 70 | | | | 15785 | 460 | | | | | | |
| | | | 15736 | 7.353 | | | | 15786 | 774 | | | | | | |
| | | | 15737 | 7.300 | | | | 15789 | 34.879 | | | | | | |
| | | | 15896 | 55 | | | | 15790 | 11 | | | | | | |
| | 15900 | 27.047 | 15888 | 24.640 | | | | | | | | | | | |
| | Porzione di compendio ricompreso a sud della linea ferroviaria in esercizio | Fabbricati | 79 | 16353 | | | | 130 | 15890 | | | | 15 | Totale m ² | 106.306 |
| | | | | 16360 | | | | 820 | 13 | | | | 128 | | |
| | | | | 12 | | | | 1.228 | 14 | | | | 47 | | |
| | | | | 13 | | | | 3.262 | 16 | | | | 13 | | |
| | | | | 14 | | | | 110 | 20 | | | | 15 | | |
| | | | | 15720 | | | | 12 | 21 | | | | 14 | | |
| | | | | 16328 | | | | 20 | 1814 | | | | 1.744 | | |
| | | | | 69 | | | | 15733 | 15.380 | | | | 2215 | | 570 |
| | | | | 70 | | | | 15889 | 8.491 | | | | 16320 | | 262 |
| 16339 | | | | 51.769 | 16324 | 4.630 | | | | | | | | | |
| 16340 | 30 | 16325 | 520 | | | | | | | | | | | | |
| 16344 | 2.020 | 16326 | 3.490 | | | | | | | | | | | | |
| 16351 | 640 | 16329 | 503 | | | | | | | | | | | | |
| 16352 | 190 | 16343 | 3.747 | | | | | | | | | | | | |
| 15892 | 30 | 16354 | 115 | | | | | | | | | | | | |
| 15893 | 15 | 16355 | 220 | | | | | | | | | | | | |
| 29 | 655 | 16372 | 8 | | | | | | | | | | | | |
| 31 | 396 | 16375 | 14 | | | | | | | | | | | | |
| Totale m ² | 127.233 | 16376 | 7 | | | | | | | | | | | | |
| | | 16383 | 5 | | | | | | | | | | | | |
| | | 16384 | 4 | | | | | | | | | | | | |
| | | 16385 | 3.224 | | | | | | | | | | | | |
| | | 16386 | 77 | | | | | | | | | | | | |
| | | 16387 | 1.530 | | | | | | | | | | | | |
| | | 16388 | 1.330 | | | | | | | | | | | | |
| | | 16389 | 830 | | | | | | | | | | | | |
| | | 16396 | 20.538 | | | | | | | | | | | | |
| | | 16397 | 76 | | | | | | | | | | | | |
| | | 16398 | 3 | | | | | | | | | | | | |
| | | 16399 | 78 | | | | | | | | | | | | |



| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Tessuto urbano storico | <input type="checkbox"/> |
| Centro | <input type="checkbox"/> |
| Semicentro | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Periferia | <input type="checkbox"/> |
| Zona di espansione urbana | <input type="checkbox"/> |
| Zona rurale | <input type="checkbox"/> |
| Zona industriale | <input type="checkbox"/> |

L'area ricade in un Ambito Strategico di Trasformazione del PGT oggetto di un Masterplan elaborato nell'ambito di percorso di rigenerazione e riqualificazione avviato a seguito della sottoscrizione di un protocollo di intenti tra le società del Gruppo FS, Comune e Provincia di Bergamo. Il progetto prevede la realizzazione di residenze e servizi connessi alle scuole e alle cliniche di Via Gavazzeni con la previsione di un Grande Parco incentrato sulle risorse naturali presenti e sulla valenza del verde come sistema di connessione. E' prevista inoltre la realizzazione di un Polo Intermodale con servizi commerciali, ricettivi e ai viaggiatori che sarà connesso tramite tramvia alle valli Bergamasche, tramite ferrovia a Milano e a tutti i capoluoghi di provincia e di regione del nord Italia e avrà un collegamento ferroviario diretto con l'aeroporto di Orio al Serio.

Descrizione dell'Immobile



Il compendio di cui trattasi, avente una superficie totale di mq 128.064, si compone di parte dell'ex scalo ferroviario dell'impianto di stazione di Bergamo: esso è composto per la maggior parte da aree (alcune ancora attrezzate in disuso ed in parte concesse in locazione) e da fabbricati. Il compendio viene attraversato orizzontalmente dalla linea ferroviaria in esercizio, di proprietà RFI, e verticalmente dal torrente Morla.

La porzione a nord della linea in esercizio è costituita da terreni per una superficie catastale pari a 47.617 mq e n.4 fabbricati - ex gestione merci, ex magazzino merci e il magazzino adiacente al parcheggio più altro edificio murato - che attualmente risultano parzialmente occupati con titolo mediante contratti di locazione a:

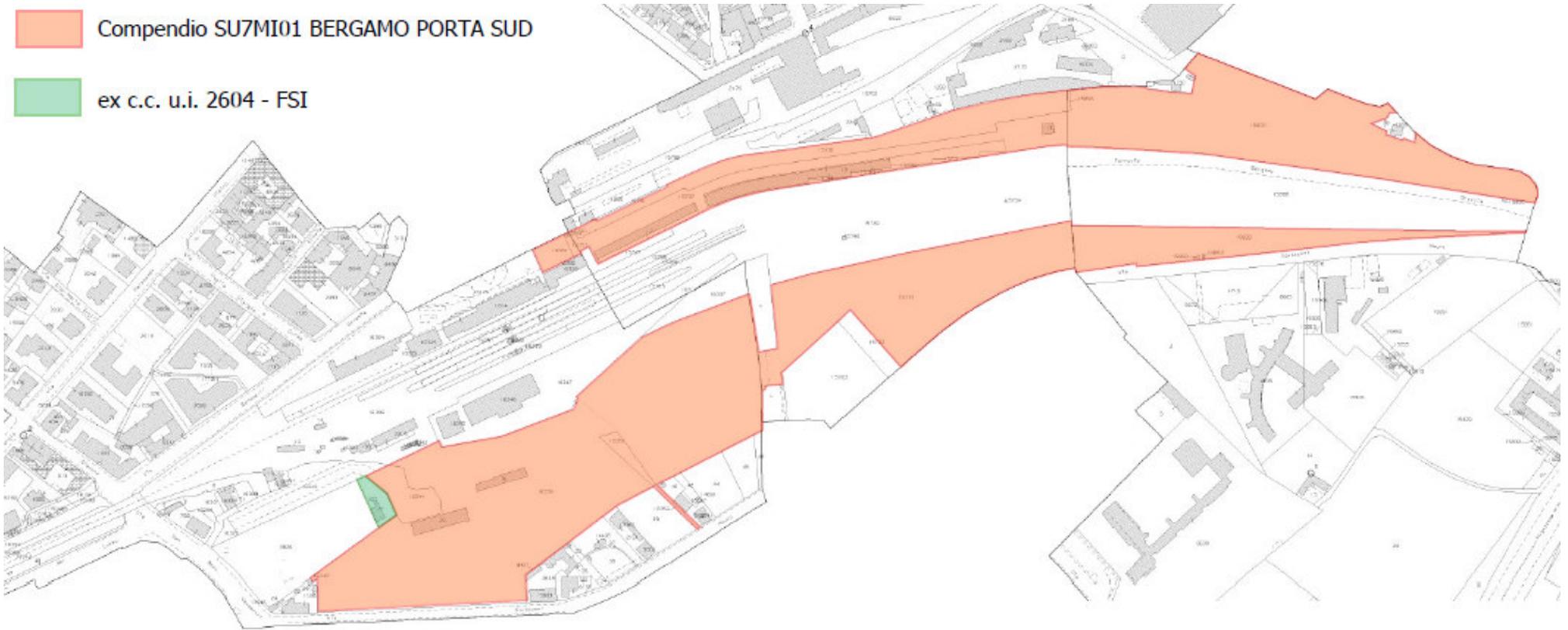
- Metropark S.p.A. la porzione di parcheggio di stazione;
- Trenord S.r.l. una parte dei fabbricati;
- S.A.B. S.p.A. una porzione per ricovero automezzi.

La porzione a sud della linea in esercizio è costituita da terreni per una superficie catastale pari a 79.616 mq e n.5 fabbricati (un fabbricato di FS Italiane S.p.A. e altri quattro edifici tra capannoni e magazzini di proprietà FSSU).

A – tavola immobili e diritti edificatori

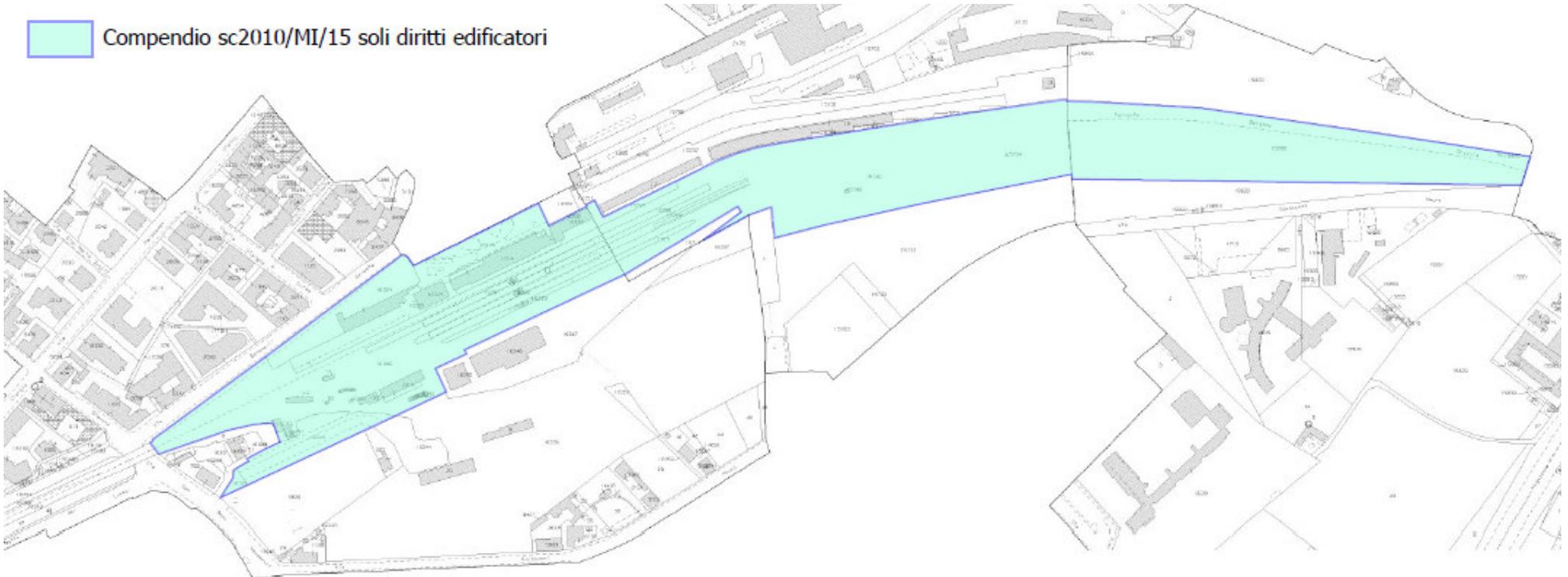
 Compendio SU7MI01 BERGAMO PORTA SUD

 ex c.c. u.i. 2604 - FSI



B – tavola diritti edificatori da aree RFI

 Compendio sc2010/MI/15 soli diritti edificatori



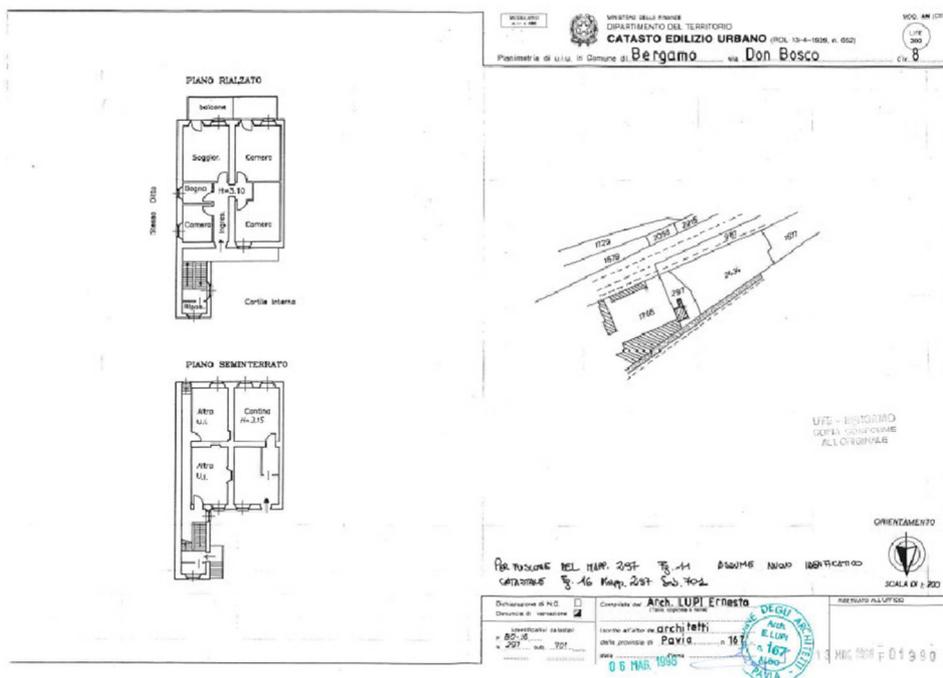
Situazione Urbanistica, Paesaggistica e Catastale



BERGAMO (BG) - Via San Giovanni Bosco, 8

Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.

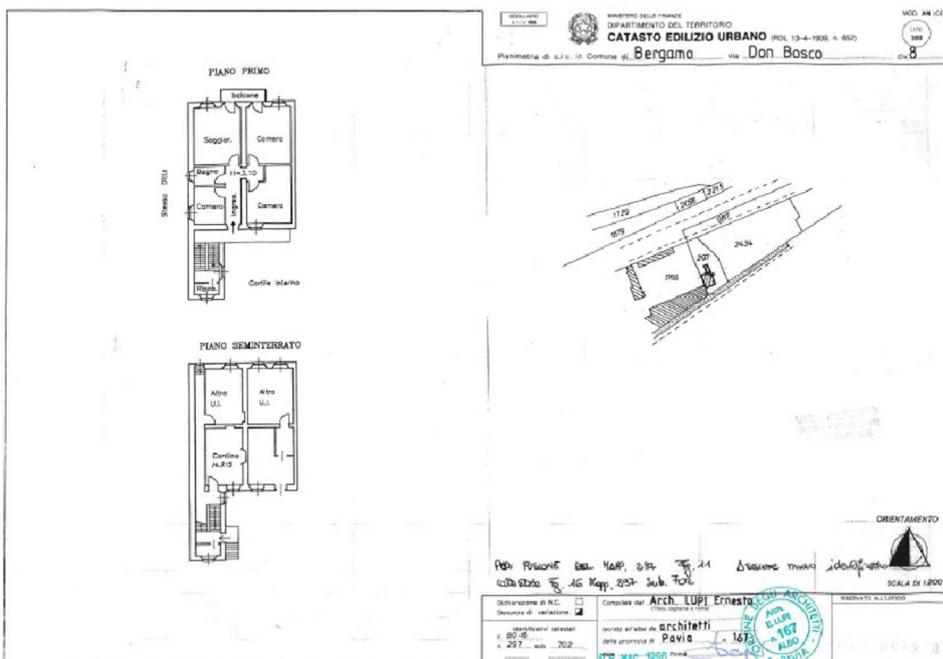
Planimetria Catasto Fabbricati -Fg. 79 Part. 297 Sub. 701



BERGAMO (BG) - Via San Giovanni Bosco, 8

Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.

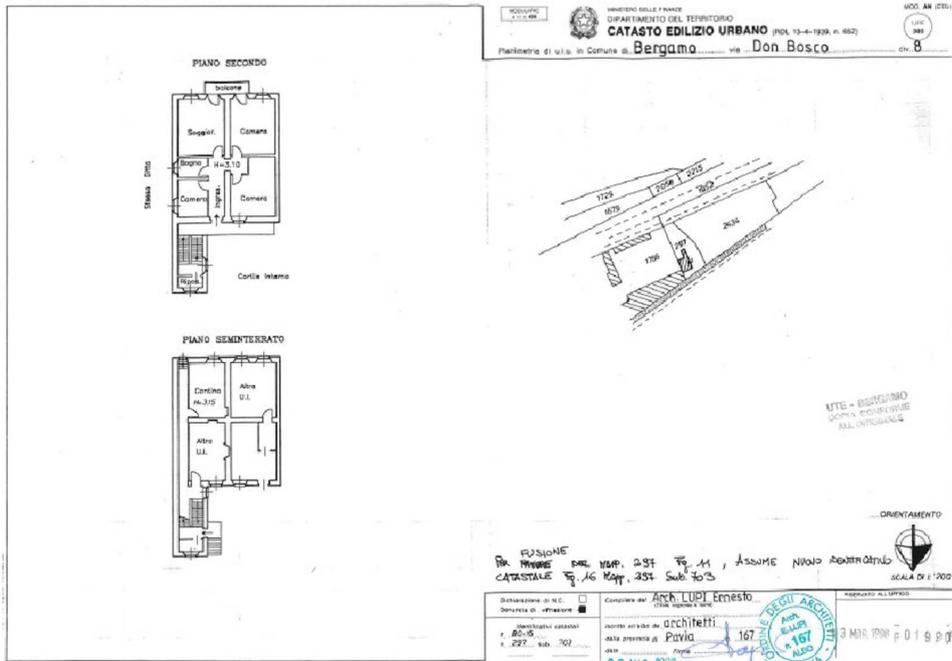
Planimetria Catasto Fabbricati -Fg. 79 Part. 297 Sub. 702



BERGAMO (BG) – Via San Giovanni Bosco, 8

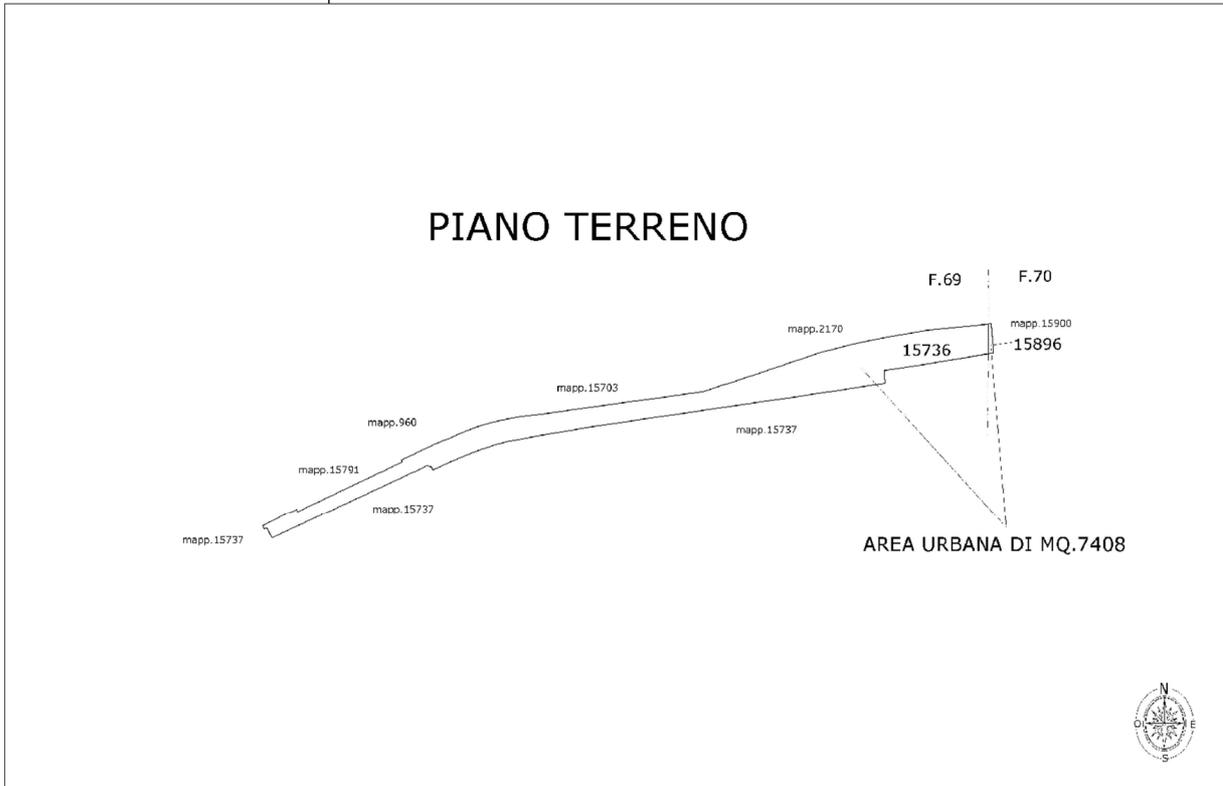
Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.

Planimetria Catasto Fabbricati –Fg. 79 Part. 297 Sub. 703



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Bergamo

| | | | | |
|------------------------------------|---------------------------------|---|-------------------|----------|
| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Simonetti Roberto | Iscritto all'albo: Geometri | Prov. Biella | N. 00785 |
| Comune di Bergamo | Sezione: Foglio: 79 | Particella: 15736 | Protocollo n. del | |
| Dimostrazione grafica dei subaltri | | Tipo Mappa n. 31167 del 14/04/2020 Scala 1 : 2000 | | |



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. del
Pianimetria di u.i.v. in Comune di Bergamo
Piazzale Guglielmo Marconi

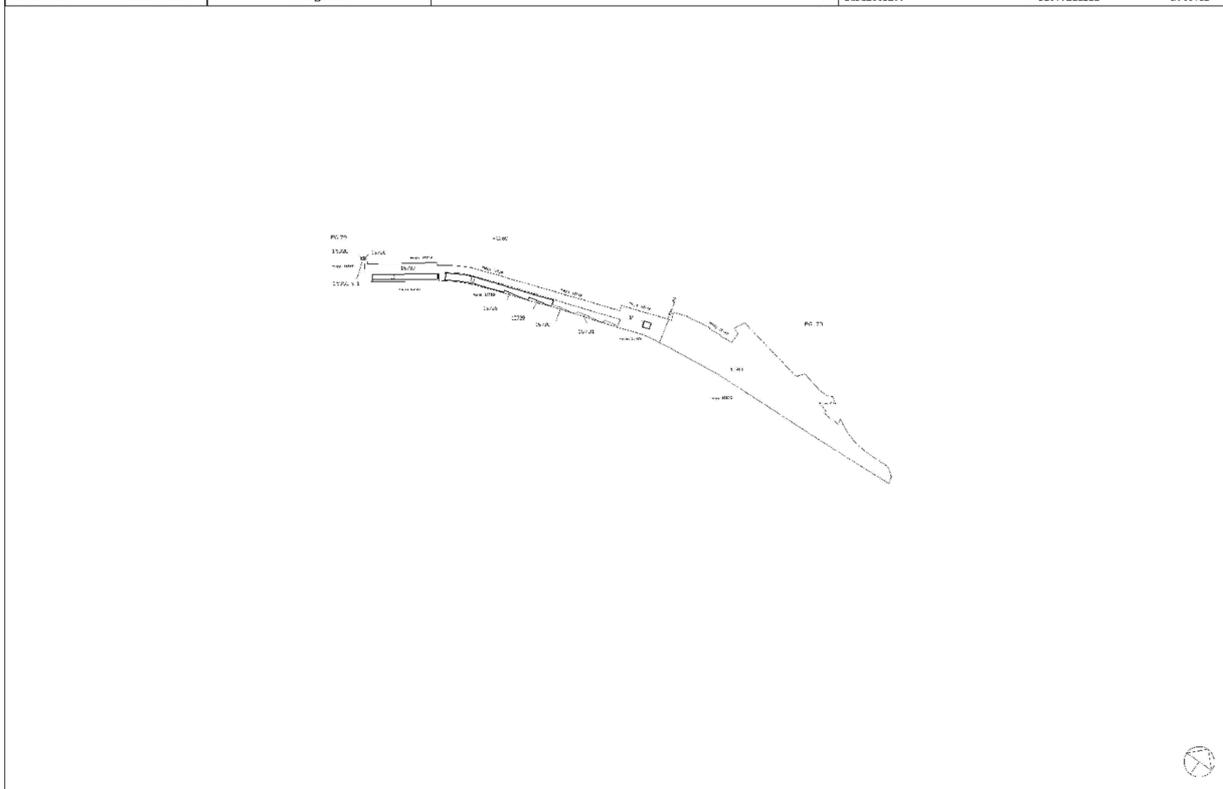
clv. SMC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 69
Particella: 12
Subalterno:

Compilata da:
Simonetti Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Biella N. 00785

Scheda n. 1 Scala 1: 5000



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. del
Pianimetria di u.i.v. in Comune di Bergamo
Piazzale Guglielmo Marconi

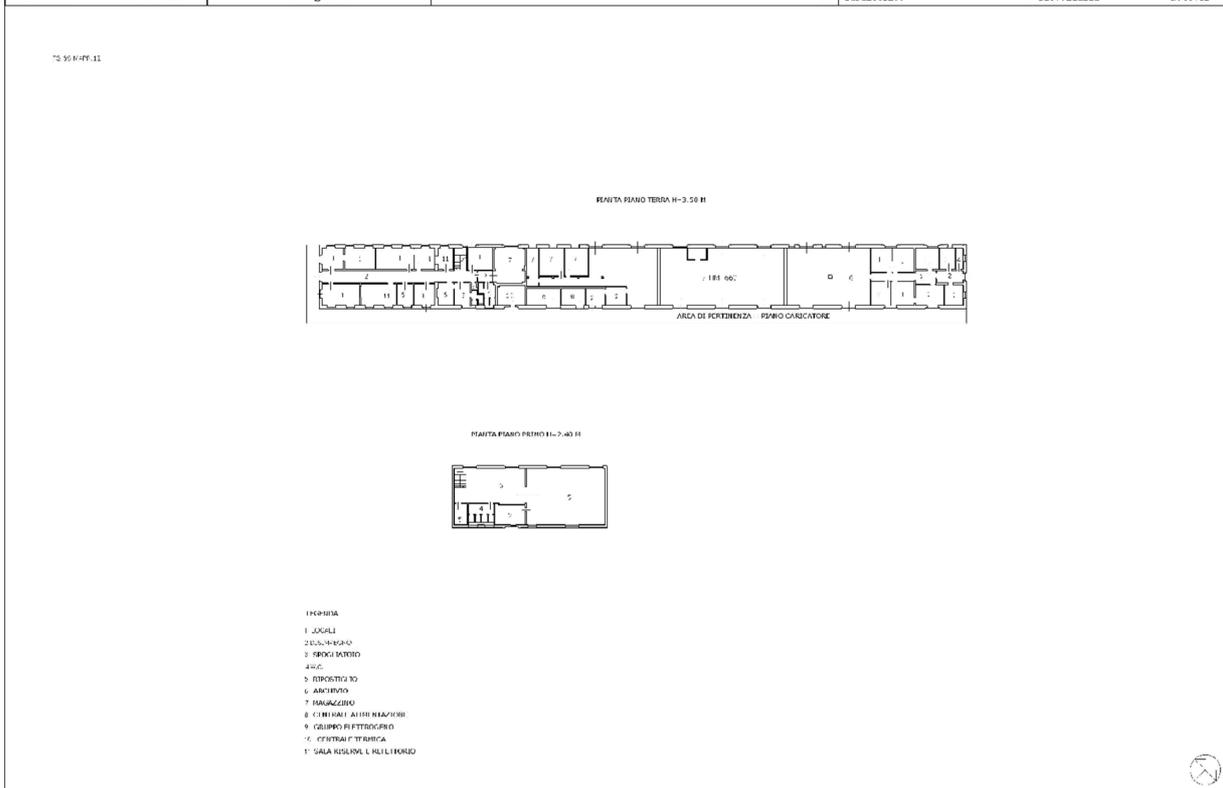
clv. SMC

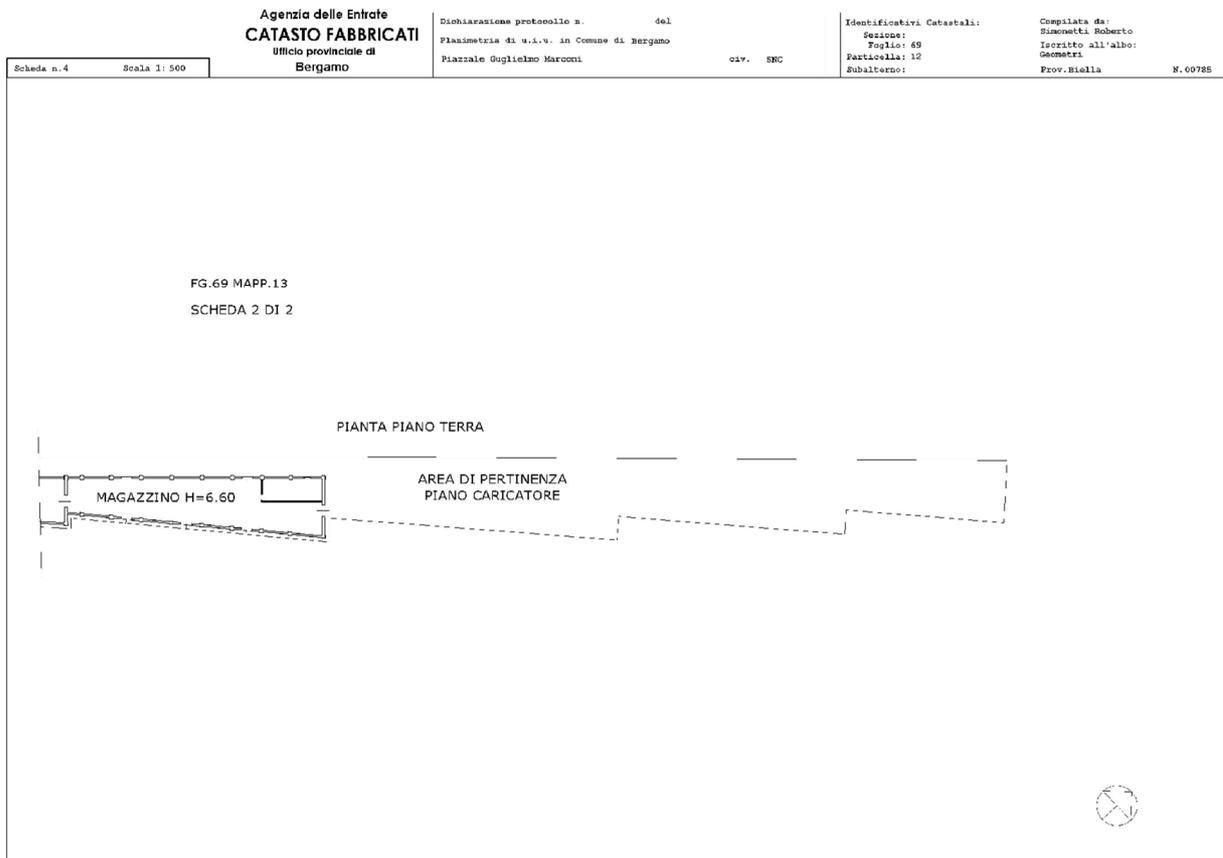
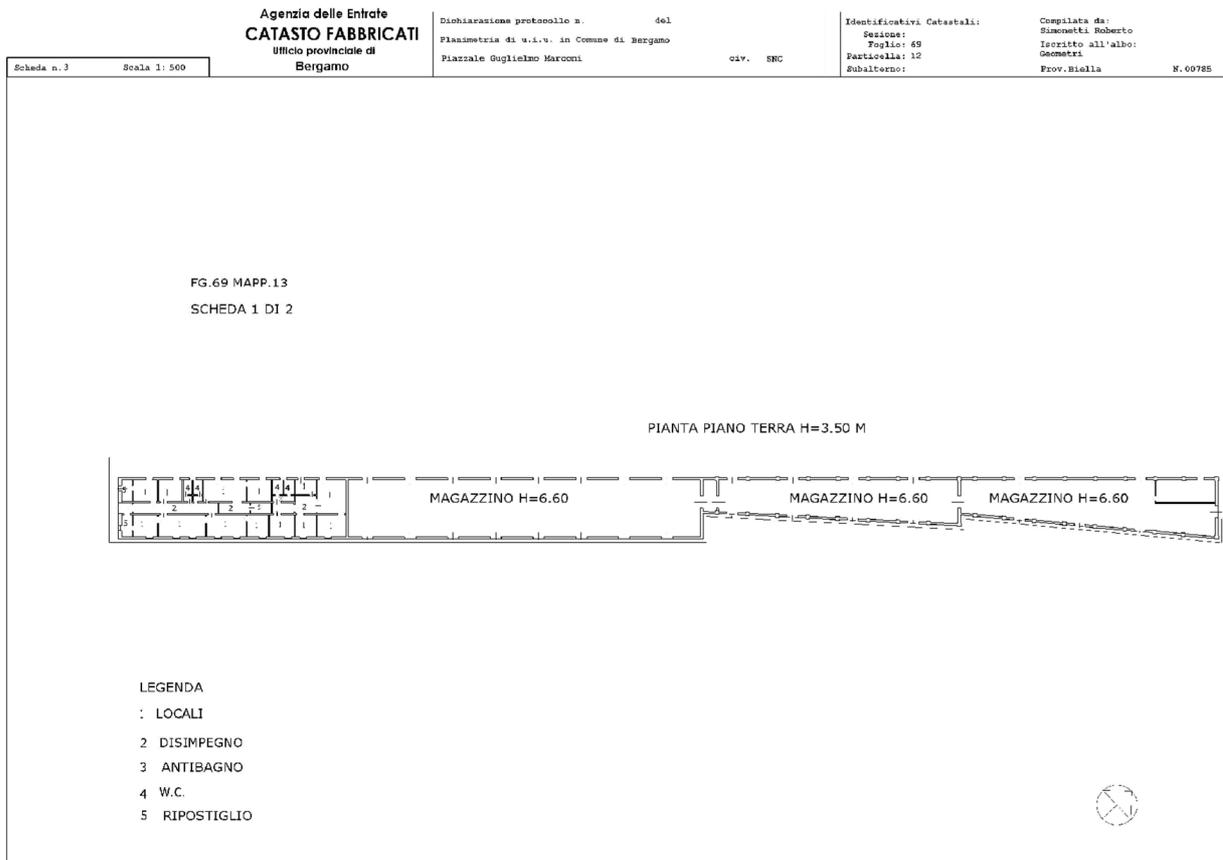
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 69
Particella: 12
Subalterno:

Compilata da:
Simonetti Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Biella N. 00785

Scheda n. 2 Scala 1: 500





Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo
Piazzale Guglielmo Marconi _____ civ. SNC

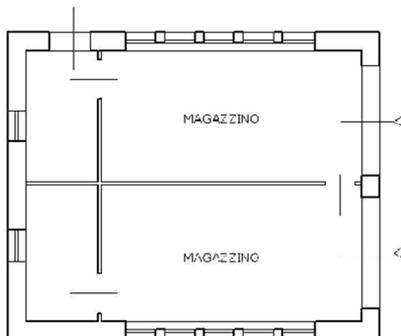
Identificativi Catastali: _____
Sezione: _____
Foglio: 69 _____
Particella: 12 _____
Subalterno: _____

Compilata da:
Simonetti Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri _____
Prov. Biella _____ N. 00785

Scheda n. 5 Scala 1: 200

FG.69 MAPP.14

PIANTA PIANO TERRA H=4.50 M



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo
Piazzale Guglielmo Marconi _____ civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 69
Particella: 12
Subalterno:

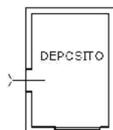
Compilata da:
Simonetti Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Biella

N. 00785

Scheda n. 6 Scala 1:200

FG.69 MAPP.15720

PIANTA PIANO TERRA H = 3.45 M



INGRESSO DA FG. 79 MAPP. 16328



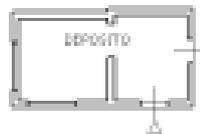
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

| | |
|---|-----------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ | |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo | |
| Piazzale Guglielmo Marconi _____ civ. 55C | |
| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
| Sezione: | Simonetti Roberto |
| Foglio: 49 | Iscritto all'albo: |
| Particella: 12 | Geometri |
| Subalterno: | Prov. Biella _____ M. 00785 |

Scheda n. 7 Scala 1:200

PG. 79 MAPP. 16320

PIANTA PIANO TERRA H = 3.45 M



ADIACENTE A PG. 69 MAPP. 15720



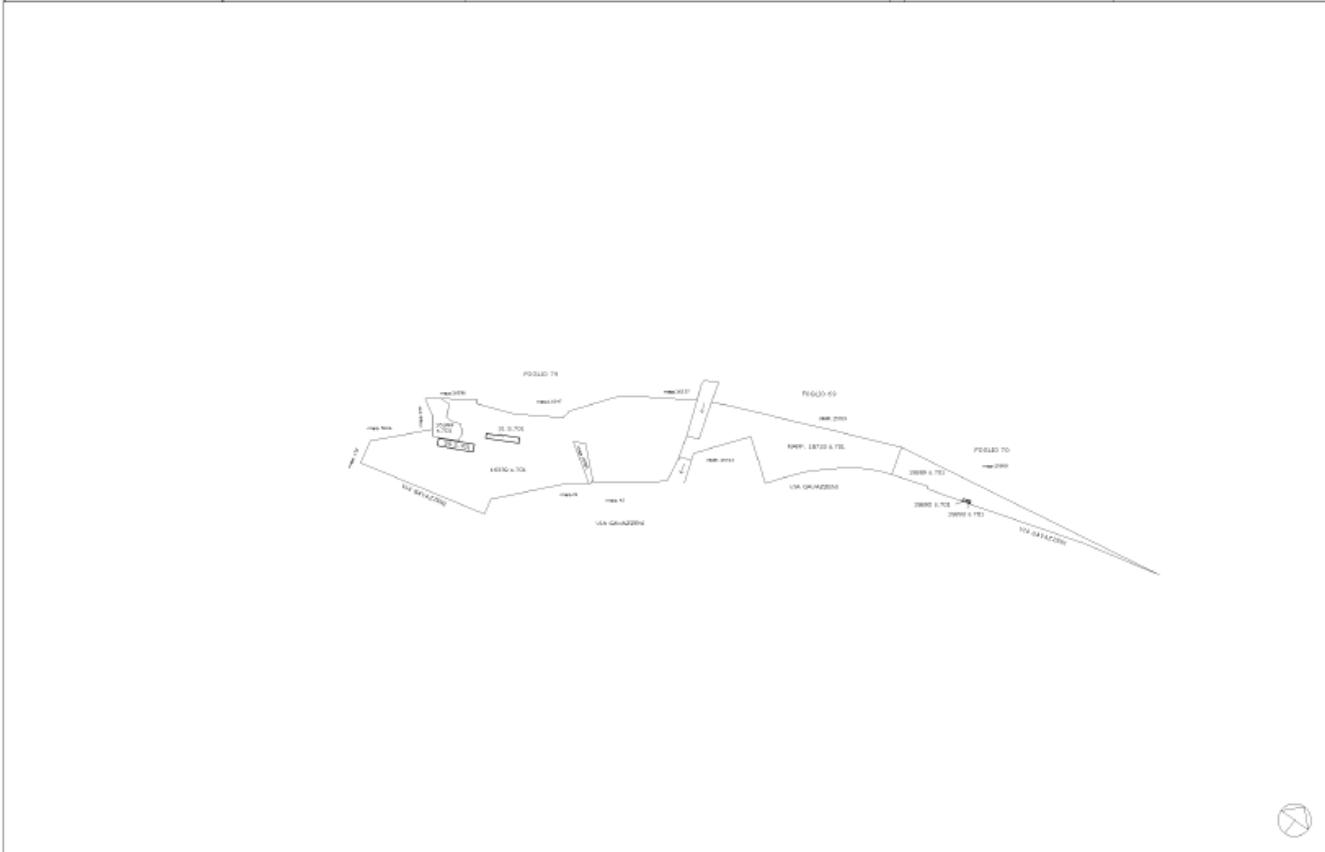
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.s.v. in Comune di Bergamo
Via San Giovanni Bosco civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 49
Particella: 15733
Subalterno: 701

Compilata da:
Simmetti Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Biella N. 00785

Scabeta n. 1 Scala 1: 5000



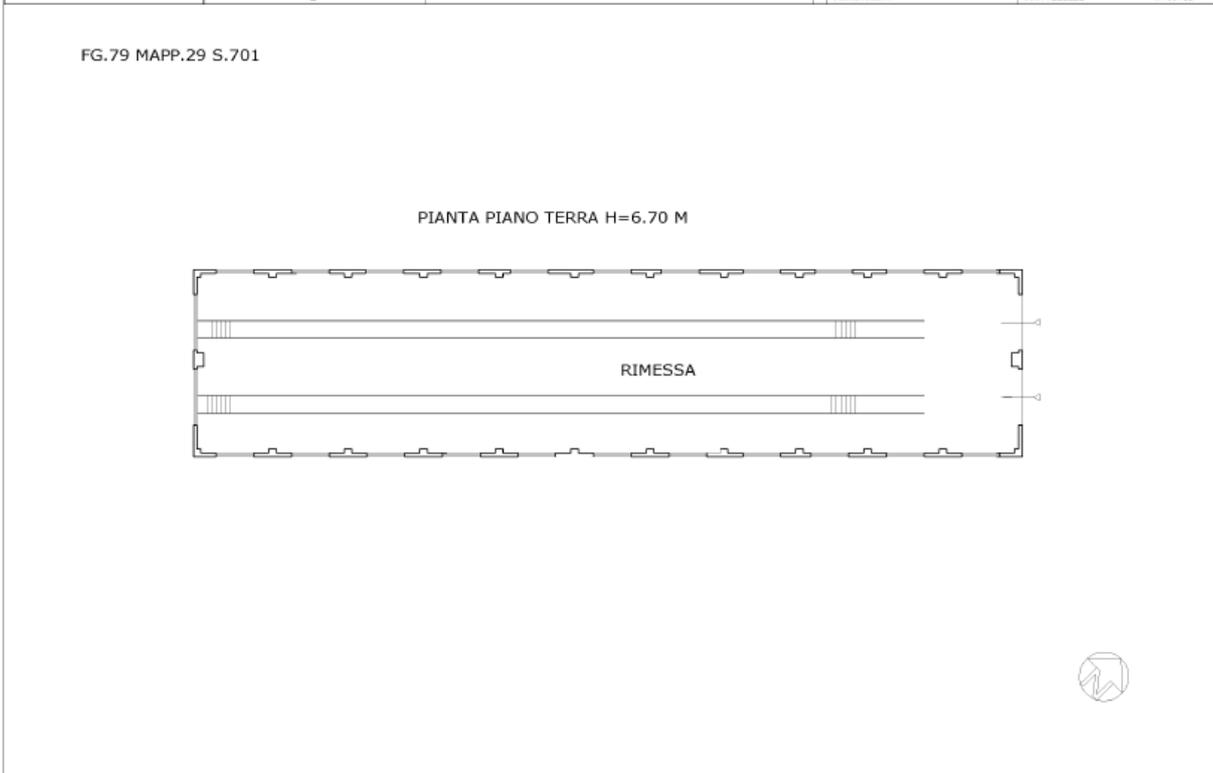
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.s.v. in Comune di Bergamo
Via San Giovanni Bosco civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 49
Particella: 15733
Subalterno: 701

Compilata da:
Simmetti Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Biella N. 00785

Scabeta n. 4 Scala 1: 200



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo
Via San Giovanni Bosco civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 69
Particella: 15733
Subalterno: 701

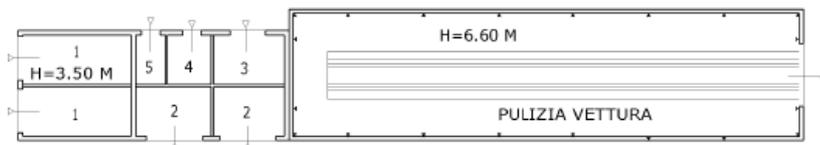
Compilata da:
Simonetti Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri

Frov. Biella N. 00785

Scheda n. 5 Scala 1:200

FG.79 MAPP.31 S.701

PIANTA PIANO TERRA



LEGENDA

- 1 BOX POLFER
- 2 DEPOSITO OLIO
- 3 DEPOSITO SABBIA
- 4 DEPOSITO VERNICI
- 5 DEPOSITO



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo
Via San Giovanni Bosco civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 69
Particella: 15733
Subalterno: 701

Compilata da:
Simonetti Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Frov. Biella N. 00785

Scheda n. 2 Scala 1:200

FG.70 MAPP.15901 S.701

PIANTA PIANO TERRA H=2.60 M



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo
Via San Giovanni Bosco civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 69
Particella: 15733
Subalterno: 701

Compilata da:
Simonetti Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Frov. Biella N. 00785

Scheda n. 3 Scala 1:200

FG.70 MAPP.15901 S.701

PIANTA PIANO TERRA H=3.30 M



L'area fa parte dell'ambito di trasformazione "AT8 - Porta Sud" del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio, approvato dal Consiglio Comunale in data 14/05/2010.

L'ambito di trasformazione del P.G.T. "AT8 - Porta Sud" è composto da n.2 Unità Minime di Intervento (UMI 1 e 2); l'area risulta in particolare ricompresa negli ambiti 1 e 2 della UMI 1 del suddetto Ambito di Trasformazione.

Per l'area interessata è previsto un progetto di rigenerazione e riqualificazione dell'ex scalo ferroviario, come definito nel protocollo di intenti siglato da FS Sistemi Urbani s.r.l. (di seguito per brevità anche "FSSU"), Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (di seguito per brevità anche "RFI"), Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. (di seguito per brevità anche "FSI), Comune di Bergamo e Provincia di Bergamo.

Secondo il P.G.T. tav. SP5 "Sensibilità paesistica di luoghi" dello Studio Paesistico l'area risulta in classe "bassa".

Oltre alla fascia di rispetto ferroviaria, si rileva la presenza del vincolo aeroportuale essendo nella superficie orizzontale interna come indicato dalle mappe di vincolo redatte dall'ENAC.

I fabbricati risultano realizzati anteriormente al 1967, tranne il fabbricato identificato catastalmente al fg. 79 p.la 31 che è stato realizzato nel 1988 (come da procedura successiva al 1985 richiedendo il nulla osta a Comune e Regione).

ASPETTI AMBIENTALI

Fermo restando l'obbligo del promissario acquirente di eseguire a propria cura e spese i necessari interventi di bonifica dell'Area non Strumentale, nell'ambito delle pattuizioni del contratto preliminare verrà previsto che FSSU provvederà a:

- predisporre ed eseguire a propria cura e spese il Piano di caratterizzazione ambientale, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm. e ii., di tutta l'Area non strumentale, con successiva Analisi di Rischio dimensionata sulle esposizioni sanitarie e gli usi urbanistici connessi al Masterplan, tenendo anche conto delle esposizioni sfavorevoli, nonché del conseguente Progetto di Bonifica. Il Piano di caratterizzazione, l'Analisi di rischio ed il conseguente Progetto di Bonifica previamente al loro deposito presso la PA dovranno essere approvati dal promissario acquirente.

Tutte le suddette attività dovranno essere condotte in accordo con il promissario acquirente;

- elaborare in contraddittorio con il promissario acquirente, una stima dei costi di bonifica, utilizzando come parametro le voci di tariffa RFI vigenti al momento della verifica entro 6 mesi dall'aggiudicazione della presente procedura di vendita;

- ottenere l'approvazione del progetto di bonifica per la realizzazione degli interventi previsti dalla Variante conseguente all'approvazione del Masterplan, riferito all'Area non strumentale entro 12 mesi dalla firma del Preliminare;

In base all'ammontare dei costi di bonifica come innanzi stimati:

- laddove i costi risultassero inferiori o uguali a 10 milioni di euro oltre iva e oneri come previsti per legge, essi saranno sostenuti integralmente dal promissario acquirente che rimarrà obbligato alla stipula del contratto definitivo, nel quale assumerà tale impegno e rinuncerà ad avanzare al riguardo nei confronti di FSSU ed RFI qualsiasi pretesa;
- laddove i costi risultassero superiori a 10 milioni di euro oltre iva e oneri come previsti per legge, sarà facoltà di FSSU farsi carico degli eventuali maggiori costi (rispetto alla soglia di euro 10.000.000,00 oltre iva e oneri come previsti per legge), nell'eventualità riconoscendo al promissario acquirente, che resterà obbligato alla stipula del contratto definitivo, uno sconto sul prezzo di acquisto corrispondente a tale extracosto. In caso FSSU non eserciti tale facoltà, le parti si daranno atto della insostenibilità economica dell'intervento, il contratto sarà risolto; in tal caso FSSU rimborserà al promissario acquirente i costi da quest'ultimo eventualmente sostenuti che saranno dettagliati alla sottoscrizione del contratto preliminare.

Certificazione Energetica

| Classe Prestazione Energetica | Data certificazione | Indice Prestazione Energetica |
|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| G | 08/04/2020 | varie |

Note:
Gli attestati di prestazione energetica sono stati redatti nel 2017 e nel 2020 per tutti i fabbricati presenti nel perimetro oggetto di indagine

Vincoli e Prelazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inoltre sono presenti nel sottosuolo attraversamenti regolamentati attraverso Convenzioni con RFI, a titolo di esempio il sottopasso di accesso alla stazione e un cavo elettrico posto a est del fascio binari verso il cavalcavia Piatti.

All'interno sono presenti volumi che non risultano presenti nella cartografia (Cartotecnica Regionale) di restituzione aereo fotogrammetrica del 1967. È in corso una due-diligence finalizzata ad accertare la conformità urbanistica dei volumi in parola; il perfezionamento della vendita è subordinato pertanto all'esito positivo di tale verifica ovvero alla demolizione di quanto accertato urbanisticamente non conforme.

Infine in relazione ai potenziamenti ferroviari in fase di avvio (raddoppio linea Ponte San Pietro Montello e collegamento con Orio al serio) gli esatti perimetri delle aree oggetto di vendita potrebbero subire puntuali modifiche in relazione alla realizzazione di manufatti tecnologici.

Sottoposto a Verifica d'Interesse Culturale Sì

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

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

b. nell'ipotesi di esito positivo del procedimento (i.e. sussistenza dell'interesse culturale), la stipula del Contratto definitivo sarà subordinata al rilascio dell'autorizzazione all'alienazione da parte dell'autorità preposta e, ove rilasciata, il Contratto definitivo sottoscritto in virtù di tale autorizzazione sarà condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti titolati di cui all'art.60 e ss., DLgs. cit."; di seguito è specificato lo stato istruttorio della "verifica d'interesse culturale" di cui sopra:

Note per Sottoposto a Verifica d'Interesse Culturale

La procedura di Verifica dell'Interesse Culturale da parte dell'ente preposto è in corso di definizione, come da comunicazioni dalla Soprintendenza in data room.

Informazioni al Pubblico

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

La disponibilità è anche per l'effettuazione dal 01/09/2020 al 04/09/2020_ di eventuali sopralluoghi congiunti da concordare previo appuntamento. Nel caso l'offerente non ritenga necessario effettuare il sopralluogo nessuna responsabilità può essere imputata a Ferservizi o alla Società proprietaria per eventuali difformità del bene con quanto riportato nel presente documento.

Contatti:

mail: milano.immobili@ferservizi.it

Presso il suddetto indirizzo mail, fino a 14 giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte non vincolanti, i soggetti interessati potranno presentare domande sulla documentazione contenuta nella data room informatica, sullo svolgimento della presente procedura e sulle condizioni contrattuali di cui al punto 5 dell'invito ad offrire.

DATA ROOM INFORMATICA

La Data Room accessibile tramite link, che sarà comunicato agli interessati previa sottoscrizione di apposito disclaimer (Impegno alla riservatezza – Allegati B e C all'invito ad offrire) contiene documentazione ed informazioni utili all'eventuale acquirente.

L'impegno alla riservatezza dovrà essere sottoscritto e corredato da documento d'identità del firmatario, inviato a Ferservizi all'indirizzo: milano.immobili@ferservizi.it

Tutte le informazioni fornite all'interessato soggette all'obbligo di riservatezza potranno essere rese pubbliche solo al perfezionamento dell'eventuale contratto definitivo di compravendita. In caso di mancato perfezionamento, l'impegno si intende assunto a tempo indeterminato.

Il contenuto della Data Room potrà essere aggiornato fino a 14 giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte non vincolanti.

Invito ad offrire

Ferservizi SpA

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

FS Sistemi Urbani S.r.l. e di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.

RENDE NOTO

che intende procedere alla vendita del seguente compendio immobiliare, di proprietà di FS Sistemi Urbani S.r.l. (di seguito anche "FSSU") e di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. (di seguito anche "FSI"):

Compendio: Area "Porta Sud" presso lo scalo ferroviario di Bergamo

Tipologia: Complesso immobiliare con relativi diritti edificatori oltre a quelli generati dalle aree limitrofe di proprietà Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni

Ubicazione: Bergamo presso lo scalo ferroviario

oggetto del percorso di valorizzazione urbanistica di cui si sintetizzano di seguito i principali ultimi sviluppi:

- l'area di proprietà del Gruppo FS denominata "Porta Sud" presso lo scalo ferroviario di Bergamo fa parte dell'Ambito Strategico di Trasformazione "AT8 - Porta Sud", di cui al PGT vigente del Comune di Bergamo, ed è a sua volta ricompresa in due sottoambiti (Ambito 1 e Ambito 2);
- in relazione a tale area, in data 10 gennaio 2018 è stato sottoscritto tra Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (di seguito anche "RFI") ed FS Sistemi Urbani S.r.l. (anche in nome e per conto di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.) un Protocollo d'Intenti per la rigenerazione e riqualificazione delle aree dello scalo ferroviario di Bergamo denominate "Porta Sud" (di seguito "**Protocollo di Intenti**");
- in attuazione degli impegni assunti nel predetto Protocollo di Intenti, FS Sistemi Urbani s.r.l. ha avviato una procedura di selezione (di seguito "**procedura di selezione elaborazione Masterplan**") per individuare un "operatore economico" che potesse prendere parte al processo di valorizzazione urbanistica dell'area di proprietà delle società del Gruppo FS oggetto del Protocollo ed in particolare elaborare un Masterplan (di seguito "**Masterplan**") dell'area interessata dall'iniziativa, vedendosi

contestualmente riconosciuto un diritto di prelazione nell'eventuale futura gara per la vendita dell'area;

- all'esito della richiamata procedura, è risultato vincitore Vitali S.p.A. con la quale FS Sistemi Urbani ha stipulato, nel luglio del 2018, un contratto "per l'elaborazione di un Masterplan finalizzato alla rigenerazione e riqualificazione delle aree dello scalo ferroviario di Bergamo denominate "Port sud"" nell'ambito del quale è stato riconosciuto alla medesima Vitali S.p.A. un diritto di prelazione sull'acquisto delle aree non strumentali dello scalo di Bergamo di proprietà del Gruppo FS oggetto della presente procedura;
- in esecuzione degli impegni assunti con il sopra citato contratto Vitali Spa, all'esito di un processo partecipativo e di coinvolgimento dell'amministrazione comunale, ha elaborato un Masterplan (presente nella data room) -presentato al Comune di Bergamo nel luglio 2019- che prevede tra l'altro la realizzazione di un nuovo Polo Intermodale;
- nei primi mesi del 2020, nell'ambito dei lavori del Tavolo congiunto previsto dal Protocollo di Intenti, sono stati approfonditi con l'amministrazione comunale gli aspetti dimensionali del Masterplan (nuova perimetrazione compendi, volumetrie, destinazioni d'uso, meccanismi perequativi, consistenza opere pubbliche) ed è attualmente in corso di svolgimento l'iter per la condivisione con il Comune dei contenuti del Masterplan.

Prezzo a base procedura pubblica

Euro 16.650.000,00

(Euro sedicimilioneicentocinquantamila/00) oltre IVA e oneri come previsti per legge per l'acquisto degli immobili meglio descritti infra

Il presente Invito ad offrire non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova e riguarderà gli immobili non strumentali all'esercizio ferroviario (di seguito anche "**Area non Strumentale**" o "**Complesso immobiliare**") - evidenziati in planimetria "A tavola immobili e diritti edificatori" inserita nella brochure e in dataroom - e i diritti edificatori generati dalle aree individuate nella planimetria stessa, nonché quelli generati dalle aree individuate nella planimetria "B tavola diritti edificatori da aree RFI" inserita nella brochure e in dataroom, ricompresi sulle aree del Masterplan che sarà approvato dall'A.C. di Bergamo, così come ripерimetrati dal Masterplan e derivanti dalla Variante Urbanistica/o dalle varianti (di seguito "Variante") di recepimento del suddetto Masterplan ivi compresi gli ulteriori diritti edificatori che verranno identificati in sede di approvazione del Masterplan e successivamente in sede di variante urbanistica afferenti allo sviluppo del Polo Intermodale, nello stato di fatto e di diritto in cui l'Area non Strumentale attualmente si trova.

Per maggiori dettagli sullo stato attuale del compendio immobiliare, sugli attuali vincoli e preclusioni su di esso gravanti e sulla relativa situazione catastale, urbanistica e paesaggistica fare riferimento a quanto riportato nella annessa Brochure.

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 non vincolante redatta secondo le modalità di seguito indicate.

Si informa che Ferservizi/FS Sistemi Urbani/Ferrovie dello Stato Italiane si avvarranno dell’esecuzione di indagini reputazionali al fine di valutare la presenza di requisiti di onorabilità in capo agli offerenti, per come meglio di seguito sarà descritto.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, Ferservizi/FS Sistemi Urbani/ Ferrovie dello Stato Italiane considerano ostativo alla sottoscrizione dell’atto di compravendita - in via di autoregolamentazione e nel rispetto delle disposizioni interne che regolano le attività negoziali del Gruppo FS – il ricorrere delle cause di esclusione di cui all’art. 80, comma 1 del D.lgs. n. 50/2016, e potranno trarre elementi di valutazione - nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela dei dati personali – dall’esecuzione delle suddette indagini reputazionali.

Si precisa che i reati di cui all’art. 80, comma 1, del D.lgs. n. 50/2016 non costituiscono causa ostativa alla stipula dell’atto di compravendita laddove depenalizzati, ovvero estinti dopo la condanna, ovvero in caso di revoca della condanna medesima, ovvero laddove sia intervenuta la riabilitazione, ovvero nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell’articolo 179, settimo comma, del codice penale.

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

- a) la persona fisica che presenta l’offerta;
- b) in caso di impresa individuale, il titolare, il direttore tecnico (se presente);
- c) in caso di società in nome collettivo, i soci, il direttore tecnico (se presente);
- d) in caso di società in accomandita semplice, i soci accomandatari, il direttore tecnico (se presente);
- e) se si tratta 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 persona fisica in caso di società con un numero di soci pari o inferiore a quattro.

Questo “invito ad offrire” costituisce comunicazione in forma pubblica:

- ai fini dell’eventuale esercizio della facoltà prevista dall’art. 24, comma 4 della L. 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 dagli articoli succitati.

Si rappresenta altresì che sugli edifici (catastalmente individuati al CF Fg. 69 P.Ile 12, 13, 14, 15720 Fg. 70 P.Ile 15892, 15893, Fg. 79 P.Ile 29, 297) sono attualmente in corso da parte della Soprintendenza le attività di verifica di interesse culturale, secondo quanto previsto dall'art.12 del D.Lgs 42/2004 e che pertanto tali edifici potranno costituire oggetto di vendita solo nel caso in cui tale verifica abbia esito negativo (insussistenza interesse culturale) ovvero nel caso in cui detta verifica si concluda con esito positivo (i.e.: sussistenza dell'interesse culturale) a seguito di espressa autorizzazione all'alienazione da parte degli enti competenti nonché mancato esercizio del diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D. lgs n. 42/04 da parte degli Enti ivi indicati.

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

1. Fasi della Procedura e diritto di prelazione di Vitali S.p.A.

La presente Procedura sarà svolta in più fasi, di seguito riepilogate, che potranno essere modificate ed integrate a piena discrezione di Ferservizi S.p.A. e delle Società Proprietarie.

Fase 1 – Manifestazione di interesse.

Accedendo alla data room informatica meglio descritta nella annessa brochure, i potenziali Acquirenti avranno a disposizione tutte le informazioni necessarie al fine di poter presentare una manifestazione di interesse all'acquisto, redatta secondo lo schema allegato sub A (l'“Offerta Non Vincolante) ed avranno la possibilità, fino a 14 giorni prima del termine di scadenza per la presentazione della stessa indicato al successivo punto 4, di presentare per iscritto ai contatti indicati nella annessa brochure domande sulla documentazione contenuta nella data room informatica, sullo svolgimento della presente procedura e sulle condizioni contrattuali di cui al successivo punto 5.

L'Offerta Non Vincolante del potenziale Acquirente dovrà contenere:

- l'indicazione di un prezzo indicativo e non vincolante di acquisto -non inferiore al prezzo base della presente procedura- del Complesso immobiliare alle condizioni contrattuali di cui al successivo punto 5;
- l'indicazione di un prezzo indicativo e non vincolante di acquisto -non inferiore al prezzo base della presente procedura- del Complesso immobiliare che il potenziale acquirente è disposto a corrispondere a fronte di limitate e specifiche modifiche alle condizioni contrattuali di cui al successivo punto 5 che propone di apportare

Fase 2 – Q&A e Offerta Vincolante.

Ferservizi S.p.A. selezionerà tra i potenziali Acquirenti che avranno inviato l'Offerta Non Vincolante nei termini di cui al presente "Invito ad offrire", con i criteri ritenuti più opportuni e, comunque, secondo la propria insindacabile valutazione, uno o più potenziali Acquirenti ammessi alla successiva fase della Procedura, inviando a questi ultimi la lettera di invito (la "**Lettera di Invito**") con la quale sarà richiesta la presentazione dell'Offerta Vincolante.

Con la suddetta **Lettera di Invito** verranno fornite a tutti i soggetti invitati le condizioni contrattuali definitive, anche eventualmente modificative di quelle descritte nel presente documento al successivo punto 5, nonché il testo finale dell'Offerta Vincolante e delle relative garanzie che i potenziali Acquirenti dovranno fornire con l'Offerta Vincolante (il "Testo Finale di Offerta Vincolante").

I potenziali Acquirenti dovranno presentare a Ferservizi le Offerte Vincolanti, entro un termine che sarà indicato nella Lettera di Invito.

Le Offerte vincolanti presentate nell'ambito della suddetta fase della Procedura avranno valore di promessa unilaterale di acquisto (di seguito "Promessa di acquisto" o "Promesse di acquisto").

Il Potenziale Acquirente si impegnerà a mantenere ferma e non revocabile l'Offerta Vincolante presentata per un periodo che sarà indicato nella Lettera di invito.

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

Diritto di prelazione di Vitali S.p.A.

In virtù della Procedura di selezione elaborazione Masterplan e del diritto di prelazione acquisto da Vitali S.p.A. in base alle pattuizioni contrattuali conseguenti all'aggiudicazione della suddetta procedura, si rappresenta che Vitali Spa può esercitare, entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'esito della procedura di vendita sopra descritta (da comunicarsi entro il termine massimo di 15 giorni dalla relativa conclusione), un diritto di prelazione sull'acquisto dell'Area non strumentale.

In caso di mancato esercizio di tale diritto di prelazione da parte di Vitali S.p.A., l'aggiudicatario/acquirente dell'Area non strumentale dovrà versare alla stessa Vitali S.p.A. la somma di 30 mila euro a titolo di rimborso dell'attività svolta per la redazione dei documenti di Masterplan utilizzati per lo svolgimento della procedura nonché rimborsare a Vitali S.p.A. i costi sostenuti dalla suddetta società per la redazione dei documenti, comprensivi di studi e attività di supporto, riguardanti il progetto per lo sviluppo dell'area in esame, elaborati successivamente alla consegna del Masterplan e fino all'aggiudicazione della presente procedura.

Qualora nessun operatore formuli una valida manifestazione di interesse in riscontro al presente invito ad offrire, FS Sistemi Urbani negozierà con Vitali, secondo correttezza e buona fede, entro 3 mesi successivi alla chiusura della procedura di gara, un accordo sulle condizioni economiche e temporali di compravendita dell'Area non strumentale.

Miscellanea

La ricezione delle offerte (non vincolanti e vincolanti) non comporta per Ferservizi S.p.A. e le società Proprietarie alcun obbligo o impegno alla alienazione nei confronti degli Offerenti né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o prelazione a qualsiasi titolo e/o ragione.

È fatta salva, comunque, la piena facoltà di FS Sistemi Urbani S.r.l. e Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. di interrompere in qualunque momento la procedura e di non procedere alla selezione del miglior offerente. Ferservizi S.p.A. darà comunicazione di tale eventuale decisione.

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

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.

I predetti dati saranno trattati con supporti informatici e cartacei in modo da garantire idonee misure di sicurezza e riservatezza (per accedere alle informazioni contenute nella data room informatica meglio descritta nella brochure del complesso immobiliare il potenziale acquirente dovrà preventivamente compilare ed inviare a Ferservizi S.p.A. apposito *disclaimer* utilizzando l'allegato B -se persona giuridica- ovvero in alternativa l'allegato C -se persona fisica-).

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.

2. Compilazione dell'Offerta non vincolante

L'offerta non vincolante dovrà essere redatta secondo lo schema allegato sub A e dovrà contenere:

- a) **se presentata da persona fisica**, le generalità complete con indicazione della residenza e del codice fiscale dell'offerente, e la dichiarazione, resa nella forma di cui al D.P.R. 445/2000 che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 e seguenti c.c.
- b) **se presentata da persona giuridica**: oltre all'esatta ragione/denominazione sociale ed al codice fiscale e partita IVA, l'indicazione delle esatte generalità del firmatario, munito dei necessari poteri secondo la normativa vigente. A tale ultimo fine, "nella busta 2" (Vedi paragrafo 4 - Confezionamento e Presentazione dell'Offerta) dovrà essere allegata copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare la società;

e comunque, in entrambi i casi:

- c) l'indicazione del prezzo indicativo 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;
- d) l'indicazione della persona abilitata a tenere eventuali interlocuzioni e l'indirizzo presso cui inoltrare le comunicazioni, indicando anche riferimenti telefonici e mail;
- e) la dichiarazione di non trovarsi in una situazione di contenzioso, di inadempimento o comunque di non avere in corso contestazioni di qualsiasi natura con società del Gruppo FS Italiane;
- f) la dichiarazione di non essere sottoposti a fallimento o di non trovarsi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o di non essere sottoposti ad un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- g) l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai fini della presente procedura, ai sensi e per gli effetti del Regolamento Europeo 679/2016 (GDPR);
- h) la dichiarazione di essere a conoscenza che Ferservizi/FS Sistemi Urbani/Ferrovie dello Stato Italiane si riservano la facoltà di esperire indagini reputazionali sul miglior offerente e successivamente, esaminatene le risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio il cui esito non sia risolutivo, potranno decidere, a proprio insindacabile giudizio di interrompere la procedura in oggetto e/o di non procedere alla scelta della migliore offerente o di procedere alla selezione del successivo migliore offerente in ordine di graduatoria, sempre previa indagine reputazionale e così via;
- i) la dichiarazione di ben conoscere e di accettare, senza eccezioni o riserve, tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite nel testo integrale del presente Invito ad Offrire e dell'unità brochure con particolare riferimento a quanto indicato nel paragrafo della stessa denominato "Vincoli e Prelazioni";
- j) la sottoscrizione chiara e leggibile dell'offerente.

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

Per la compilazione dell'offerta deve essere utilizzato lo schema allegato (sub. lett. A) al presente invito ad offrire. Non sono consentite correzioni, cancellature e abrasioni.

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

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

Nello specifico:

- L'offerente per persona da nominare dovrà presentare l'Offerta in nome proprio, comprensiva dei dati/informazioni/documenti richiesti nel presente "Invito ad Offrire" nella elencazione che precede e secondo quanto indicato al successivo paragrafo 4 "Confezionamento e Presentazione dell'Offerta".
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 nella elencazione che precede - 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 vincolante

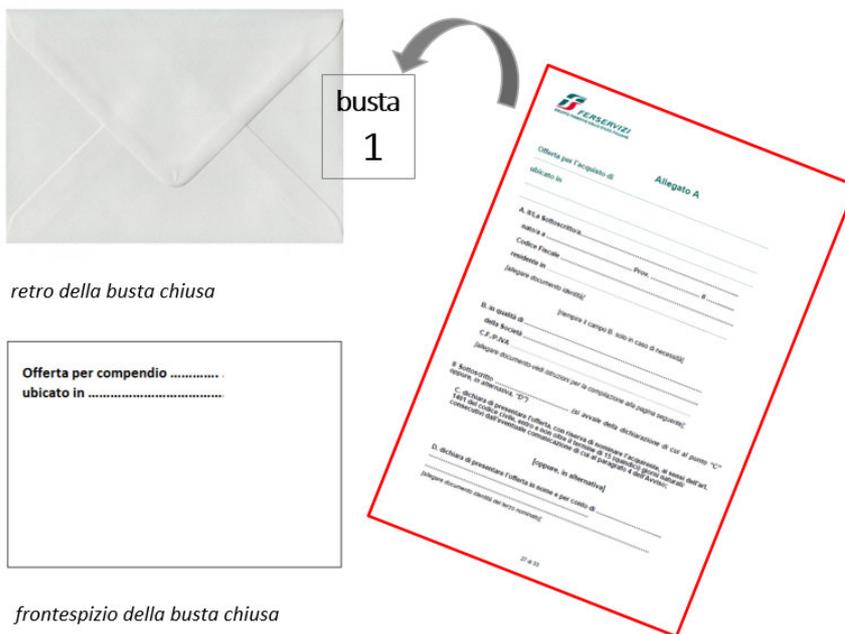
All'atto della presentazione dell'offerta vincolante, a garanzia della serietà della stessa e delle obbligazioni eventualmente assunte a seguito dell'offerta presentata, sarà richiesta la presentazione di una **garanzia pari al 10% (dieci per cento)** del prezzo offerto con le modalità che verranno meglio specificate nella lettera di invito.

4. Confezionamento e Presentazione dell'Offerta non vincolante

L'offerta non vincolante dovrà essere redatta in lingua italiana.

L'offerta dovrà essere redatta compilando il modulo allegato sub lett. A) al presente invito ad offrire e dovrà essere inserita in una prima busta chiusa, recante all'esterno, sul frontespizio, la dicitura **"Offerta non vincolante per compendio Area "Porta Sud" presso lo scalo ferroviario di Bergamo"**

Offerta in 1a BUSTA chiusa



retro della busta chiusa

Offerta per compendio
ubicato in

frontespizio della busta chiusa

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 compendio Area “Porta Sud” presso lo scalo ferroviario di Bergamo”**.

Selezione per la vendita del compendio.....
ubicato in

Notai: **Busta**
2

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

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

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

FS Sistemi Urbani S.r.l.
Piazza della Croce Rossa, 1
Cap 00161 Roma

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

entro le ore 12,00 del giorno 7 settembre 2020

L'invio della busta contenente l'offerta non vincolante rimane a totale rischio e spese degli offerenti restando esclusa qualsivoglia responsabilità di Ferservizi SpA e delle Società Proprietarie 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.

5. Condizioni contrattuali

Iter di perfezionamento dei reciproci impegni e condizioni contrattuali della compravendita

A. entro 90 gg dall'aggiudicazione della procedura di vendita definita nel presente invito ad offrire verrà stipulato un contratto preliminare di compravendita (di seguito anche "Preliminare") condizionato sospensivamente -condizioni poste a favore del promissario acquirente- all'avverarsi dei seguenti eventi entro il termine di 36 mesi dalla firma del preliminare (di seguito "termine di sospensione"):

1. approvazione della Variante, anche tramite accordo di programma -il cui iter sarà attivato e portato a termine dal promissario acquirente a propria cura e spese- necessaria alla valorizzazione delle aree di cui sopra, che attribuisca all'oggetto di compravendita diritti edificatori almeno pari a 160.000 mq di SLP; la condizione si intenderà avverata, con l'approvazione della Variante e la sottoscrizione da parte degli Enti competenti per la sua efficacia e con il decorso di 120 giorni dalla pubblicazione sul BURL della stessa. In caso di ricorso avverso la Variante le Parti negozieranno in buona fede un nuovo termine per la verifica della sussistenza dei presupposti per la sottoscrizione del rogito;

2. rilascio da parte di RFI, ove ne sussistano le condizioni previste dalla legge e dai regolamenti ferroviari e siano state avanzate dal promissario acquirente le relative adeguate istanze, di tutti i pareri, autorizzazioni e nulla osta relativi ad ogni interferenza di tipo ferroviario riguardante l'attuazione del Masterplan e del Polo Intermodale, comprese le opere pertinenziali e infrastrutturali;

3. approvazione da parte di tutti gli Enti competenti del progetto tecnico e del piano economico del Polo Intermodale interferente con le infrastrutture ferroviarie, ove necessario, anche attraverso AdP o altro analogo strumento, entro 12 mesi dalla presentazione del progetto che il promissario acquirente si impegna ad elaborare in collaborazione con RFI e FSSU e sottoporre all'esame di RFI e degli Enti competenti, in modo da consentire il rispetto del termine di sospensione;

4. dismissione entro 24 mesi dalla firma del preliminare da parte di FSSU/RFI delle aree relative allo scalo merci della Stazione di Bergamo, oggi utilizzato da CISAF soggetto questo in capo al quale, sussistendone i presupposti, ricadrà l'obbligo della bonifica.
- B. in relazione all' oggetto del presente invito ad offrire, il potenziale acquirente, ricevendo apposito mandato da FSSU, si occuperà a sua cura e spese di tutte le attività professionali necessarie al prosieguo dell'iter urbanistico di variante, e, in qualità di promissario acquirente e titolare dei relativi diritti edificatori, allo sviluppo del progetto in collaborazione con RFI e FSSU e alla successiva realizzazione del Polo Intermodale, verificando nel corso di tale iter ed in collaborazione con RFI la sostenibilità economica dell'intervento e la sussistenza delle relative fonti di finanziamento anche attraverso il coinvolgimento degli Enti Competenti.
- C. FSSU/RFI si impegneranno a dismettere a propria cura e spese tutte le attività ferroviarie in esercizio presenti nelle aree oggetto di vendita, entro il termine del contratto definitivo, ed a liberarle da persone o cose, fermo restando che la demolizione degli edifici e la rimozione dei materiali (macerie degli edifici, binari, traversine, ballast, impianti, strutture, sottoservizi etc) verrà effettuata a cura e spese del promissario acquirente. Laddove tali materiali risultino inquinati, i relativi costi di rimozione/bonifica saranno disciplinati ai sensi del successivo punto E.
- D. in caso di mancata stipula del contratto definitivo per cause non dipendenti dal promissario acquirente, FSSU rimborserà al promissario acquirente, nei limiti che saranno definiti nel contratto preliminare, i costi debitamente documentati da quest'ultimo eventualmente sostenuti, successivamente alla stipula del contratto preliminare, per le attività di bonifica ambientale e per le attività professionali funzionali all'approvazione della Variante;
- E. Fermo restando l'obbligo del promissario acquirente di eseguire a propria cura e spese i necessari interventi di bonifica dell'Area non Strumentale, nell'ambito delle pattuizioni del contratto preliminare verrà previsto che FSSU provvederà a:
- predisporre ed eseguire a propria cura e spese il Piano di caratterizzazione ambientale, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm. e ii., di tutta l'Area non strumentale, con successiva Analisi di Rischio dimensionata sulle esposizioni sanitarie e gli usi urbanistici connessi al Masterplan, tenendo anche conto delle esposizioni sfavorevoli, nonché del conseguente Progetto di Bonifica. Il Piano di caratterizzazione, l'Analisi di rischio ed il conseguente Progetto di Bonifica previamente al loro deposito presso la PA dovranno essere approvati dal promissario acquirente. Tutte le suddette attività dovranno essere condotte in accordo con il promissario acquirente;

- elaborare in contraddittorio con il promissario acquirente, una stima dei costi di bonifica, utilizzando come parametro le voci di tariffa RFI vigenti al momento della verifica entro 6 mesi dall'aggiudicazione della presente procedura di vendita;
- ottenere l'approvazione del progetto di bonifica per la realizzazione degli interventi previsti dalla Variante conseguente all'approvazione del Masterplan, riferito all'Area non strumentale entro 12 mesi dalla firma del Preliminare;

In base all'ammontare dei costi di bonifica come innanzi stimati:

- laddove i costi risultassero inferiori o uguali a 10 milioni di euro oltre iva e oneri come previsti per legge, essi saranno sostenuti integralmente dal promissario acquirente che rimarrà obbligato alla stipula del contratto definitivo, nel quale assumerà tale impegno e rinuncerà ad avanzare al riguardo nei confronti di FSSU ed RFI qualsiasi pretesa;
- laddove i costi risultassero superiori a 10 milioni di euro oltre iva e oneri come previsti per legge, sarà facoltà di FSSU farsi carico degli eventuali maggiori costi (rispetto alla soglia di euro 10.000.000,00 oltre iva e oneri come previsti per legge), nell'eventualità riconoscendo al promissario acquirente, che resterà obbligato alla stipula del contratto definitivo, uno sconto sul prezzo di acquisto corrispondente a tale extracosto. In caso FSSU non eserciti tale facoltà, le parti si daranno atto della insostenibilità economica dell'intervento, il contratto sarà risolto; in tal caso FSSU rimborserà al promissario acquirente i costi da quest'ultimo eventualmente sostenuti che saranno dettagliati alla sottoscrizione del contratto preliminare.

Allegati:

A: modello per l'offerta di acquisto non vincolante

B: disclaimer – impegno alla riservatezza persone giuridiche

C: disclaimer – impegno alla riservatezza persone fisiche

Allegato A

Offerta non vincolante per l'acquisto di

Compendio: Area "Porta Sud" - scalo ferroviario di Bergamo

Tipologia: Complesso immobiliare con relativi diritti edificatori oltre a quelli generati dalle aree limitrofe di proprietà Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni

Ubicazione: Bergamo presso lo scalo ferroviario

A.*

Il/La Sottoscritto/a

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

Codice Fiscale **residente in**

.....

[allegare documento identità]

[riempire i campi B. C. e D. solo in caso di necessità]

B.**

in qualità di

della Società

C.F./P.IVA

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

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

[oppure, in alternativa]

D. **** precisando di presentare l'offerta non vincolante in nome e per conto di

.....

[allegare documento identità del terzo nominato];

quale Potenziale Acquirente offre in via preliminare e non vincolante per l'acquisto dell'immobile di cui sopra

E. **** il prezzo complessivo di €..... (Euro.....)
oltre IVA e oneri come previsti per legge accettando tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite nell'Invito ad Offrire senza eccezioni o riserve

- F.***** il prezzo complessivo di €..... (Euro.....)
oltre IVA e oneri come previsti per legge, a condizione che vengano apportate alle condizioni stabilite nell'Invito ad Offrire le limitate e specifiche modifiche di seguito indicate:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

inoltre dichiara/approva espressamente, nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000:

1. che l'indizione e l'esperimento della procedura di selezione non vincolano in alcun modo Ferservizi SpA/FS Sistemi Urbani S.r.l./Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. alle quali rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
2. che l'Immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del soggetto risultato migliore offerente come indicato nell'Invito ad offrire paragrafo 1 " Fasi della procedura e diritto di prelazione di Vitali S.p.A.";
3. che il soggetto risultato miglior offerente non può avanzare, né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte di Ferservizi SpA /FS Sistemi Urbani S.r.l./ Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;
4. di essere ben a conoscenza del fatto che Ferservizi/ FS Sistemi Urbani S.r.l./ Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. si riservano la facoltà di esperire indagini reputazionali sul miglior offerente e - esaminatene le risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio il cui esito non sia risolutivo - potranno decidere, a proprio insindacabile giudizio di interrompere la procedura in oggetto e/o di non procedere alla scelta della migliore offerente o di procedere alla selezione del successivo migliore offerente in ordine

- di graduatoria, sempre previa indagine reputazionale e così via;
5. (nel caso di persona fisica) che non vi sono sullo stesso cause di interdizione e/o inabilitazione;
 6. (nel caso di persona giuridica) di non essere sottoposti a fallimento o di non trovarsi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o di non essere sottoposti ad un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 7. di non trovarsi in una situazione di contenzioso, di inadempimento o comunque di non avere in corso contestazioni di qualsiasi natura con società del Gruppo FS Italiane;

Fermo restando ogni impegno ed obbligo o vincolo assunti nell'ambito della presente Procedura ed aventi natura di obbligazioni giuridicamente vincolanti, la presente costituisce un'Offerta Non Vincolante ai sensi della Procedura medesima; essa non costituisce né può essere interpretata come proposta contrattuale, né come contratto di opzione.

La persona abilitata a tenere eventuali interlocuzioni è il Sig.
..... **Tel..... Mail**

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

Con la sottoscrizione della presente si rilascia autorizzazione al trattamento dei dati personali/societari ai sensi e per gli effetti del Regolamento Europeo 679/2016 (GDPR)

FIRMA (leggibile)
.....

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

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

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

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

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

***** **E e ***** F.** E' **obbligatoria** l'indicazione di un prezzo indicativo e non vincolante di acquisto- non inferiore al prezzo base della procedura- in entrambi i suddetti punti.

ALLEGATO B

Ferservizi S.p.A.

milano.immobili@ferservizi.it

Oggetto: Bergamo Porta Sud. Invito ad offrire. Documentazione data room. Impegno alla riservatezza persone giuridiche.

Il sottoscritto
nato a il..... titolare del documento d'identità n.,
in qualità di rappresentante della società, giusta del....., codice fiscale e partita iva
n., con sede in, ivi domiciliato per la carica, indirizzo
di posta elettronica a cui trasmettere le credenziali di accesso alla Data Room
Informatica.....

CONFERMA

per conto proprio, della società rappresentata e delle persone di cui al paragrafo 3a), che agiscono
in qualità di persone collegate alla società rappresentata (le "Persone Collegate"), una serie di
impegni e notifiche in Vostro favore.

Per "Informazioni Riservate" si intendono tutte le informazioni di qualsivoglia natura riferite
a Ferservizi, FS Sistemi Urbani S.r.l. o alle società del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane
("Gruppo FS") che sono state o saranno fornite, fino al perfezionamento dell'acquisto
dell'immobile indicato in oggetto (di seguito "Operazione"), da Voi o da Vostri consulenti
finanziari, o comunque acquisite, in forma scritta od orale ed includono, in particolare, i
documenti contenuti nella Data Room informatica indicata nella Brochure.

Le Informazioni Riservate comprendono, altresì, tutti gli atti e le attività formali ed informali
relativi all'Operazione.

1. In relazione alle Informazioni Riservate che verranno fornite, o che comunque verranno
acquisite, esprimo il mio consenso e mi impegno a mio nome e delle Persone Collegate:

a) a considerare le Informazioni Riservate come strettamente private e riservate e ad adottare
tutte le misure necessarie (incluse quelle indicate nella presente) per non pregiudicare la
riservatezza di tali informazioni;

b) ad utilizzare le Informazioni Riservate unicamente nei limiti e allo scopo
dell'espletamento dell'incarico di nostra competenza; a non usare tali informazioni in alcun
modo che arrechi danno al Gruppo FS, né per alcun altro scopo di qualsivoglia natura;

- c) fatta eccezione per quanto espressamente consentito dalla presente, a non divulgare alcuna Informazione Riservata a terzi o rilasciare, di mia iniziativa o per iniziativa delle Persone Collegate, alcun annuncio riguardo all'Operazione, eccetto quelli espressamente consentiti da Voi per iscritto;
- d) nel caso in cui, per vincoli di legge o regolamentari o su richiesta delle competenti Autorità, sia necessario comunicare le Informazioni Riservate, sarà mio obbligo consultarVi al fine di giungere ad un accordo riguardo i tempi e i contenuti di qualsiasi comunicazione, salvo diversa previsione di legge;
- e) a non utilizzare le Informazioni Riservate in modo da indurre dirigenti, impiegati, clienti o fornitori del Gruppo FS a cessare di essere tali.
2. Nel caso in cui l'Operazione o qualsiasi sua fase venisse interrotta, sarà mio obbligo (senza pregiudizio alcuno per quanto riguarda gli altri impegni ai quali sono vincolato in base al presente accordo) restituire a Voi, o ad altra persona da Voi designata, tutti i documenti inclusi nelle Informazioni Riservate, e restituire a Voi o ad altra persona da Voi designata ogni copia di tali documenti, ogni parere, rapporto, commento od analisi degli stessi eseguiti da me o per mio conto o da qualsiasi Persona Collegata che contengano Informazioni Riservate. Mi impegno inoltre a cancellare o distruggere qualsiasi informazione registrata su computer od altro strumento posseduto, custodito o controllato da me o da qualsiasi Persona Collegata di cui al successivo paragrafo 3, lett. a) e b), nei quali siano contenute Informazioni Riservate.
3. Gli impegni di cui alla presente non mi proibiscono di comunicare Informazioni Riservate:
- a) ai componenti della mia società, del gruppo di lavoro dedicato all'Operazione ai quali la conoscenza di tali informazioni è necessaria al fine dell'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, fermo restando che ciascuna persona che venisse a conoscenza di tali informazioni in seguito a quanto esposto in questa lettera a), deve aderire alle condizioni del presente accordo come se ne fosse parte integrante;
- b) a soggetti diversi da quelli indicati alla precedente lettera a), comunque dopo aver ricevuto la Vostra autorizzazione. Sarà mio obbligo far sottoscrivere a tali persone una dichiarazione di riservatezza conforme alla presente;
- c) nel limite dei nostri obblighi descritti al precedente paragrafo 1, lettera d), nella misura in cui la divulgazione rispondesse ad una necessità legale o di adempimento a direttive delle Autorità come riportato nel suddetto paragrafo 1, lettera d).
4. L'obbligo di riservatezza non opera in caso di Informazioni Riservate o parti delle stesse:
- a) di cui si dimostri di essere in possesso già prima della richiesta di offerta per l'incarico in oggetto, sempre che non sia a mia conoscenza che dette informazioni formano oggetto di altro accordo di riservatezza o altro obbligo di segretezza nei confronti del Gruppo FS;
- b) che siano rese liberamente disponibili a me o alle Persone Collegate da fonte che non sia

il Gruppo FS, sempre che io o le Persone Collegate non si sia a conoscenza che detta fonte è vincolata da un accordo di riservatezza con il Gruppo FS o da altro obbligo di segretezza nei confronti di quest'ultimo;

- c) che al momento in cui vengano rese note siano di pubblico dominio;
- d) che diventino di pubblico dominio dopo essere state rese note per causa che non costituisce inadempimento delle intese contenute nella presente.

5. Ferservizi S.p.a. per conto proprio e di FS Sistemi Urbani S.r.l. e Ferrovie dello Stato Italiane S.p.a. potrà procedere nei confronti della società da me rappresentata a richiesta giudiziaria di adeguati risarcimenti per qualsiasi inadempimento mio ovvero delle Persone Collegate alla presente comunque idoneo a produrre danni; l'ammontare di questi risarcimenti dovrà essere determinato dal Foro competente.

6. Prendo atto e accetto che nessuna dichiarazione o garanzia, esplicita o implicita, è fornita da Ferservizi S.p.a. a mezzo dei suoi rispettivi direttori, personale dipendente, agenti, consulenti legali ed altri consulenti o da qualsiasi altra persona riguardo alla completezza ed alla correttezza delle Informazioni Riservate e che ciascuno di tali soggetti ed i rispettivi rappresentanti non assumono alcuna responsabilità per l'uso che noi o le Persone Collegate facciamo delle Informazioni Riservate, o per qualunque errore od omissione ad esse relativi, salvo per quanto coperto da specifiche dichiarazioni e garanzie rilasciate nell'ambito della procedure di cui all'oggetto.

7. La validità degli impegni di cui alla presente si intende fino all'eventuale perfezionamento del contratto di compravendita. In caso di mancato perfezionamento della vendita, l'impegno si intende assunto a tempo indeterminato.

8. Il presente impegno alla riservatezza è soggetto alla Legge italiana.

9. In caso di controversie il Foro di Roma sarà competente in via esclusiva.

Data

Firma

.....

.....

ALLEGATO C

Ferservizi S.p.A.

milano.immobili@ferservizi.it

Oggetto: Bergamo Porta Sud. Invito ad offrire. Invito ad offrire. Documentazione data room. Impegno alla riservatezza persone fisiche.

Io sottoscritto
nato a il, residente in
titolare del documento di identità n. rilasciato da
indirizzo di posta elettronica
a cui trasmettere le credenziali di accesso alla Data Room informatica

CONFERMO

per mio conto e per conto delle persone di cui al successivo paragrafo 3a), che agiscono in qualità di persone a me collegate (le "Persone Collegate"), una serie di impegni e notifiche in Vostro favore.

Per "Informazioni Riservate" si intendono tutte le informazioni di qualsivoglia natura riferite a Ferservizi, FS Sistemi Urbani S.r.l. e/o alle società del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane ("Gruppo FS") che sono state o saranno fornite, fino al perfezionamento dell'acquisto dell'immobile indicato in oggetto (di seguito "Operazione"), da Voi o da Vostri consulenti finanziari, o comunque acquisite, in forma scritta od orale ed includono, in particolare, i documenti contenuti nella Data Room informatica indicata nella Brochure.

Le Informazioni Riservate comprendono, altresì, tutti gli atti e le attività formali ed informali relativi all'Operazione.

1. In relazione alle Informazioni Riservate che verranno fornite, o che comunque verranno acquisite, esprimo il mio consenso e mi impegno a mio nome e delle Persone Collegate:

a) a considerare le Informazioni Riservate come strettamente private e riservate e ad adottare tutte le misure necessarie (incluse quelle indicate nella presente) per non pregiudicare la riservatezza di tali informazioni;

b) ad utilizzare le Informazioni Riservate unicamente nei limiti e allo scopo dell'espletamento dell'incarico di nostra competenza; a non usare tali informazioni in alcun modo che arrechi danno al Gruppo FS, né per alcun altro scopo di qualsivoglia natura;

c) fatta eccezione per quanto espressamente consentito dalla presente, a non divulgare alcuna Informazione Riservata a terzi o rilasciare, di mia iniziativa o per iniziativa delle Persone Collegate, alcun annuncio riguardo all'Operazione, eccetto quelli espressamente consentiti da Voi per iscritto;

d) nel caso in cui, per vincoli di legge o regolamentari o su richiesta delle competenti Autorità, sia necessario comunicare le Informazioni Riservate, sarà mio obbligo consultarVi al fine di giungere ad un accordo riguardo i tempi e i contenuti di qualsiasi comunicazione, salvo diversa previsione di legge;

e) a non utilizzare le Informazioni Riservate in modo da indurre dirigenti, impiegati, clienti o fornitori del Gruppo FS a cessare di essere tali.

2. Nel caso in cui l'Operazione o qualsiasi sua fase venisse interrotta, sarà mio obbligo (senza pregiudizio alcuno per quanto riguarda gli altri impegni ai quali sono vincolato in base al presente accordo) restituire a Voi, o ad altra persona da Voi designata, tutti i documenti inclusi nelle Informazioni Riservate, e restituire a Voi o ad altra persona da Voi designata ogni copia di tali documenti, ogni parere, rapporto, commento od analisi degli stessi eseguiti da me o per mio conto o da qualsiasi Persona Collegata che contengano Informazioni Riservate. Mi impegno inoltre a cancellare o distruggere qualsiasi informazione registrata su computer od altro strumento posseduto, custodito o controllato da me o da qualsiasi Persona Collegata di cui al successivo paragrafo 3, lett. a) e b), nei quali siano contenute Informazioni Riservate.

3. Gli impegni di cui alla presente non mi proibiscono di comunicare Informazioni Riservate:

a) ai componenti del mio Studio e del gruppo di lavoro dedicato all'Operazione ai quali la conoscenza di tali informazioni è necessaria al fine dell'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, fermo restando che ciascuna persona che venisse a conoscenza di tali informazioni in seguito a quanto esposto in questa lettera a), deve aderire alle condizioni del presente accordo come se ne fosse parte integrante;

b) a soggetti diversi da quelli indicati alla precedente lettera a), comunque dopo aver ricevuto la Vostra autorizzazione. Sarà mio obbligo far sottoscrivere a tali persone una dichiarazione di riservatezza conforme alla presente;

c) nel limite dei nostri obblighi descritti al precedente paragrafo 1, lettera d), nella misura in cui la divulgazione rispondesse ad una necessità legale o di adempimento a direttive delle Autorità come riportato nel suddetto paragrafo 1, lettera d).

4. L'obbligo di riservatezza non opera in caso di Informazioni Riservate o parti delle stesse:

a) di cui dimostri di essere in possesso già prima della richiesta di offerta per l'incarico in oggetto, sempre che non sia a mia conoscenza che dette informazioni formano oggetto di altro accordo di riservatezza o altro obbligo di segretezza nei confronti del Gruppo FS;

b) che siano rese liberamente disponibili a me o alle Persone Collegate da fonte che non sia

il Gruppo FS, sempre che io o le Persone Collegate non si sia a conoscenza che detta fonte è vincolata da un accordo di riservatezza con il Gruppo FS o da altro obbligo di segretezza nei confronti di quest'ultimo;

- c) che al momento in cui vengano rese a me note siano di pubblico dominio;
- d) che diventino di pubblico dominio dopo essere state rese note per causa che non costituisce inadempimento delle intese contenute nella presente.

5. Ferservizi S.p.a. per conto proprio e di FS Sistemi Urbani S.r.l. e Ferrovie dello Stato Italiane S.p.a. potrà procedere a richiesta giudiziaria di adeguati risarcimenti per qualsiasi inadempimento alla presente mio ovvero delle Persone Collegate comunque idoneo a produrre danni; l'ammontare di questi risarcimenti dovrà essere determinato dal Foro competente.

6. Prendo atto e accetto che nessuna dichiarazione o garanzia, esplicita o implicita, è fornita da Ferservizi S.p.a. a mezzo dei suoi rispettivi direttori, personale dipendente, agenti, consulenti legali ed altri consulenti o da qualsiasi altra persona riguardo alla completezza ed alla correttezza delle Informazioni Riservate e che ciascuno di tali soggetti ed i rispettivi rappresentanti non assumono alcuna responsabilità per l'uso che io o le Persone Collegate facciamo delle Informazioni Riservate, o per qualunque errore od omissione ad esse relativi, salvo per quanto coperto da specifiche dichiarazioni e garanzie rilasciate nell'ambito della procedura di cui all'oggetto.

7. La validità degli impegni di cui alla presente si intende fino all'eventuale perfezionamento del contratto di compravendita. In caso di mancato perfezionamento della vendita, l'impegno si intende assunto a tempo indeterminato.

8. Il presente impegno alla riservatezza è soggetto alla Legge italiana.

9. In caso di controversie il Foro di Roma sarà competente in via esclusiva.

Si allega copia del documento di identità.

Data

.....

Firma

.....